PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# BRÅNANVEGEN 50

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Enebolig
Brånanvegen 50 , 3943 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 61, bnr. 157

**Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 21.05.2026 **Rapportdato:** 30.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3156 **Eiendomsverdi ref nr:** VY9486

**Autorisert foretak:** Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

E
ENERGIMERKE

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**



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med betonggrunnmur og betongdekke mot grunn i underetasjen, med trekonstruksjoner og trebjelkelag i øvrige etasjer. Taket er utført som saltak tekket med steinbelagte metallplater, antatt skiftet omkring 2005. Bygningen fremstår som tradisjonelt oppført og senere betydelig modernisert.

Boligen er løpende oppgradert med omfattende rehabiliteringer av kjøkken, våtrom, elektrisk anlegg, vanninstallasjoner og overflater i perioden 2019–2022. Det er videre utført ny drenering og fuktsikring rundt grunnmuren i 2026 med omfattende dokumentasjon.

Konstruksjonene fremstår generelt som godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til setninger, konstruksjonssvikt, fuktskader eller andre forhold som tilsier større utbedringsbehov på befaringstidspunktet. Samlet vurderes boligen å ha en solid byggemåte med gjennomførte oppgraderinger som bidrar positivt til både teknisk tilstand og forventet levetid.

**Enebolig - Byggeår: 1960**

UTVENDIG Gå til side

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere årene. Det er fremlagt omfattende dokumentasjon på utførte arbeider, herunder rehabilitering av våtrom, oppgradering av elektrisk anlegg, etablering av rør-i-rør-system samt ny drenering og fuktsikring rundt bygningen.

Utvendig fremstår taktekking, beslag, takrenner, kledning, vinduer og dører generelt i god stand. Taket er tekket med steinbelagte metallplater og fremstår uten synlige skader eller tegn til lekkasje. Loftskonstruksjonen fremstår tørr, godt ventilert og med tilfredsstillende isolasjonsnivå. Kledningen fremstår velholdt med normal aldersrelatert slitasje. Vinduer og dører fremstår gjennomgående i god stand, hvor hovedinngangsdøren er av nyere dato.

Terrasser og utvendige betongkonstruksjoner fremstår stabile og godt vedlikeholdte. Overflatene er nylig behandlet med Jotun DryTech murmaling. Det er registrert en mindre lokal avskalling i underkant av terrassekant, men forholdet vurderes som kosmetisk uten betydning for konstruksjonens funksjon eller bæreevne.

Innvendig fremstår boligen gjennomgående modernisert med oppgraderte overflater, kjøkken og våtrom. Begge badene holder god standard. Bad i underetasjen er rehabilitert i 2022 med omfattende dokumentasjon på utførte arbeider, mens bad i hovedetasjen er rehabilitert i 2020 og fremstår godt vedlikeholdt med god fotodokumentasjon fra oppbyggingen. Kjøkkenet er modernisert omkring 2019–2020 og fremstår funksjonelt med moderne innredning og integrerte løsninger.

Tekniske installasjoner fremstår generelt som oppgraderte og godt vedlikeholdte. Det foreligger dokumentasjon på nytt sikringsskap og omfattende elektroarbeider utført i 2020, samt dokumentasjon på varmekabelanlegg i begge bad. Rør-i-rør-system og varmtvannsbereder fremstår av nyere dato. Luft-luft varmepumpe ei installert omkring 2013 og vurderes å ha normal funksjon ut fra visuell kontroll.

Det er i 2026 utført omfattende drenerings- og fuktsikringsarbeider rundt bygningen med tilhørende dokumentasjon. Dette vurderes som et vesentlig positivt forhold for bygningens langsiktige fuktsikkerhet.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier behov for større utbedringer på kort sikt. Registrerte avvik er i hovedsak knyttet til normal alder, begrenset dokumentasjon på enkelte eldre bygningsdeler og forhold som naturlig må påregnes ved en bolig av denne alderen. Samlet sett fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt, løpende oppgradert og med et generelt godt teknisk nivå.

INNVENDIG Gå til side

Boligen fremstår innvendig som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert i senere år. Innvendige overflater består i hovedsak av parkettgulv og flislagte gulv i enkelte rom, med malte vegg- og himlingsflater. Hoveddelen av de synlige overflatene er opplyst oppgradert etter 2019 og fremstår med et moderne uttrykk og gjennomgående god standard. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormale bevegelser eller andre forhold som tilsier behov for utbedringer.

Bygningen er oppført med betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene fremstår stabile og uten synlige tegn til setningsskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessige avvik. Det ble heller ikke registrert forhold som ga mistanke om unormale fuktforhold i tilgjengelige arealer.

Teglsteinspipen med tilknyttet vedovn fremstår i god stand. Det ble ikke registrert sprekker, deformasjoner, lekkasjespor eller andre forhold som indikerer redusert funksjon. Kontroll på loft rundt pipegjennomføringen viste ingen tegn til fuktpåvirkning eller tidligere lekkasjer.

Rom under terreng fremstår tørre og godt vedlikeholdte. Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg mot grunnmur viste normale verdier uten tegn til fuktskader. Dette understøttes ytterligere av dokumenterte drenerings- og fuktsikringstiltak utført i 2026, som vurderes som et vesentlig positivt forhold for bygningens fuktsikkerhet.

