PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKIFERVEGEN 8

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Skifervegen 8, 3931 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 58, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3001 **Eiendomsverdi ref nr:** FB5611

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.



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.



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.



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.



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.



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

Beskrevne bolig er oppført 1981 med areal mover 3 plan.
Boligen renovert etter brann 2004. De fleste bygningselementer skiftet og nye fra 2004.
Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med grunnmur i plasstøpt betong med isolert betongplate på grunn i kjeller.
Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom (20 cm). Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel. Deler av yttervegger i plasstøpt betong mot øst og mindre del mot sør-vest.
Boligens takkonstruksjon består av fabrikk-framstilt A-takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner og nedløp. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduer med rammer og karmer i trevirke. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 3 ildsteder. Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.
Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt himlinger og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Varmepumper etablert.
Boligen inneholder Vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og soverom i 1.etasje. Tilbygget garasje. Bad, 3 soverom og oppholdssone i 2.etasje. Kjellerstue, gang, bad, badstue og boder i kjeller.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2004. Undertak med rupanel og papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra 2004. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 + 50 mm isolasjon i hulrom.
Yttervegg mot øst og deler av vegger mot sør etablert i plasstøpt betong. Mindre merknad på synlig armering i betong.
Utvendig tekket med stående trepanel/tømmermanspanel.
Innvendig overflater består av plater/Tapet og MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Fasader malt sist 2020-25.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler tekket med rupanel med papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Adkomst til loft fra luke i gang. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra 2004. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Kjeller har to-lags islerglass vinduer fra 2004. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt to-fløya entredør fra 2004. Balkong dør i kjøkken til uteareal med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert impregnert platting på grunn. Ikke videre vurdert på grunn av snø.
Utvendig trapp i murverk tekket med fliser. Rekkverk i malt trevirke. Merknad på sprekker i murverk og bom/løse fliser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert plater/tapet, MDF panel og malt panel. I himling er det malt slette flater og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. De fleste overflater oppgradert 2004 etter brann.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv.
Gulv i kjeller består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.
Mindre merknad på gulvflater/soverom over tilbygget garasje med målt avvik på ca.20 mm.
Pipe i murt lettklinker elementer forblendet med malt murpuss og skifer. Det er etablert peisovn etablert i stue. Det er også etablert vedovn og åpne peis i kjeller/gang og kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av gang, kjellerstue, bad og boder. Det er etablert fliser på gulvflater. Panel og murflater på veggflater.
Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trinn tekket med parkett. Trapp har etablert forskriftsmessig rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendige hvite fyllingsdører skiftet 2004 og fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, tett dusjkabinett, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt.
Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (15 mm). Flomkant er etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og innmurt badekar i fliser. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (15 mm). Flomkant er etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad
Bad i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser. Ventilasjon består av ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Bad med utgått levetid.
Ingen unormale fuktverdier ble målt på ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre Koriander dør og skuffronter fra Husby. Dekkside med laminerte skrog. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet veggflater og malt tak.
Innredning skiftet 2004.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Prefabrikkert kjølerom etablert i kjeller. Kjølerom fyller sin funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg fra 2004.
Rørskap bad 1.etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i bad kjeller fra 2025.
Noe eldre kobberrør i kjeller.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad i1.etasje og kjøkken. .
Boligen har etablert to varmepumper i trappegang og entre.
VV tank i bad kjeller fra 2025.
El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom i underetasje. Dokumentasjon er innhentet, Samsvarserklæring fra 2014 fremlagt.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Boligen har alle vegger i kjeller med tilfylte masser. Utvendig drenering består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast. Boligen er etablert på fjell/steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.
Grunnmur oppført i plasstøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt. Skrånende mot øst.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstests fungerte avrenning bra i avløpsrør. Godt vanntrykk. Vannmåler etablert.

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert. Radonmålinger bør utføres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk/rom

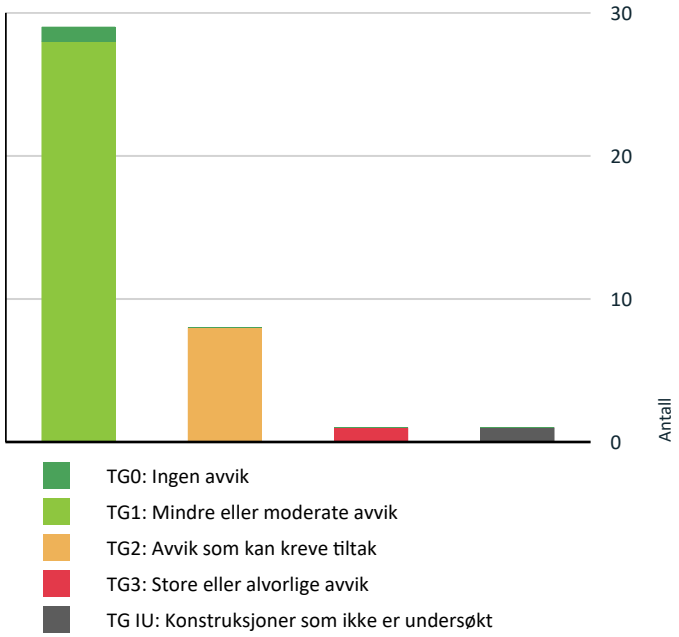
Garasje

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

Tegninger innhentet.

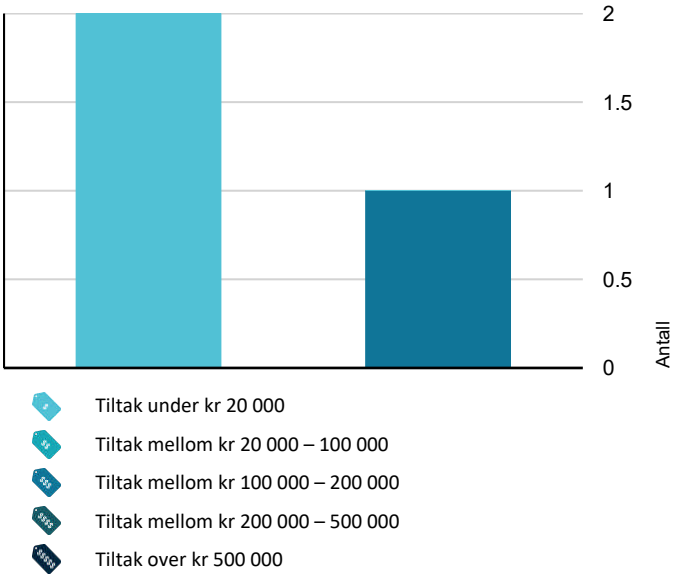
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2004. Undertak med rupanel og papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra 2004. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 + 50 mm isolasjon i hulrom. Yttervegg mot øst og deler av vegger mot sør etablert i plasstøpt betong. Mindre merknad på synlig armering i betong.
Utvendig tekket med stående trepanel/tømmermanspanel. Innvendig overflater består av plater/Tapet og MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Fasader malt sist 2020-25.



Yttervegg mot øst.



Synlig armering i betong.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler tekket med rupanel med papp membran og krum betong takstein.
Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Adkomst til loft fra luke i gang. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.



Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor -Dan vinduer fra 2004. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Kjeller har to-lags islerglass vinduer fra 2004. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt to-fløya entredør fra 2004. Balkong dør i kjøkken til uteareal med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2004

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert impregnert platting på grunn. Ikke videre vurdert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i murverk tekket med fliser. Rekkverk i malt trevirke. Merknad på sprekker i murverk og bom/løse fliser.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Løse fliser bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert plater/tapet, MDF panel og malt panel. I himling er det malt slette flater og panel.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. De fleste overflater oppgradert 2004 etter brann.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv.
Gulv i kjeller består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.
Mindre merknad på gulvflater/soverom over tilbygget garasje med målt avvik på ca.20 mm.

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.

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.

Ingen nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murt lettklinker elementer forblendet med malt murpuss og skifer. Det er etablert peisovn etablert i stue. Det er også etablert vedovn og åpne peis i kjeller/gang og kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av gang, kjellerstue, bad og boder. Det er etablert fliser på gulvflater. Panel og murflater på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg kjellerstue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trinn tekket med parkett. Trapp har etablert forskriftsmessig rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 2004



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører skiftet 2004 og fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, tett dusjkabinett, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt.

Årstall: 2004

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastikk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (15 mm). Flomkant er etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forskriftsmessig fall til sluk er ikke etablerte etter dagens krav. Se vedlegg: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og dokumentert med mail fra rørlegger. Membran kan verifiseres.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, tett dusjkabinett, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og innmurt badekar i fliser. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastikk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Panel i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (15 mm). Flomkant er etablert ved dør.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og innmurt badekar i fliser. Innredning skiftet 2004.

Årstall: 1995

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnisje i fliser. Ventilasjon består av ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater.
Bad med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre Koriander dør og skuffronter fra Husby. Dekkside med laminerte skrog. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet veggflater og malt tak.
Innredning skiftet 2004.

Årstall: 2004



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2004

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Prefabrikkert kjølerom etablert i kjeller. Kjølerom fyller sin funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast.
Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg fra 2004. Rørskap bad 1.etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i bad kjeller fra 2025.
Noe eldre kobberrør i kjeller.

Årstall: 2004

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad i1.etasje og kjøkken. .

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har etablert to varmepumper i trappegang og entre.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank i bad kjeller fra 2025.