Den innvendige trappen mellom etasjene fremstår oppgradert og velholdt. Trappen er stabil, funksjonell og utstyrt med sklisikring på trinnene. Innvendige dører består av en kombinasjon av eldre og nyere dører, hvor flere er utskiftet i nyere tid. Dørene fremstår generelt i god stand og fungerer tilfredsstillende.

Samlet sett fremstår de innvendige bygningsdelene som godt vedlikeholdte og løpende oppgradert. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for større utbedringer på kort sikt. Boligen holder gjennomgående en god teknisk og vedlikeholdsmessig standard.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to våtrom som begge fremstår med god standard og gjennomgående godt vedlikehold. Det er fremlagt omfattende dokumentasjon for begge badene, noe som reduserer usikkerheten

# Beskrivelse av eiendommen

knyttet til skjulte konstruksjoner og utførelse.

Bad/vaskerom i underetasje ble rehabilitert i 2022 og fremstår med moderne materialvalg og funksjonelle løsninger. Rommet har flislagte gulvflater, flislagte vegger i våtsoner og malte overflater i tørre soner. Det er etablert plassbygget dusjsone, plassbygget badekar, vegghengt toalett og egen vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det foreligger dokumentasjon på utførte sanitærarbeider, membranarbeider, slukmontasje og kvalitetskontroll av våtrommet. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som indikerer lekkasjer, fuktskader eller svikt i konstruksjonen. Hulltaking ble ikke vurdert som nødvendig på grunn av våtrommets alder og den fremlagte dokumentasjonen.

Bad i hovedetasjen ble totalrenovert i 2020 og er utført som egeninnsats i samarbeid med fagpersonell. Det foreligger omfattende bildedokumentasjon som viser oppbygging av våtrommet, herunder membranarbeider, mansjetter, slukdetaljer og øvrige løsninger for tettesjikt. Badet har flislagte gulv- og veggflater, malt himling, plassbygget dusjsone, servantinnredning og gulvmontert toalett. Fallforholdene er kontrollmålt og vurderes tilfredsstillende. Hulltaking fra tilstøtende soverom mot dusjsone viste tørre konstruksjoner uten tegn til fuktpåvirkning eller lekkasje. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på redusert funksjon eller behov for tiltak ved befaringstidspunktet.

Samlet sett fremstår begge våtrommene som moderne, godt vedlikeholdte og med god dokumentasjon på utførte arbeider. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader, lekkasjer eller andre forhold som tilsier behov for større tiltak på kort sikt.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet ble oppgradert omkring 2019–2020 og fremstår med moderne utforming og god standard. Innredningen er utført med glatte fronter i tidsriktig design og kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Benkeplatene er utført i laminat med nedfelt vask. Overflater, fronter og benkeplater fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktsvelling eller andre forhold som tilsier behov for tiltak ved befaringstidspunktet.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med integrert avtrekksløsning, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Det er installert vannstoppsystem tilknyttet kjøkkeninstallasjonene. Hvitevarene er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, men fremstår som moderne og uten synlige skader.

Avtrekket er integrert i platetoppen og bidrar til effektiv ventilering av kjøkkensonen ved å føre matos og damp direkte fra kokeflaten. Avtrekksfunksjonen ble kontrollert ved befaring og fremstod operativ uten unormale lyder eller tegn til redusert funksjon.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som moderne, funksjonelt og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedringer utover normalt løpende vedlikehold.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger av tekniske installasjoner i perioden 2019–2022. Vannforsyningen er utført som rør-i-rør-system med sentralt fordelerskap og lekkasjevarsling. Installasjonen fremstår ryddig utført og uten synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik ved befaringstidspunktet. Systemet vurderes å være av nyere dato med forventet lang gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.

Avløpssystemet består i hovedsak av plastavløpsrør. Synlige rørføringer og koblinger fremstod uten tegn til lekkasjer, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige deler av anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i oppholdsrom og soverom, kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved befaring, og det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom med sluk og fremstår som en nyere gulvstående modell, antatt installert omkring 2019–2020. Kapasiteten vurderes å være anslagsvis 300 liter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, rustdannelser eller andre forhold som tilsier redusert funksjon.

Boligen er oppvarmet blant annet ved hjelp av luft-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba fra ca. 2013. Anlegget fremstod normalt ved visuell kontroll. På grunn av alder må det påregnes ordinært vedlikehold og service i takt med videre bruk.

Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert og fremstår ryddig og oversiktlig. Det foreligger dokumentasjon på utskifting av sikringsskap og omfattende elektroarbeider utført i 2020, samt dokumentasjon på varmekabelanlegg i bad fra 2020 og 2022. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern, overspenningsvern og AMS-måler. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som ga grunnlag for nærmere undersøkelser.

Samlet sett fremstår de tekniske installasjonene som godt vedlikeholdte og i stor grad modernisert. Dokumentasjonsgrunnlaget er gjennomgående godt, og det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som tilsier behov for større tiltak på kort sikt.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med befaringen. Basert på tilgjengelige observasjoner og områdets karakter antas bygningen å være fundamentert på oppfylte steinmasser over naturlige løsmasser. Det er ikke registrert forhold som ved befaringstidspunktet indikerer setninger, stabilitetsproblemer eller andre geotekniske utfordringer.

Det foreligger dokumentasjon på omfattende drenerings- og fuktsikringstiltak utført i 2026 av Grenland Drenering AS. Arbeidene omfatter blant annet nye drensledninger ved underkant av såle, Isodren-isolasjon langs grunnmur, filterduk, inspeksjonsluke, terrengtilpasning med fall bort fra bygningen og bortledning av takvann til terreng. Det foreligger omfattende bildedokumentasjon av arbeidene, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt eller mangler ved løsningen.