Årstall: 2025



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom i underetasje. Dokumentasjon er innhentet, Samsvarserklæring fra 2014 fremlagt.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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)?
   Ja



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har alle vegger i kjeller med tilfylte masser. Utvendig drenering består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast. Boligen er etablert på fjell/steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i plasstøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt. Skrånende mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstests fungerte avrenning bra i avløpsrør. Godt vanntrykk. Vannmåler etablert.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert. Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i uisolert bindingsverk og vegger i murt lettklinkerblokker vegger. Utvendig etablert stående trepanel. Fabrikkframstilt sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Garasje har etablert leddporter i aluminium med el-åpner og dør fra gårdsplass. Loft med mulighet til lagring.
Takstein og leddporter nylig skiftet 2016.
Merknad på sprekk i murverk. Se bilde.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

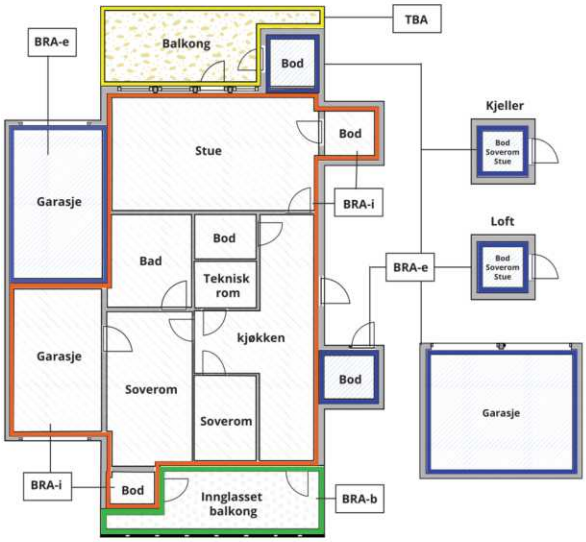
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	89	17		106	30		106
2.Etasje	58			58		22	80
Kjeller	84			84			84
SUM	**231**	**17**			**30**	**22**	**270**
SUM BRA	**248**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom	Garasje	
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, oppholdssone		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad, bod, bod 2, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk/rom

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Malt utvendig fasader 2020-25

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje		38		38			38
Loft						23	23
SUM		**38**				**23**	**61**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje			
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	51
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Jan Halfdan Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	58	309		0	760.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skifervegen 8

Hjemmelshaver
Olsen Jan Halfdan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Skifervegen 8 i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse. Sentral beliggende med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittstående garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	25.03.2026	
4	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

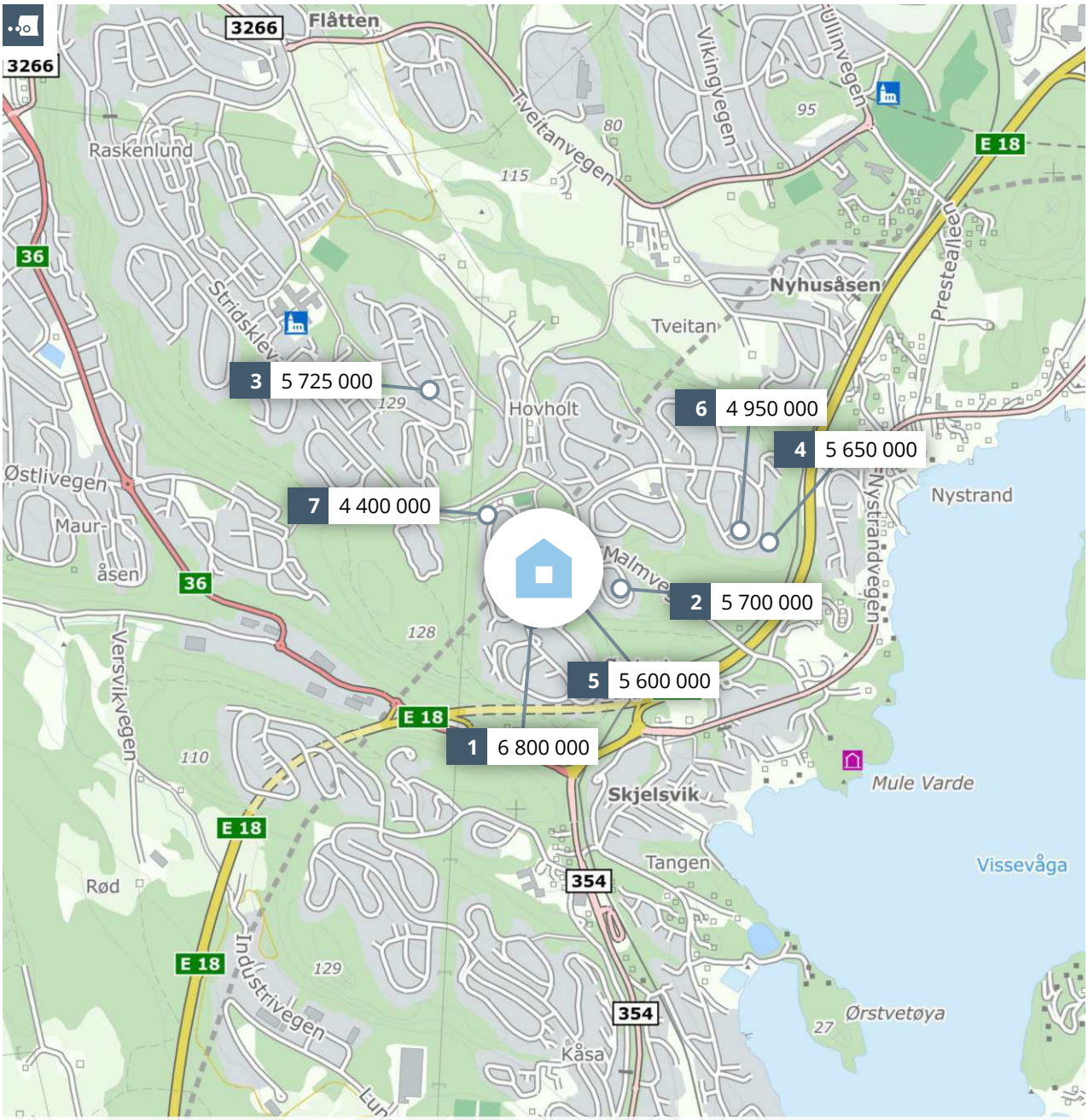
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FB5611

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

SKIFERVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skifervegen 8, 3931 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 58 BNR 309 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVET MIDTRE

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	21 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	231 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					761 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marmorvegen 24				29.10.2025	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**33 498**
	203 m²	2008	810 m²	4 sov						
2	Turkisvegen 50				01.12.2025	5 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**21 111**
	270 m²	1982	989 m²	2 sov						
3	Lyngvegen 108				27.03.2026	4 790 000	**5 725 000**	0	5 725 000	**23 854**
	240 m²	1976	690 m²	5 sov						
4	Glimmervegen 25				21.10.2025	5 550 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**22 967**
	246 m²	1978	971 m²	4 sov						
5	Kvartsvegen 11				27.03.2026	5 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**18 482**
	303 m²	1980	1 078 m²	4 sov						
6	Opalvegen 14				13.06.2025	5 100 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**26 902**
	184 m²	1979	819 m²	4 sov						
7	Hovet ring 13				27.03.2026	3 650 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**17 886**
	246 m²	1981	1 019 m²	3 sov						

Fin enebolig på Hovet

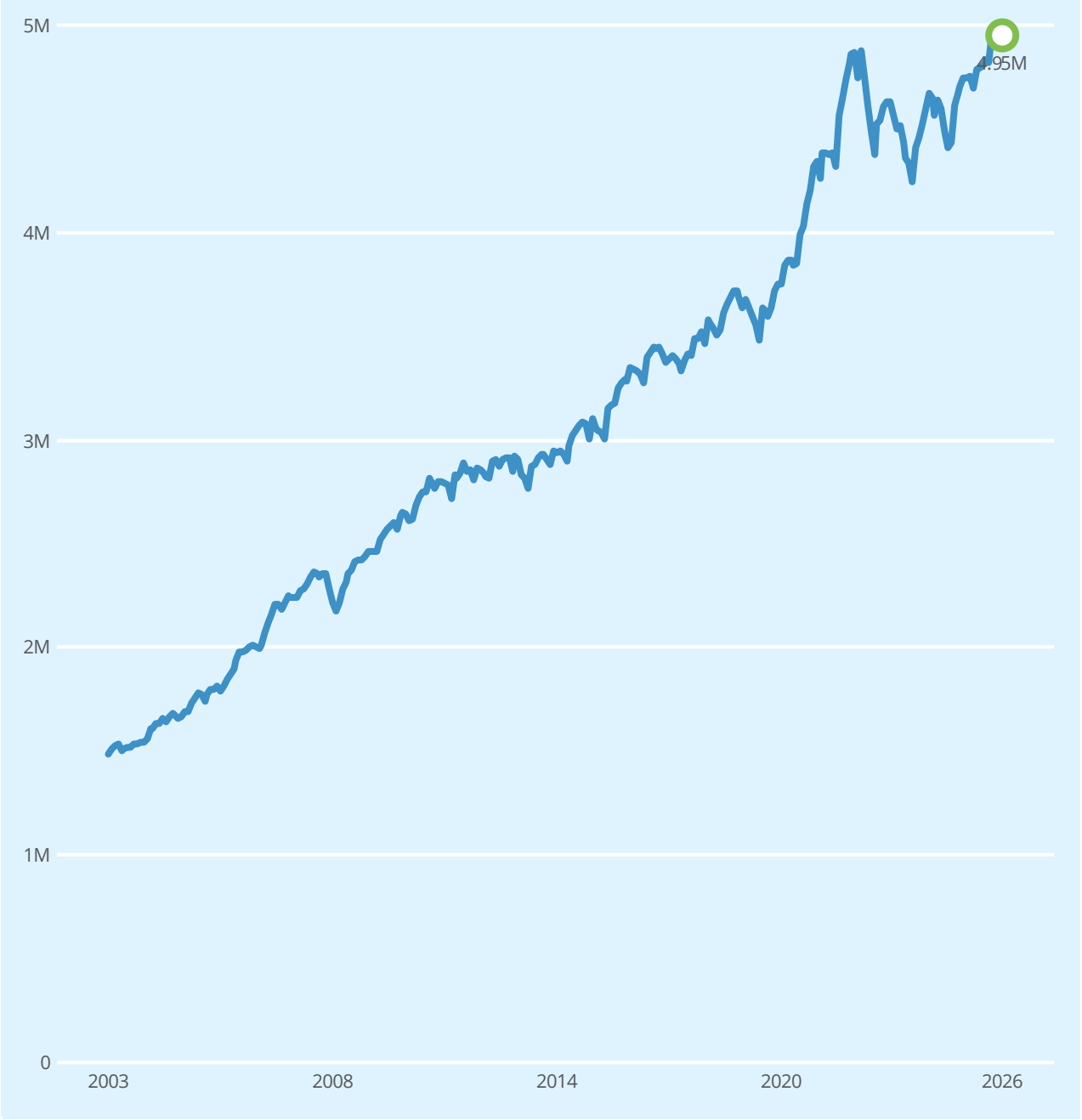
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3931 PORSGRUNN nå

1
eneboliger til salgs

4.0M
3.9M
3 750 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Eneboliger solgt i 3931 PORSGRUNN siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4.9M
4 682 000 Salgspris i snitt
4 526 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

24 922 PORSGRUNN kommune i snitt siste 9 mnd

23 001 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

21 429 Skifervegen 8 Totalpris 4 950 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260006

Selger 1 navn
Jan Halfdan Olsen

Gateadresse
Skifervegen 8

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3931

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4419894

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260006

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i kjeller er fra byggeår. Rørlegger Heistad rørlegger ble benyttet. Gulv og vegger flislagt av eier
Arbeid utført av	Brevik vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk i 1 etg fornyet med rør i røropplegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ombygging etter brann i 2004

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad vaskerom i hovedetasje fra 2004
Arbeid utført av	Brevik vvs

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulv over garasje i 2 etg er det påpekt høydeforskjell i tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved ombygging i 2004
Arbeid utført av	YIT

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	DLE Eltilsynet. har utført kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260006

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny Terrassee og utvendig isolasjon av grunnmur på terrassen
Arbeid utført av	Magnar Larsen Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjell bak huset. Stein som kan løsne på grunn av vegetasjon. Husets bakvegg og grunnmur er plasstøpt betong.

Document reference: 103260006

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan halfdan Olsen	bf29092eaf7d9c3c5f0b5 e3d90f39dbb32b7c2f3	11.04.2026 11:35:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Skifervegen 8, 3931 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **11.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280018**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164024296**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **309**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **248,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 585 kWh**



Skifervegen 8, 3931 PORSGRUNN

Detaljering

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

Skifervegen 8, 3931 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggn.nr. 8449015

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skiferv.n. 8 Plassen			58	309	P. 19

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	garasje	21/8-86	dato 15/9-86 sak 266/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Halvdan Olsen	Skiferv.n. 8 Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell E Andersen	Labelle — " —	56492

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jan Halvdan Olsen	Skiferv.n. 8 — " —	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Garasjeporten må monteres.

Dette arbeid må være fullført innen 1/3-88

Porsgrunn den 13/3-87

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ Kommr.

☒ Trygd.

☒ Rev.

Da 40 m²

.....
bygningssjef

Dale
avd. ing.

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

Utarbeidet av Norske Kommunalbyggs Sentralforbund

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Plassen		58	309	P 19

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus m/garasje	10.06.80	dato 28.07.80 sak 273/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Halfdan Olsen	Skifervelen 6	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell E. Andersen	Elvegt., Lahelle	56 492

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anmelderen		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

✓ 1. Utvendig trapp v/terrassedør og vaskerom.

✓ 2. Vifte i vaskerom i u.etg.

✓ 3. Gips på dørkarm fra garasje og inn i kjeller.

4. Underetg. må gjøres ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

Porsgrunn den 12.10.81

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ kommerk. BA: 112,5 m2
LA: 178,9 "

☒ ingv.

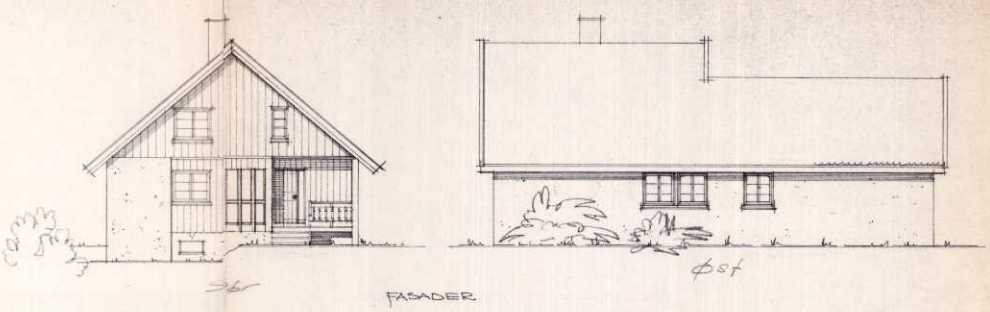
☐ revisjon

for bygningssjef

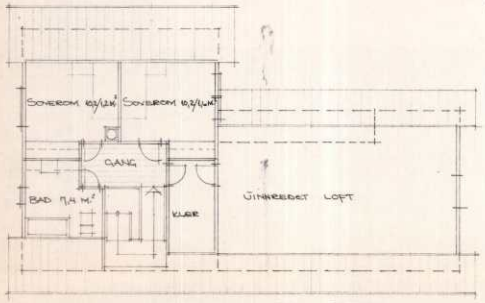
H. Thorstensen

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

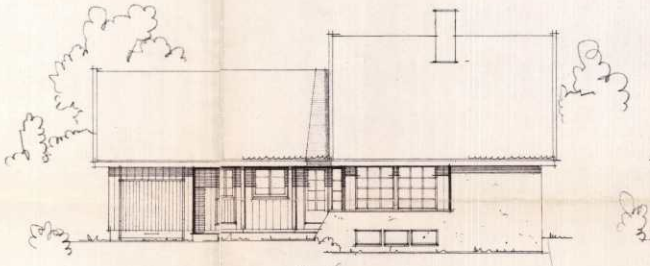
E. B. A/S, Otta.

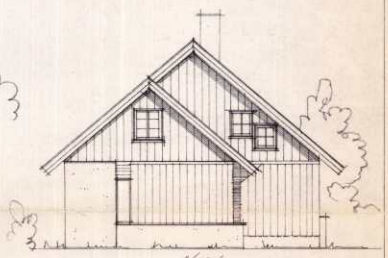


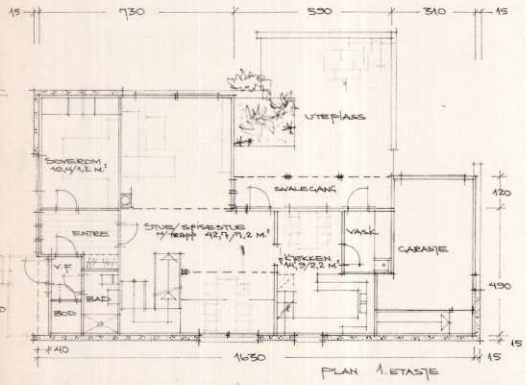
FASADER



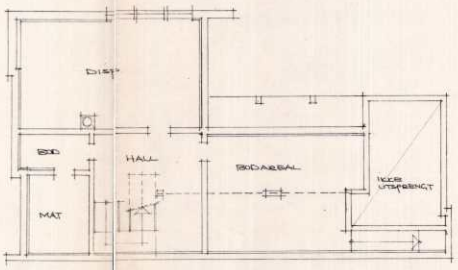
PLAN 2 ETASJE



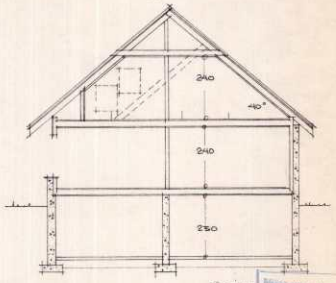




PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



SNITT

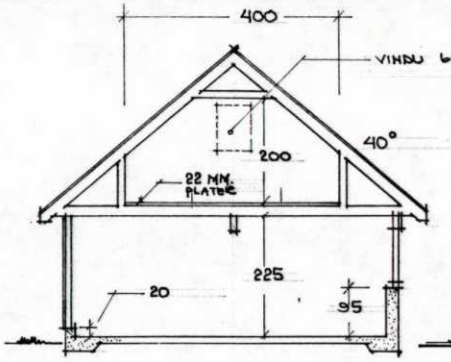
BRUTTOAREAL 1. ETG. 112,5 M² M/GARASJE
" " 2. " 66,4 + ELEV/LOFT
TOTALT 178,9 M²