Grunnmur og fundamenter består av betongkonstruksjoner og fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert vesentlige riss, skjevheter, setningsskader eller andre forhold som

# Beskrivelse av eiendommen

tilsier konstruktive svekkelser. Den nylig utførte dreneringen og fuktsikringen vurderes som et vesentlig positivt tiltak for bygningens langsiktige fuktsikkerhet.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagt innkjøring og beplantning. Terrenget rundt bygningen er svakt til moderat skrånende og bidrar til naturlig bortledning av overflatevann. Sammen med den nye dreneringsløsningen vurderes terrengforholdene som gunstige med hensyn til håndtering av overvann og beskyttelse av grunnmur og fundamenter.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Type, alder og tilstand på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert, og ledningene er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er imidlertid ikke opplyst om driftsproblemer, lekkasjer, tilbakeslag eller andre forhold som gir mistanke om svikt i ledningsanlegget.

Samlet sett fremstår grunn- og fundamentforholdene som tilfredsstillende, med særlig positiv vekt på de nylig utførte drenerings- og fuktsikringstiltakene. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for større tiltak på befaringstidspunktet.

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

Boligen er oppført etter eldre forskrifter, og enkelte bygningsdeler tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet. Det er registrert åpninger i rekkverk på terrasse/balkong som overstiger dagens forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre. For øvrig ble det ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som vurderes å innebære vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

### Enebolig

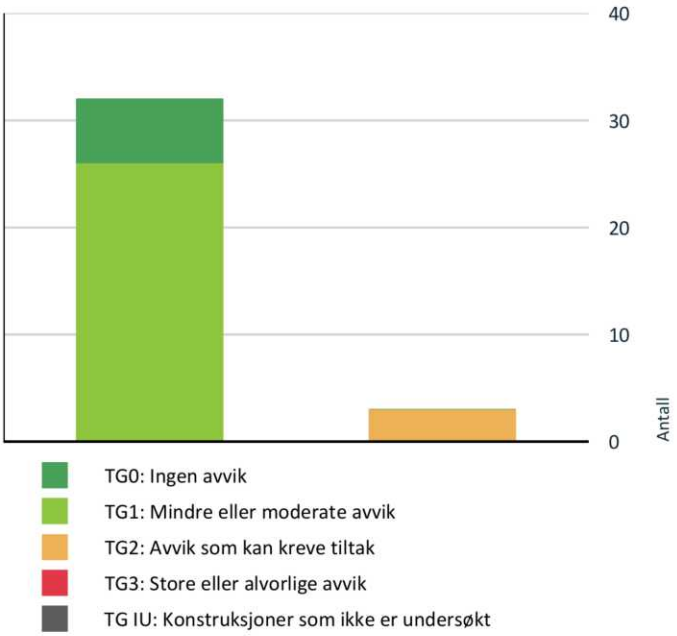
- Det foreligger ikke tegninger

Det er innhentet megleropplysninger fra Porsgrunn kommune for eiendommen gnr. 61, bnr. 157, Brånanvegen 50. Ifølge opplysninger fra kommunens dokumentforvaltning og arkiv foreligger det ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv for eiendommen.

Manglende bygningstegninger er ikke uvanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode, og innebærer ikke nødvendigvis at bygningen eller senere utførte arbeider er ulovlige. Fravær av tegningsmateriale medfører imidlertid at enkelte forhold knyttet til opprinnelig planløsning, konstruksjonsutførelse og eventuelle søknadspliktige endringer ikke kan verifiseres mot kommunale arkivopplysninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Boligens energimerking



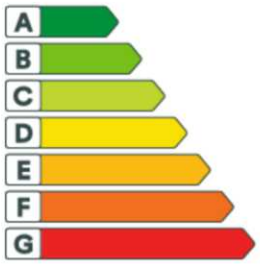

## Beskrivelse

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.

## Energimerke




**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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




**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.

**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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Antatt byggeår.

**Standard**
Boligen holder gjennomgående god til høy standard. De fleste innvendige overflater er oppgradert etter 2019, og både kjøkken og våtrom fremstår moderne med tidsriktige materialvalg og løsninger. Det foreligger omfattende dokumentasjon på utførte oppgraderinger, herunder rehabilitering av våtrom, oppgradering av elektrisk anlegg, rør-i-rør-system og øvrige tekniske installasjoner. Boligen fremstår som modernisert samtidig som den opprinnelige konstruksjonen er godt ivaretatt.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som svært godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Det er gjennomført løpende vedlikehold og betydelige investeringer i senere år, herunder ny drenering og fuktsikring i 2026, rehabilitering av våtrom, oppgradering av tekniske installasjoner og fornyelse av innvendige overflater. Ved befaring ble det kun registrert mindre kosmetiske forhold og normal aldersrelatert slitasje. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for større vedlikeholds- eller utbedringstiltak på kort sikt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Bygningen har saltak antatt skiftet ca.2005 tekket med steinbelagte metallplater. Taket er vurdert fra bakkenivå, ved hjelp av dronefoto og ved inspeksjon av tilgjengelige loftsarealer. Tekkingen fremstår som jevn og uten synlige tegn til setninger, deformasjoner eller forskyvninger i takflaten. Det er ikke registrert manglende plater eller synlige skader som indikerer svekket funksjon.

Ved inspeksjon av loftet ble det ikke registrert lekkasjespor, fuktskader eller misfarging på synlige deler av undertaket. På bakgrunn av utført inspeksjon og observasjoner på loftet antas undertaket å være etablert samtidig med dagens taktekking og å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Undertakets alder og oppbygning er imidlertid ikke dokumentert.

**Årstall:** 2005





### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag er vurdert ved visuell inspeksjon fra bakken samt gjennom dronefoto. Bygningen har lakkerte metallrenner og nedløp. De synlige komponentene fremstår generelt i tilfredsstillende stand uten tegn til vesentlige deformasjoner, lekkasjer eller korrosjonsskader.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Taket har moderat takvinkel, og løsningen vurderes som vanlig for tilsvarende boliger. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbart behov for tiltak ved befaringstidspunktet. Eier bør likevel være oppmerksom på at snø- og isras kan forekomme under spesielle værforhold.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med liggende trekledning. Kledningen er vurdert ved visuell inspeksjon fra bakken og fremstår generelt i god stand. Overflatene er behandlet og har et jevnt uttrykk uten tegn til omfattende værslitasje, råteskader eller deformasjoner. Det er registrert normal alders- og bruksrelatert slitasje.

På nordfasaden er det tidligere utført endring av fasaden ved at et vindu er fjernet og erstattet med kledning. Området er synlig som et avgrenset felt med nyere kledningsbord. Utførelsen fremstår visuelt tilfredsstillende, men avviker estetisk fra øvrig fasade og gjør tidligere bygningsmessige endringer lesbare i kledningsflaten.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur enkelte steder. Utførelsen er vanlig for byggets alder og byggeperiode. Forholdet vurderes ikke å ha medført synlige skader eller svekket funksjon ved befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på befaringstidspunktet. Ved fremtidig vedlikehold anbefales det generelt å påse at terreng, beplantning og andre forhold ikke hindrer lufting og uttørking av kledningen.





## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Loftet er inspisert fra tilgjengelig loftsluke og gangbare arealer. Konstruksjonen består av trekonstruksjoner med undertak og luftet kaldt loft. Takstoler, sperrer og øvrige synlige trekonstruksjoner fremstår generelt tørre og uten tegn til deformasjoner, setninger eller skader av konstruksjonsmessig betydning.

Det er registrert isolasjon på loftsgulvet, og isolasjonsmengden fremstår som tilfredsstillende ut fra byggets alder og utførelse. Loftet har etablert lufting ved raft og gavl, og ventilasjonsforholdene vurderes som gode basert på tilgjengelige observasjoner. Det ble ikke registrert tegn til utilstrekkelig ventilasjon, kondensproblematikk eller unormal fuktbelastning.

Rundt pipegjennomføring og tilstøtende konstruksjoner ble det foretatt kontroll for fuktindikasjoner og misfarging. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, aktive lekkasjespor eller misfarging som indikerer tidligere eller pågående vanninntrengning. Synlige deler av undertaket fremstår uten tegn til lekkasje eller fuktrelaterte skader.

Det er stedvis lagret materialer og bygningsdeler på loftet, noe som begrenser innsyn til enkelte områder.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer av varierende utførelse og antatt ulik alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på produksjonsår eller utskiftningstidspunkt. Vinduene er vurdert ved visuell inspeksjon fra inn- og utside der disse var tilgjengelige.

Ved befaringen fremstår vinduene generelt i tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert punkterte glass, synlige råteskader, vesentlige deformasjoner eller andre forhold som tilsier redusert funksjon. Karmer, rammer og beslag fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder og eksponering.

Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskiftingsbehov etter hvert som vinduene eldes, men det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.





## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har hovedinngangsdør, ytterdør til hageside, skyvedør mot terrasse samt garasjeport. Bygningsdelene er vurdert ved visuell inspeksjon.

Hovedinngangsdøren er opplyst å være montert i 2024 og fremstår i svært god stand. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller forhold som tilsier redusert funksjon. Døren fremstår med begrenset slitasje og normal funksjon.

Ytterdør mot hagesiden og skyvedør mot terrasse er av eldre dato. Ved befaringen fremstod disse i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller forhold som indikerer redusert funksjon. Normal aldersrelatert slitasje må forventes.



# Tilstandsrapport







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrassekonstruksjonene består av betongdekke ved hovedterrasse og terrasse over garasje. Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige flater.

Betongdekkene fremstår generelt stabile og uten synlige tegn til setninger, konstruksjonssvikt eller større skader. Overflatene er nylig behandlet med Jotun DryTech murmaling og fremstår med et pent, velholdt og ensartet uttrykk på befaringstidspunktet. Rekkverk fremstår stabilt og funksjonelt.

Det ble ikke registrert vesentlige riss, avskallinger eller andre forhold som tilsier behov for utbedringer utover normalt vedlikehold. Terrassearealene fremstår som godt vedlikeholdte og i god teknisk stand ut fra alder og synlige forhold.

Det er registrert en mindre lokal avskalling i underkant av betongdekket langs terrassekant. Forholdet vurderes som overflatemessig og av kosmetisk karakter, uten betydning for konstruksjonens funksjon eller bæreevne. Ut over dette fremstår terrassekonstruksjonene i god vedlikeholdsmessig stand.

GARASJE - Rom under terrasse over garasje er tilgjengeliggjort som garasje-/lagerareal. Innvendige veggoverflater består av pusset mur/betong med stedvise avflassinger og slitasje på overflatebehandling. Forholdet vurderes i hovedsak å være knyttet til tidligere fuktbelastning og normal aldring av overflater i uisolerte garasjekonstruksjoner.