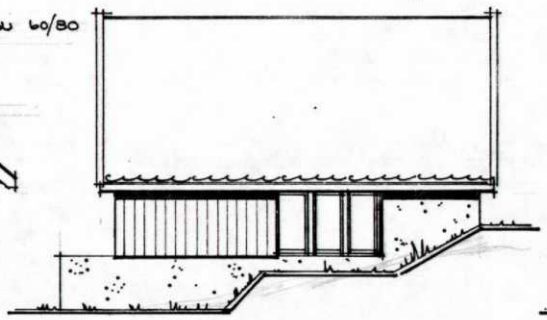
ANMELDELSESTEGNING M. 1:100

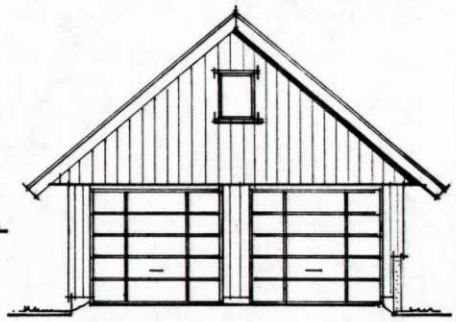
Byggherre: GRD OG JAN HALFDAN OLSEN		Kommune: PORSGRUNN	
Byggested: PLASSEN BYGGEFELT	13	Type:	
Kor. Dato	Anmerk.		
9/6-80			

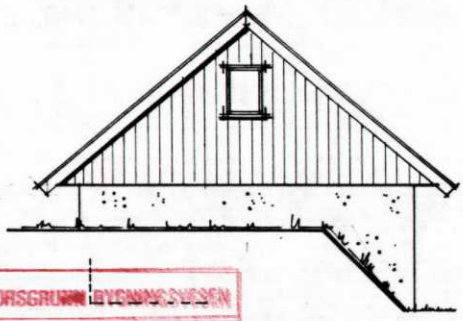
KJELL E. ANDERSEN
TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING
3900 Porsgrunn V

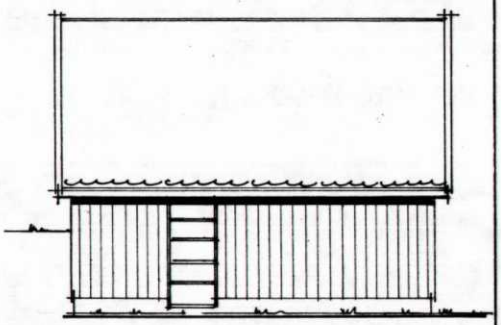
18 JUNI 1980

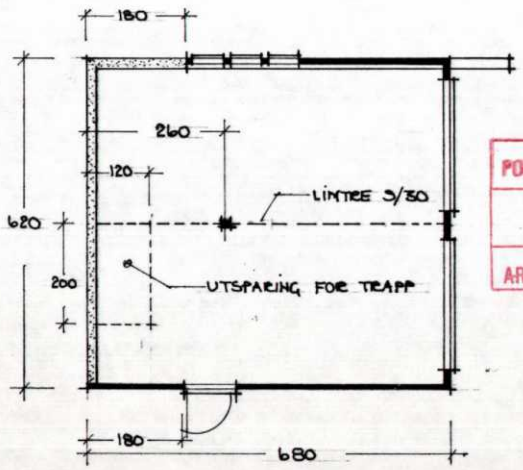












PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
2 5 AUG. 1986
ARK.

DOBBELGARASJE M/ DISP. LOFTROM 620 × 680

BYGGHERRE: GRO OG HALFDAN OLSEN
BYGGEPLASS: SKIFERV. 8
KOMMUNE : PORSGRUNN
DATO: 21/8-86

PORS-GARASJEN
ET PRODUKT FRA KJELL E. ANDERSEN A/S
TLF. 035/56492 · 54067 · 56920 · 3900 PORSGRUNN V

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Dato: 04.02.04
Referanse: 003004/00810
Saksbehandler: Per Arstein

Jan Halfdan Olsen
Skiferv. 8

3931 PORSGRUNN

SVAR - GNR.58,BNR.309,SKIFERV.8 - TAK OVER INNGANGSPARTI

Melding om mindre byggearbeider etter plan- og bygningsloven § 86a.

Meldingen tas til etterretning, og tiltaket kan oppføres i h.h.t. meldingen.

Tiltaket er registrert med følgende arealer:

Bebygd areal (Bya):
Bruksareal (Bra): 6,7 m²
Beregnet areal (Ba):

Det gjøres oppmerksom på:

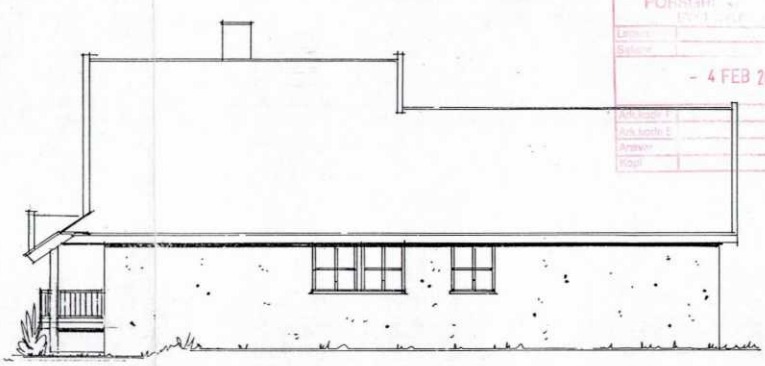
A. Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
B. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
C. Det forutsettes at naboer/gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen utløper eller før alle naboer/gjenboere har bekreftet at de ikke har merknader til planene.
D. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, må melding sendes på nytt. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.
E. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
F. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 140/94.
G. Tiltakshaver må selv melde fra når saken er avsluttet. Det skal minimum 4 uker etter at tiltaket er ferdig sendes inn kartopplysning om tiltakets plassering på eiendommen.
H. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.).

Med hilsen

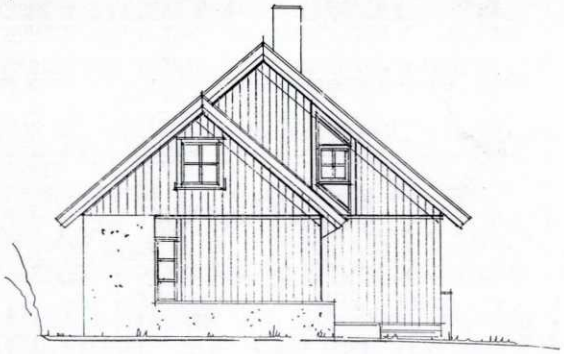
Tore Kildal
Virksomhetsleder

Kopi:
Kommunedata og analyse
Teknisk drift









PORSGRU
Utsk.
Retur
- 4 FEB 2004
Ark.sedl.
Arkivnr.
Kopi

NYTT INNG. PARTI – OMBYGG./INNREDNING AV ENEBOLIG

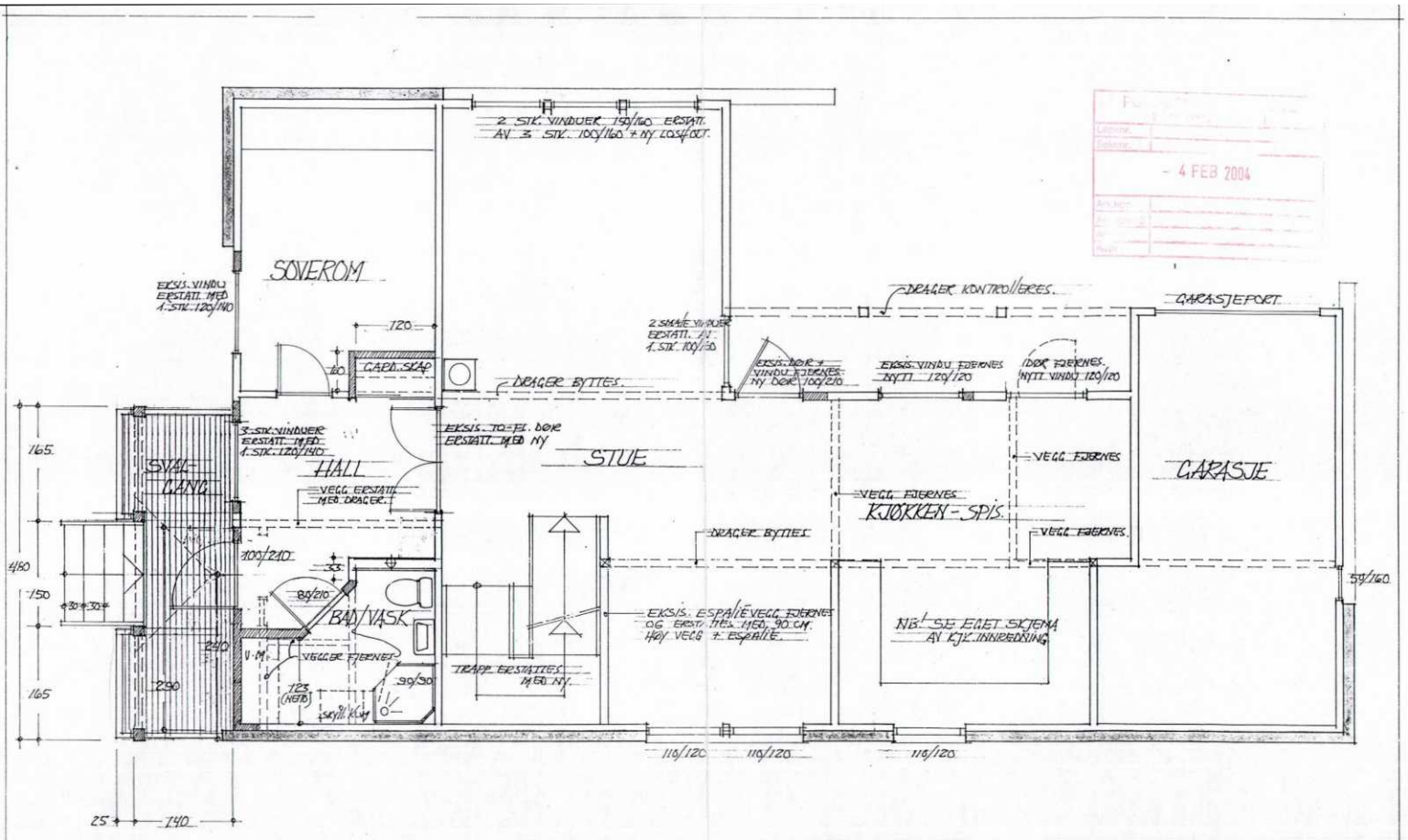
SKIFER V. 8 G.NR. 58 B.NR. 309 i PORSGRUNN KOMMUNE