Det er i 2026 utført omfattende drenerings- og fuktsikringstiltak rundt boligen. Tiltakene forventes å bidra positivt til grunnmurens fuktforhold og videre uttørking av konstruksjonene. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående vanninntrengning ved befaringstidspunktet.

Overflateavflassinger vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsmessig forhold. Etter en periode med uttørking kan det påregnes lokale reparasjoner og ny overflatebehandling dersom et forbedret estetisk uttrykk ønskes.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjonen består av synlig betongdekke. Eventuelt underliggende tettesjikt er ikke kjent, men det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svikt ved befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig på befaringstidspunktet. Normalt vedlikehold av malte overflater anbefales for å opprettholde konstruksjonens bestandighet og overflatebeskyttelse.

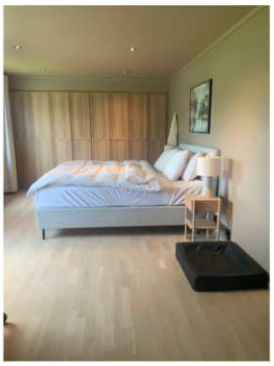
Ved fremtidig vedlikehold kan det vurderes å etablere et elastisk membransystem på terrasseflaten for ytterligere beskyttelse mot vanninntrengning og frostsprengning. Det ble imidlertid ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier at dette er nødvendig i dag.

# Tilstandsrapport









## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Boligen har i hovedsak parkettgulv og flislagte gulv i enkelte rom. Vegger består hovedsakelig av malte flater, og himlinger er utført med malte overflater. Overflatene er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige rom.

Innvendige overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte og med et moderne uttrykk. Hoveddelen av de synlige overflatene er opplyst oppgradert i perioden etter 2019. Det er registrert gjennomgående god standard med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, unormale bevegelser, omfattende rissdannelser eller andre forhold som tilsier behov for utbedring.

**Årstall:** 2020



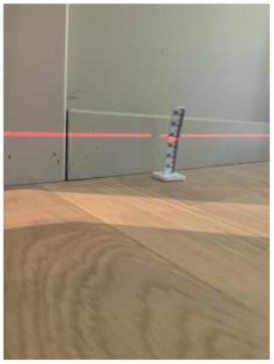
### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med betongdekke mot grunn i underetasjen/kjellerplanet og trebjelkelag som etasjeskiller mellom boligetasjene. Konstruksjonene er vurdert gjennom visuell inspeksjon av tilgjengelige arealer samt observasjon av innvendige overflater.

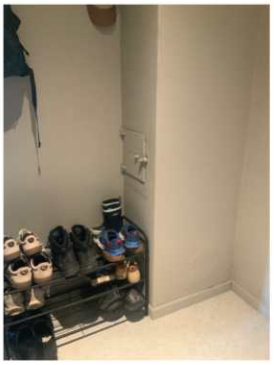
Gulv mot grunn fremstår uten synlige tegn til setningsskader, vesentlige riss eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessige avvik. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om unormale fuktforhold i tilgjengelige rom.

Etasjeskiller i trebjelkelag fremstår med normal stivhet og uten vesentlige skjevheter eller nivåforskjeller som går utover det som kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak.



# Tilstandsrapport





## TG 1 Pipe og ildsted

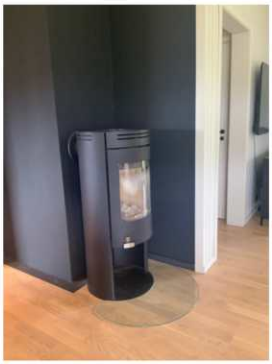
**Beskrivelse**

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet vedovn. Vedovnen fremstår som av nyere dato og er plassert på glassplate over brennbart gulv. Synlige avstander til omkringliggende bygningsdeler fremstår tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

Pipen er inspisert i tilgjengelige deler både innvendig og på loft. Det ble ikke registrert synlige sprekker, riss, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svekket funksjon. Det ble heller ikke registrert misfarging, fuktpåvirkning eller andre tegn til lekkasje ved pipegjennomføringen på loftet.

Feieluke var tilgjengelig for visuell kontroll og fremsto uten synlige skader eller mangler.

Det er ikke foretatt innvendig inspeksjon av pipeløpet, og vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler av skorsteinskonstruksjonen.





## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen har innredede rom under terreng. Overflatene består i hovedsak av parkett og fliser på gulv, samt malte vegg- og himlingsflater. Rommene fremstår generelt godt vedlikeholdte og med normal til god standard ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot grunnmur. Ved kontrollmåling ble det registrert fuktverdi på ca. 9,9 vektprosent i treverk, hvilket ligger innenfor normale verdier for innvendige trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til forhøyet fuktinnhold, fuktskader, misfarging, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i kontrollpunktet.

Det foreligger dokumentasjon på omfattende drenerings- og fuktsikringsarbeider utført i 2026 av Grenland Drenering AS. Arbeidet omfatter blant annet nye drensrør, utvendig isolering av grunnmur med Isodren-system, filterduk, fuktsikring av grunnmur, inspeksjonsmulighet samt terrengtilpasning med fall bort fra bygningen.

Innvendige overflater fremstår uten synlige tegn til fuktrelaterte skader eller unormale bevegelser på befaringstidspunktet.




## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp mellom etasjene er utført som lukket tretrapp med malte vanger, opptrinn og rekkverk. Trappen er oppgradert med moderne overflatebehandling og fremstår med et helhetlig og tidsmessig uttrykk. Trinnene er utstyrt med sklisikring/trinnmatter som bidrar til økt sikkerhet ved bruk.

# Tilstandsrapport

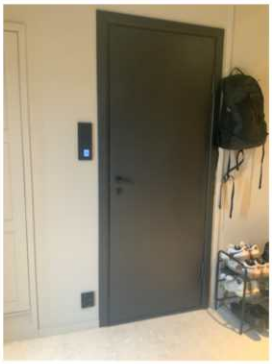


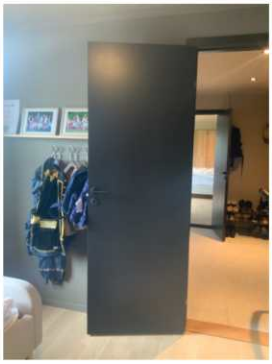
TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere innvendige dører. Flere av dørene fremstår som nyere utskiftede dører med moderne utførelse, mens enkelte dører er av eldre dato. Dørene er utført som malte formpressede eller slette dørblad, og enkelte dører har glassfelt.

Ved befaring fremstod dørene generelt i god stand med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller funksjonssvikt av betydning. Dørene lot seg åpne og lukke normalt i de rommene som ble kontrollert.







## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

**Beskrivelse**

Bad/vaskerommet er rehabilitert i 2022 og fremstår med en moderne og gjennomført standard. Rommet har flislagte gulvflater samt flislagte vegger i våtsoner. Vegger i tørre soner er utført med malte overflater, mens himlingene har malte flater.

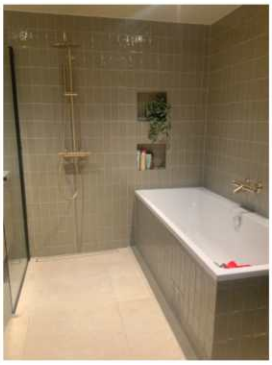
Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende speil. Det er etablert plassbygget dusjsone med glassavskjerming, plassbygget badekar og vegghengt toalett. I tilknytning til badet er det innredet egen vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt oppbevaringsløsninger.

Rommet fremstår som funksjonelt planlagt med god utnyttelse av tilgjengelig areal. Materialvalg, innredning og tekniske løsninger gir et helhetlig og moderne uttrykk. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak. Dokumentasjon for utført rehabilitering og kvalitetskontroll av våtrommet er fremlag

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene består av flislagte overflater i våtsoner og malte overflater i tørre soner. Himlingene er utført med malte flater. Overflatene fremstår som moderne og gjennomgående godt vedlikeholdte.

Ved befaring ble det ikke registrert skader, rissdannelser, misfarging, fuktmerker eller andre forhold som indikerer svekket funksjon eller behov for tiltak. Utførelsen fremstår som fagmessig og holder en god håndverksmessig standard.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Har dokumentasjon

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Våtrommet er utstyrt med slukrenne i dusjsone, gulvsluk i våtromsgulv samt eget sluk tilknyttet badekar. Slukene i dusjsone og gulv var tilgjengelige for inspeksjon ved befaring. Sluket under badekaret er skjult av innbygging og kunne derfor kun kontrolleres i begrenset grad.

Det er fremlagt dokumentasjon fra rehabiliteringen i 2022 som omfatter etablering av nye sluker, membranarbeider og kontroll av utførte våtromsarbeider. Dokumentasjonen viser kontroll av membran på gulv og vegger, slukmontasje samt gjennomført sluttkontroll uten registrerte avvik.

Ved befaring ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i sluk- eller tettesjiktsløsningene. De tilgjengelige slukene fremstår i god stand.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende speil. Det er etablert plassbygget dusjsone med glassavskjerming, plassbygget badekar og vegghengt toalett. I tilknytning til badet er det innredet egen vaskeromsdel med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt oppbevaringsløsninger.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

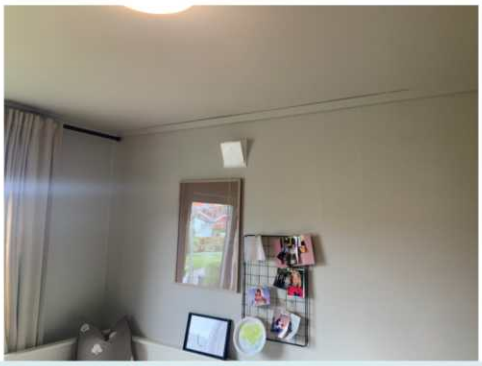
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt.

Årsaken er at våtrommet er rehabilitert i 2022 og det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførte arbeider, herunder membranarbeider, slukmontasje, kvalitetskontroll av våtromsutførelse samt dokumentasjon på utførte sanitærinstallasjoner.

Våtrommet er under 5 år gammelt og det ble ved befaring ikke registrert symptomer på fuktskader, lekkasjer, misfarging eller andre forhold som ga grunnlag for ytterligere undersøkelser. På denne bakgrunn er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

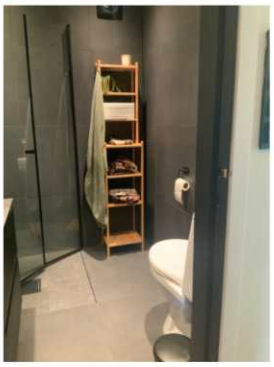
Badet ble opplyst oppført/totalrenovert i 2020. Arbeidene er utført som egeninnsats i samarbeid med fagpersonell. Det er fremlagt omfattende bildedokumentasjon som viser oppbygging av våtrommet under utførelse, herunder membranarbeider, mansjetter ved rørgjennomføringer, slukdetaljer og øvrige løsninger for tettesjikt. Dokumentasjonen gir god innsikt i konstruksjonsoppbyggingen og de utførte arbeidene.

Badet har flislagte gulv- og veggflater samt malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, speil med integrert belysning, plassbygget dusjsone med glassvegger og gulvmontert toalett. Badet fremstår med moderne materialvalg og god standard.

Ved befaringen fremstod overflater, innredning og synlige installasjoner i god stand. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på svikt i våtrommets funksjon eller utførelse. Badet fremstår som godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er i hovedsak utført med flislagte overflater. Himlingen er utført med malt overflate. Overflatene fremstår som moderne og tidsriktige, og det ble ved befaringen ikke registrert skader, misfarging, riss, bomlyd eller andre synlige forhold som tilsier behov for tiltak. Overflatene vurderes å være i god stand ut fra alder og bruk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagte gulvflater med fall mot sluk. Det er målt oppkant ved dørterskel på ca. 30 mm, og høydeforskjell fra dørterskel til sluk er målt til ca. 30 mm. I dusjsonen er det etablert lokalt fall mot sluk. Utførelsen fremstår fagmessig utført ved visuell kontroll, og de målte fallforholdene vurderes å tilfredsstille krav til avrenning og sikker vannhåndtering. Det ble ikke registrert forhold som tilsier risiko for vannansamlinger utenfor våtsonen ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med plastsluk plassert i dusjsonen. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og klemring er synlig ved kontroll. Det er fremlagt omfattende fotodokumentasjon fra byggeprosessen som viser utførelse av membranarbeider, tettesjikt, rørgjennomføringer og slukdetaljer. Dokumentasjonen vurderes som god og gir økt sikkerhet for korrekt utførelse av konstruksjonen.

Ved befaring ble det ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer eller svikt i tettesjiktet. Sluket fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje. Membran og tilslutninger er ikke direkte synlige etter ferdigstillelse, men tilgjengelig dokumentasjon underbygger at arbeidene er utført etter anerkjente våtromsprinsipper.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med servantinnredning, speil med integrert belysning, plassbygget dusjsone med glassvegger og gulvmontert toalett. Badet fremstår med moderne materialvalg og god standard.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjsone på badet. Det ble ved kontroll ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre forhold som indikerer lekkasje eller fuktskader i konstruksjonen. Konstruksjonen fremstod tørr og uten synlige tegn til skade ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet er fra ca. 2019/2020 og fremstår med moderne utforming og god standard. Innredningen er utført med glatte fronter i tidsriktig design og er oppført med kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Benkeplatene er utført i laminat med nedfelt vask. Overflater, fronter og benkeplater fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, fuktsvelling eller andre forhold som tilsier behov for tiltak ved befaringstidspunktet.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med integrert avtrekksløsning, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Det er videre installert vannstoppsystem tilknyttet kjøkkeninstallasjonene. Hvitevarene er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll, men fremstår som moderne og uten synlige skader ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier





### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet er utstyrt med integrert avtrekksløsning i platetoppen. Løsningen fører matos og damp direkte fra koketoppen og bidrar til effektiv ventilering av kjøkkensonen. Avtrekket ble funksjonstestet ved befaring og fremstod operativt. Det ble ikke registrert unormale lyder, skader eller andre forhold som tilsier redusert funksjon ved befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**
Boligen er utstyrt med rør-i-rør-system fra ca. 2019 til 2022. Fordelerskap med sentral fordeling av vann til boligens tappesteder er plassert i innvendig teknisk skap. Ved befaring fremstod fordelerskapet ryddig utført med tilgjengelige avstengningsventiler og synlige varerør for de enkelte kursene.

Det er etablert lekkasjevarsler i fordelerskapet, og røropplegget fremstår som en moderne installasjon utført etter dagens prinsipper for utskiftbarhet og lekkasjesikring. Synlige rørføringer og koblinger fremstod uten tegn til lekkasjer, korrosjon eller andre avvik ved befaringstidspunktet.

Rør-i-rør-systemet forsyner boligens tappesteder og vurderes å være av nyere dato med forventet lang gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpssystemet består i hovedsak av plastavløpsrør. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige rørføringer ved befaringstidspunktet. Synlige rør og koblinger fremstod uten tegn til lekkasjer, deformasjoner eller andre synlige skader. Det ble ikke registrert unormal lukt eller forhold som indikerer redusert funksjon. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i oppholdsrom og soverom. Det er etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ved befaringstidspunktet fremstod ventilene åpne og funksjonelle, og det ble ikke registrert forhold som indikerer mangelfull luftutskifting.

Ventilasjonsløsningen er i samsvar med byggeskikken for boligens byggeperiode. Det er ikke foretatt funksjonsmålinger eller kapasitetsmålinger av ventilasjonsanlegget.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og at vurderingen er basert på visuell kontroll.







## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom med sluk. Berederen fremstår som en nyere gulvstående modell, antatt installert omkring 2019–2020. Basert på størrelse vurderes kapasiteten å være anslagsvis 300 liter. Eksakt alder og volum er ikke verifisert ved befaring.