GRO OG JAN HALFDAN OLSEN

FASADER M. 1:100

DATO: 16.01.04

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tlf. 35 59 23 50 Fax 35 59 63 92



- 4 FEB 2004

NYTT INNG. PARTI - OMBYGG./INNREDNING AV ENEBOLIG

SKIFERV. 8 G.NR. 58 B.NR. 309 I FORSGRUNN KOMMUNE

GRO og JAN HALFDAN OLSEN

PLAN 1. ETASJE M. 1:50

DATO: 08.01.04/16.01.04

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tlf. 35 59 23 50 Fax 35 59 63 92

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

Dato: 18. april 1994
Saksbehandler:

Referanse:
Deres referan

Jan H. Olsen
Skifervegen 8

3931 PORSGRUNN

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: **Skifervegen 8** gnr.58 bnr.309

Arbeidets art: **Fasadeendring, nye takvinduer** BRA= **m²**

Det vises til melding mottatt den **13.4.94**

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
- **Meldingen er tatt til etterretning under forutsetning av at nabo og gjenboer ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne tidsfristen er utløpt eller alle naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til planene.**

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

POSTADRESSE: Floodsgt. 6, 3900 Porsgrunn
BESØKSADRESSE: Floodsgt. 6
TELEFAX: 03-55 01 50

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

FOR BYGNINGSSJEFEN

Åsne Rongved

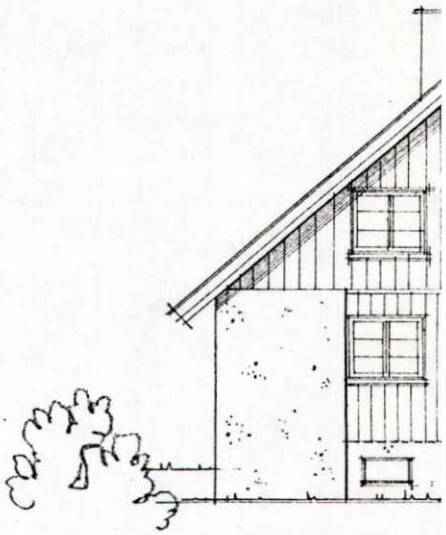
Kopi: Kemnerkontoret
Oppmålingsvesenet vedlagt kartutsnitt

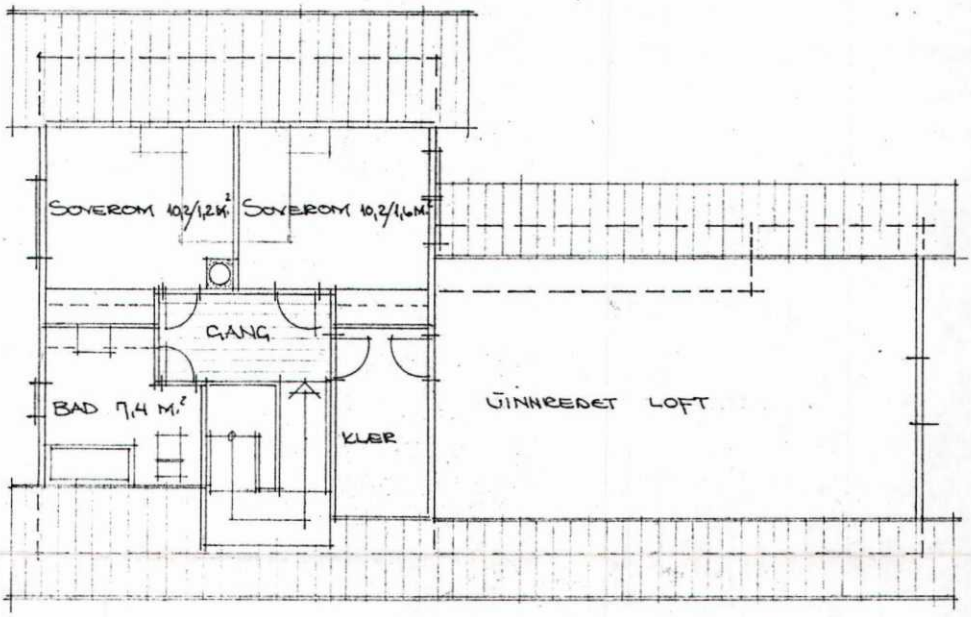
MELDING/meldingsvar

varmekabel.
vaskerom
bad I etg.
-1.- II etg.
kjell.

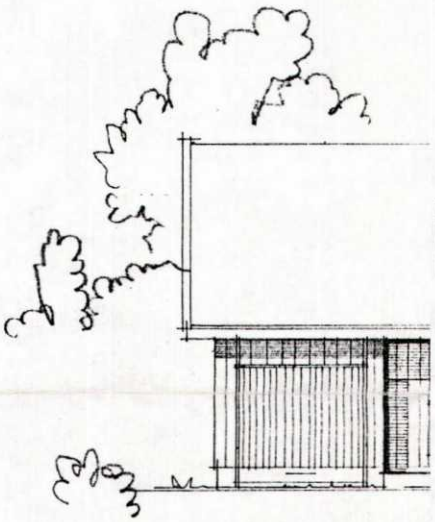
Eswa i stuer.
entre.

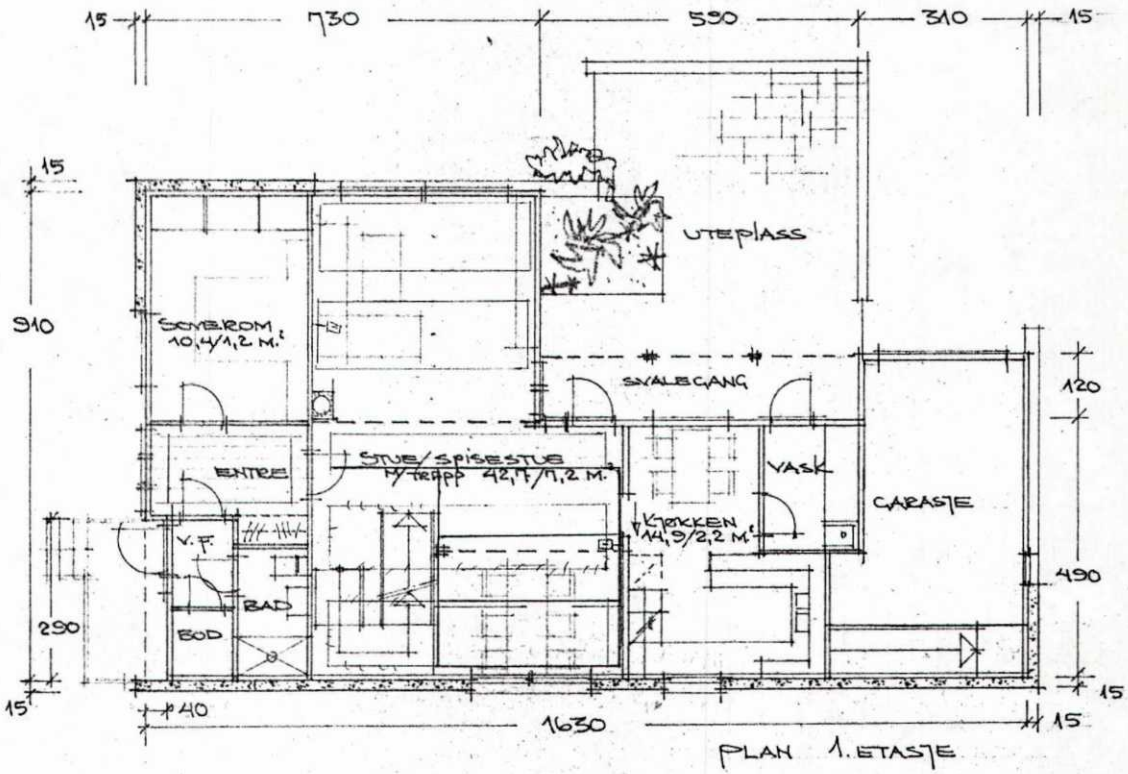
1.3.04.



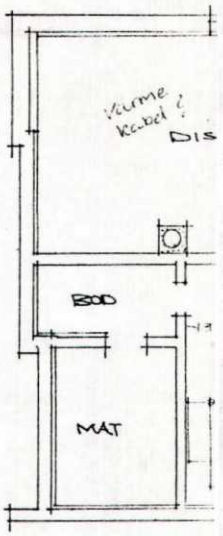


PLAN 2. ETASJE

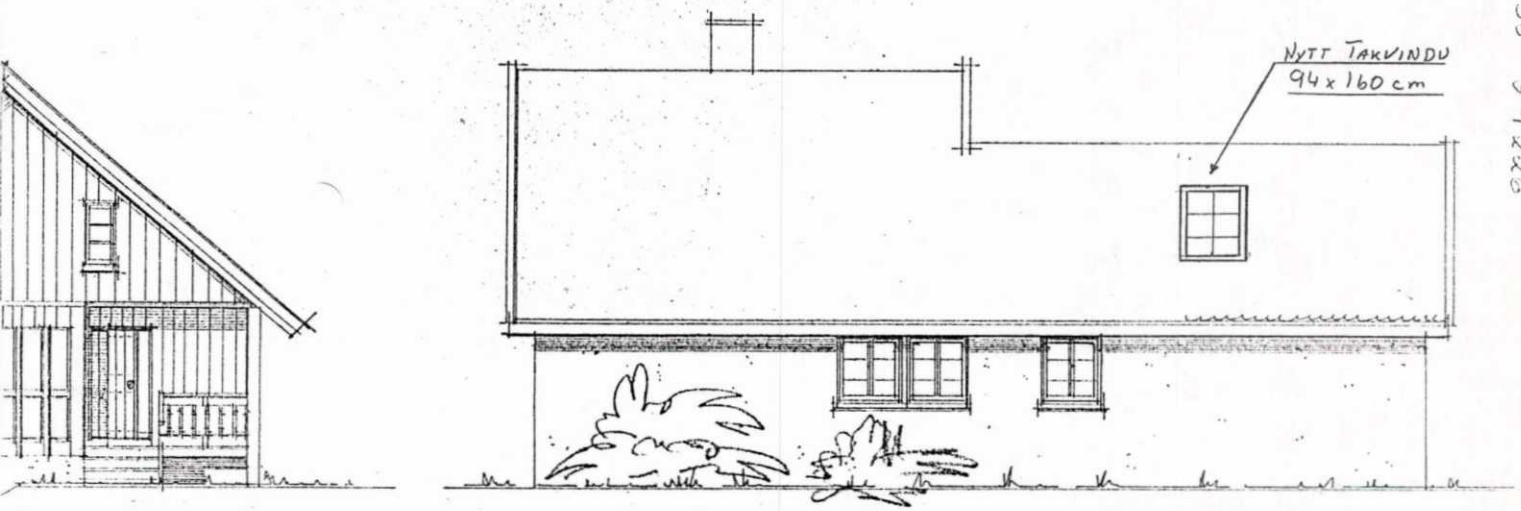




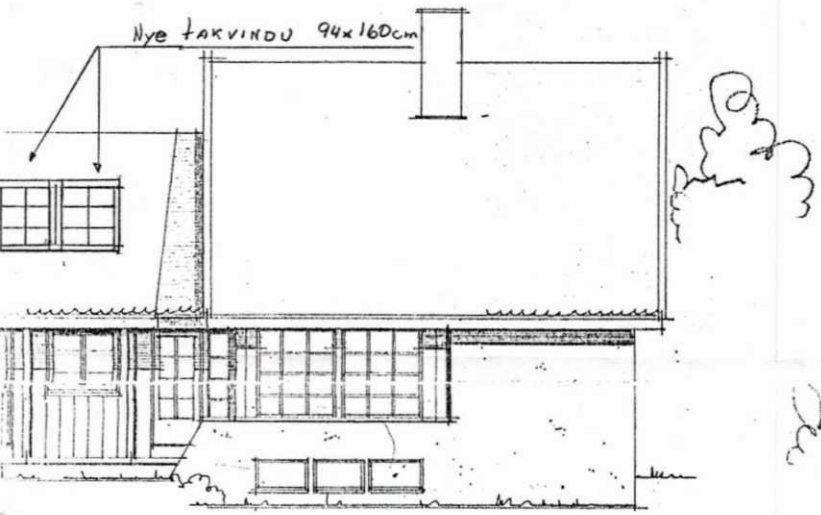
PLAN 1. ETASJE



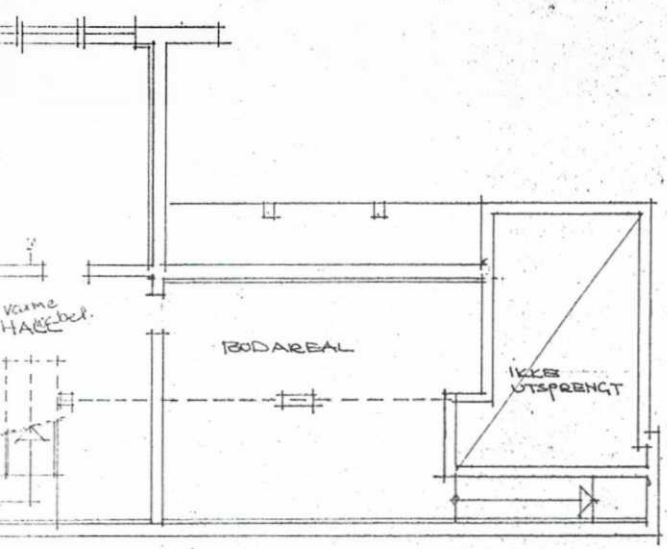
035 54226



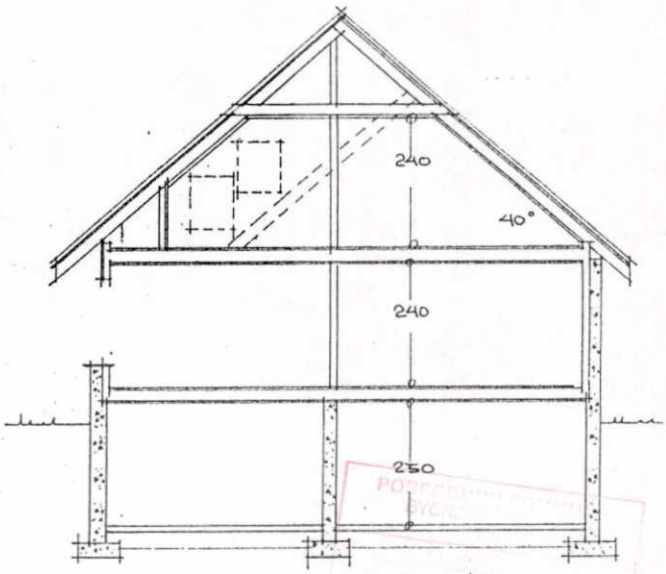
FASADER







PLAN KJELLER



SNITT

ANMELDELSESTEGNING M. 1:100

UTTOAREAL 1. ETG. 112,5 M² M/GARASJE
" 2. -"- 66,4 " EKS/LOFT
TOTALT 178,9 M²

Byggherre: GRO OG JAN HALFDAN OLSEN	Kommune: PORSGRUNN	
Byggested: PLASSEN BYGGEFELT 19	Type:	
Kor.	Dato	Anmerk.
	9/6-80	

KJELL E. ANDERSEN
TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING
3900 Porsgrunn V

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR PLASSEN (FELT VII) OG MULEÅSEN II (FELT IX) INNEN PLAN FOR HOVETOMRÅDET DEL AV GNR. 52, BNR. 9 OG GNR. 58, BNR. 11, 30. 160 OG 209 I PORSGRUNN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensning skal boligbebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger og boliger i rekke. Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 m der hvor bygegrense ikke er vist i planen.
For tomtene P 2 til P 9 gjelder spesielt: vegg mot nabo i nord skal plasseres 2,5 m fra nabogrense. Det får ikke plasseres vinduer i denne vegg bortsett fra mindre vinduer fra birom og disse må forsynes med ugjennomsiktig glass. Mot nabogrense i sør får det ikke bygges nærmere enn 5,5 m slik at avstand mellom nabohus blir min. 8 m.

§ 3

De frittliggende boligenes brutto grunnflate inklusive overdekkede terrasser, garasjer og carporter kan være inntil 30 % av tomtas nettoareal, dog maksimum 200 m².

§ 4

Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4 m for 1 etg. byggehøyde og 6,5 m for 2 etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 15° og 45°.
Boliger med 2 etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15° og 27°.

§5

Vedbyggesøknad for de frittliggende boligene skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset. For boliger i rekke gjelder tilsvarende at det skal vises felles-garasje med plass for 1 personbil pr. bolig samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig på egen grunn.

§ 6

Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller inntil de frittliggende boligene, men de kan også plasseres som vist i planen.
Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert kant av boligveg.
Der hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med boligveg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert kant av boligveg. Arealet av frittliggende garasjer må ikke overstige 40 m².

§ 7

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lave murer eller skigard kombinert med beplantning. Høyden av innhegning mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant. Der hvor terrenget tilsier forstøtningsmur, betraktes denne som en del av innhegningen. Mot samleveg kan høyden økes til 1,0 m.

§ 8

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

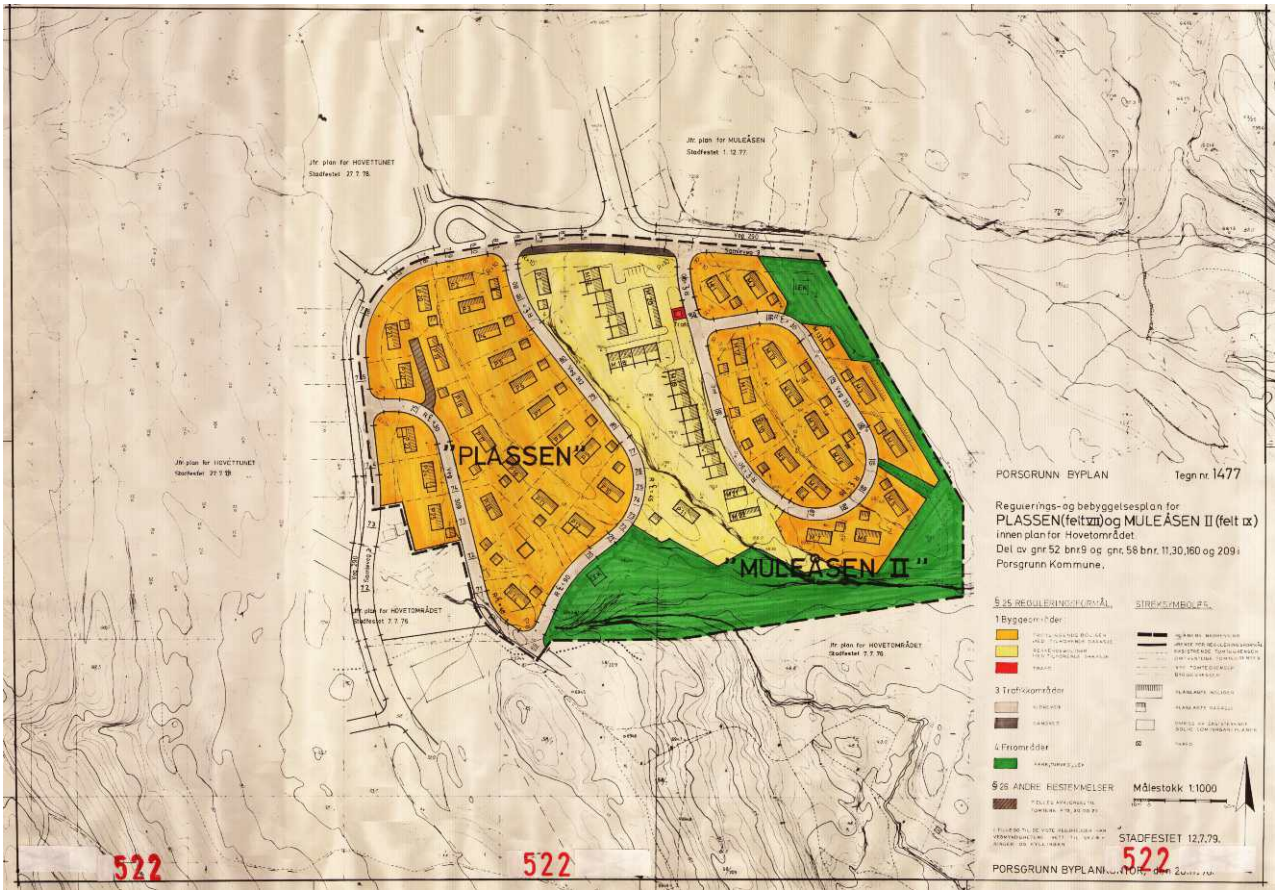
§ 10

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 12.07.79

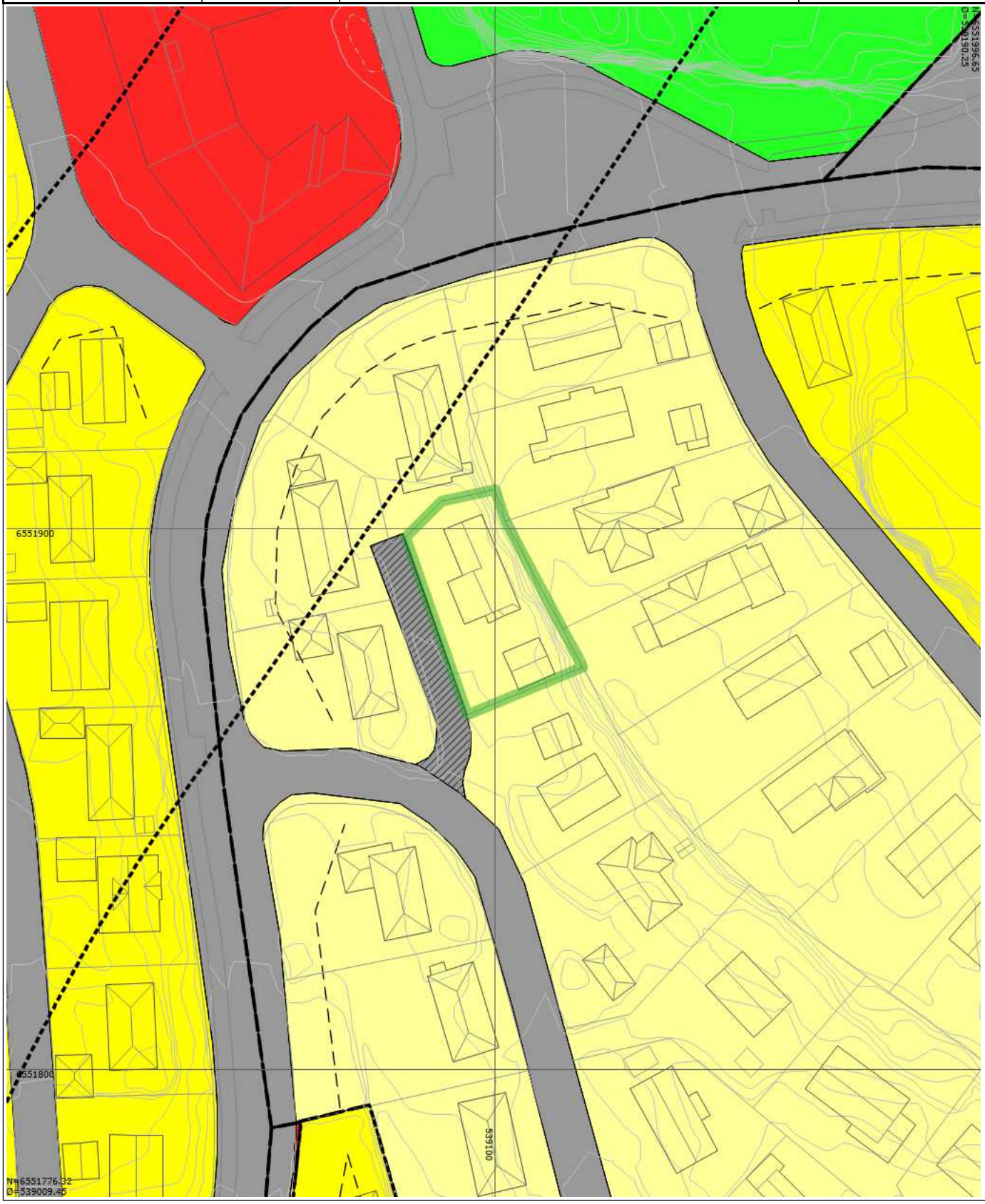

"PLASSEN"
"MULEÅSEN II"
PORSGRUNN BYPLAN
Tegn nr. 1477
Reguierings- og bebyggelsesplan for
PLASSEN(feltxm)og MULEÅSEN II (felt cx)
innen plan for Hovetområdet.
Del av gnr.52 bnr.9 og gnr. 58 bnr. 11,30,160 og 209 i
Porsgrunn Kommune.
§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1 Byggeområder
3 Trafikkområder
4 Friområder
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER
Målestokk 1:1000
STADFESTET 12.7.79.
522
522
522

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 309	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skifervegen 8 3931 PORSGRUNN			
Annen info:	Plassen og Muleåsen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Unyansert formål
- Felles avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpArealformålOmråde
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

- 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

ambita

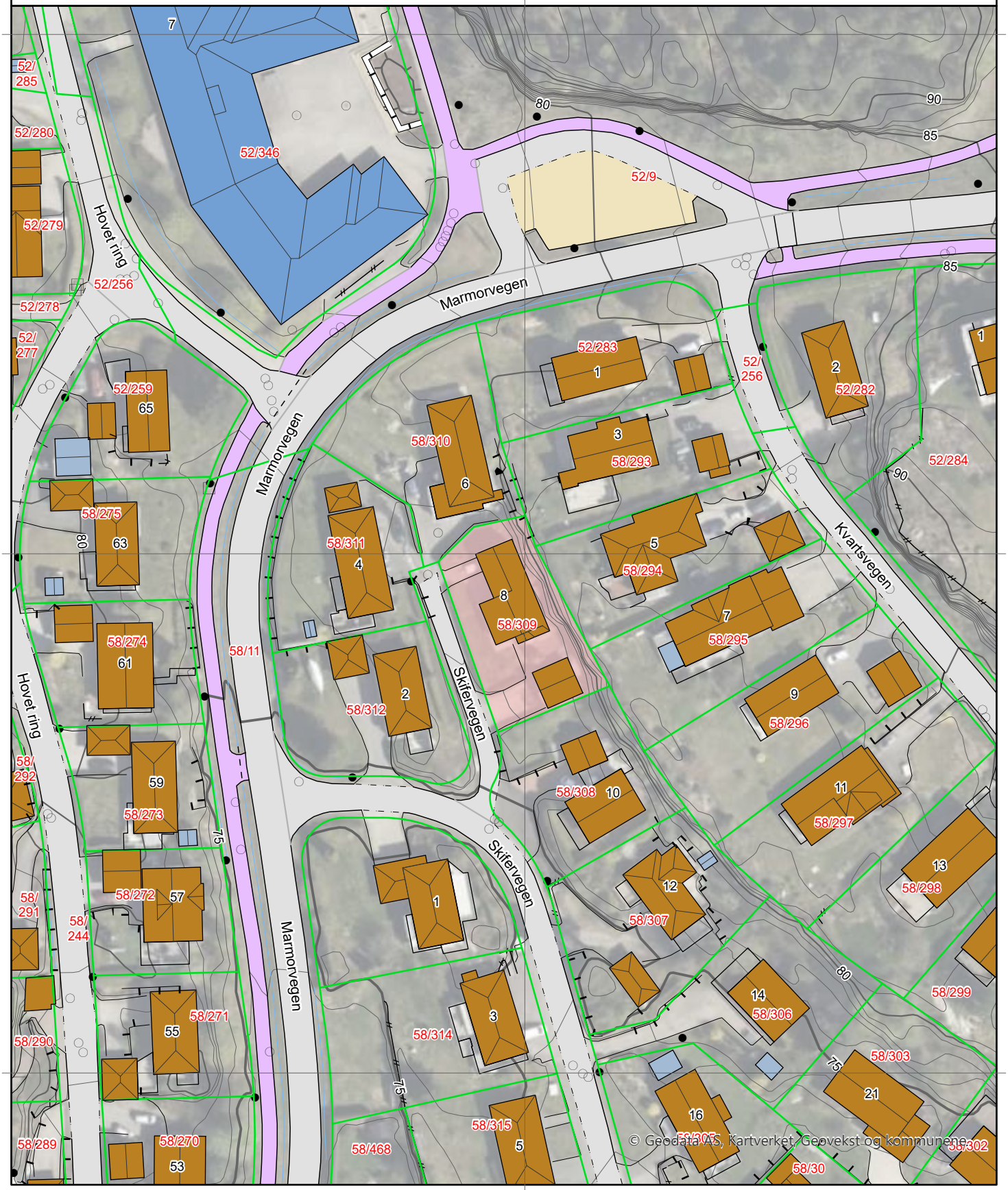
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/58/309/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

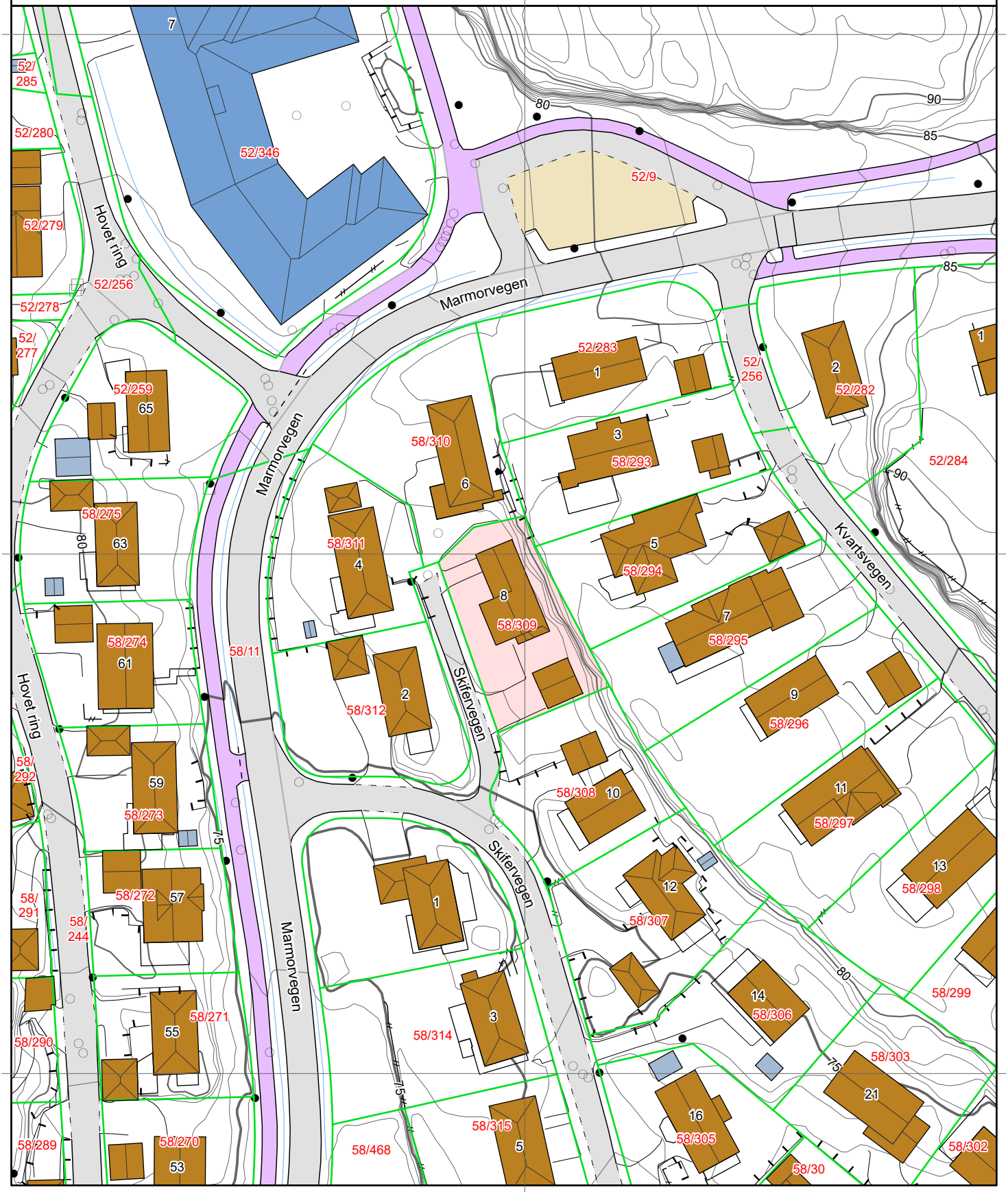
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/58/309/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



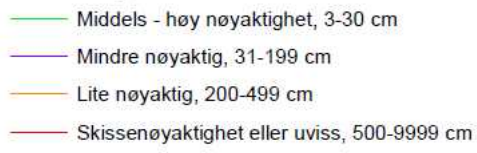
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

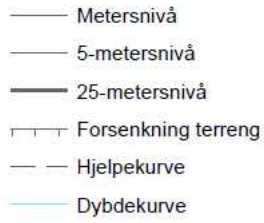


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Skifervegen 8

Nabolaget Hovet - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

International School Telemark (1-10... 201 elever, 10 klasser	3 min 0.3 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.4 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	5 min 3.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 5.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

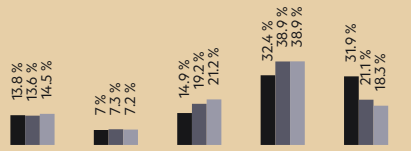
BARNEHAGER

Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min 1.2 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	18 min
Spar Skjelsvik	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovet	1 175	513
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Marmorvegen ballplass	4 min
Hovet Skole	4 min
MOVA Skjelsvik	6 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 min

«Fint og barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

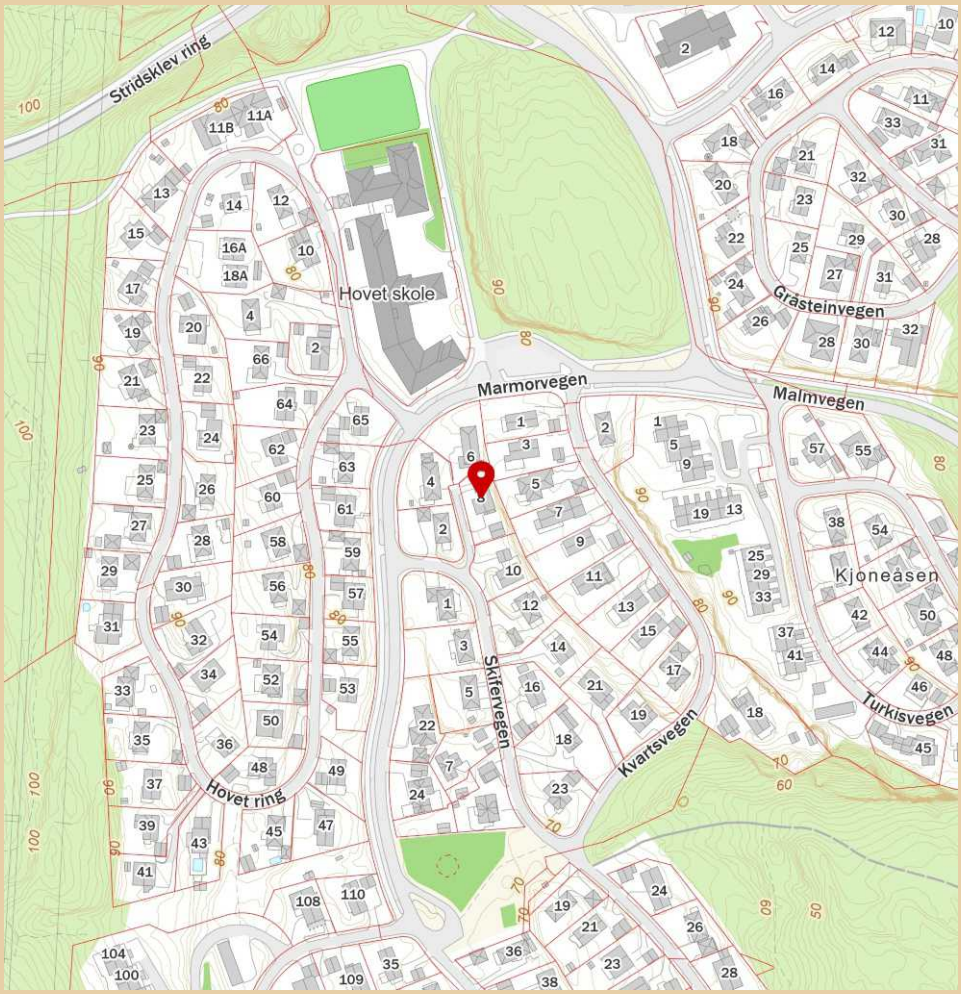
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skifervegen 8, 3931 Porsgrunn
Gnr. 58, Bnr. 309, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