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert tegn til lekkasjer, rustdannelser eller andre forhold som indikerer redusert funksjon. Plasseringen i rom med sluk bidrar til å begrense skadeomfang ved en eventuell lekkasje.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er installert luft-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba, opplyst å være fra ca. 2013. Innedelen fremstår normalt ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Varmepumpen bidrar til oppvarming av boligen og kan gi redusert energiforbruk sammenlignet med tradisjonell elektrisk oppvarming.

Det ble ikke utført funksjonsmåling eller nærmere teknisk kontroll av anlegget. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes normalt vedlikehold og service i takt med alder.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Tilstandsrapport

*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**

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig merket på befaringstidspunktet. Det er installert AMS-måler. Anlegget er utført som 230V IT-system.

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll etter omfattende oppgradering av det elektriske anlegget i 2020, herunder nytt sikringsskap, rehabilitering av bad, oppgraderinger på kjøkken samt øvrige elektriske arbeider.

Det foreligger også dokumentasjon på varmekabler i bad i hovedetasjen fra 2020 samt varmekabler på bad i underetasjen fra 2022. Dokumentasjonen inkluderer måleresultater, garantiskjema og samsvarserklæringer.

Elektrisk anlegg er ikke gjenstand for full teknisk kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som tilsier behov for nærmere undersøkelser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1960 Elektrisk anlegg er delvis oppgradert i 2020 med nytt sikringsskap og omfattende rehabilitering av deler av installasjonen. Årstall for opprinnelig installasjon eller eventuell totalrehabilitering er ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontrollrapporter for utførte elektroarbeider i 2020, herunder utskifting av sikringsskap, arbeider på kjøkken, bad og øvrige deler av boligen. Det foreligger også dokumentasjon for varmekabler på bad fra 2020 og 2022.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det er dokumentert at det er utført elektroarbeider etter 1.1.1999. Fremlagt dokumentasjon omfatter blant annet samsvarserklæringer og sluttkontrollrapporter for arbeider utført i 2020, herunder utskifting av sikringsskap samt elektriske installasjoner i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken. Det foreligger også dokumentasjon for varmekabelanlegg på bad fra 2020 og 2022. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig merket på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

### TG 0 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon på ny drenering og fuktsikring utført i 2026 av Grenland Drenering AS. Arbeidene omfatter etablering av nytt dreneringssystem med drensrør ved underkant av såle, Isodren-isolasjon langs grunnmur, filterduk, inspeksjonsluke, terrengtilpasning med fall bort fra bygningen samt bortledning av takvann til terreng. Det er også dokumentert renspyling og tilkobling til eksisterende drensledninger der graving ikke var mulig.

Det foreligger omfattende bildedokumentasjon som viser utførelsen og oppbyggingen av drenerings- og fuktsikringssystemet. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhold som indikerer svikt eller mangler ved løsningen.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er fundamentert på betongkonstruksjoner med synlig grunnmur mot terreng. Grunnmuren fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjonstype. Synlige flater er overflatebehandlet og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige riss, skjevheter eller andre forhold som indikerer setningsskader eller konstruktive svekkelser.

Grunnmur og fundamenter fremstår i tilfredsstillende stand. Nylig utført drenering og fuktsikring bidrar positivt til konstruksjonens fuktsikkerhet. Forholdet vurderes til TG 1 som følge av alder og begrenset inspeksjonsmulighet for skjulte konstruksjonsdeler

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagt innkjøring og noe beplantning. Terrenget rundt boligen er svakt til moderat skrånende, noe som bidrar til naturlig avrenning av overflatevann bort fra bygningen.

Det er nylig utført drenerings- og fuktsikringstiltak rundt grunnmuren i 2026. Terrengforholdene fremstår generelt som gunstige med hensyn til bortledning av overvann. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tilsier unormal vannbelastning mot grunnmur eller fundamenter.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde og ikke tilgjengelige for inspeksjon ved ordinær visuell befaring.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser alder, materiale eller utførelse på de utvendige vann- og avløpsledningene. I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at vann- og avløpsledninger mot offentlig nett skal være skiftet på 1990-tallet. Opplysningen bygger på informasjon fra tidligere eier og er ikke dokumentert eller verifisert av undertegnede.

Vurderingen av de utvendige vann- og avløpsledningene er derfor basert på begrenset informasjon. Undertegnede har ikke grunnlag for å bekrefte verken alder, utførelse eller omfang av eventuelle utskiftninger. Det er ikke opplyst om driftsproblemer, lekkasjer, tilbakeslag eller andre forhold som gir mistanke om svikt i ledningsanlegget på befaringstidspunktet.

**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.

Alder, materiale og utførelse på de utvendige vann- og avløpsledningene er ikke dokumentert. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal ledningene mot offentlig nett være skiftet på 1990-tallet, men opplysningen bygger på informasjon fra tidligere eier og er ikke dokumentert eller verifisert. Ledningene er nedgravde og ikke tilgjengelige for inspeksjon ved ordinær befaring. På grunn av usikkerhet knyttet til alder og utførelse kan gjenværende levetid ikke vurderes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Basert på opplysninger i tidligere tilstandsrapport kan ledningene være fra 1990-tallet. Dersom dette er korrekt, må det påregnes at mer enn halvparten av forventet brukstid kan være oppbrukt. Opplysningen er imidlertid ikke dokumentert.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak da det ikke er opplyst om driftsproblemer, lekkasjer eller tilbakeslag. Ved fremtidige gravearbeider eller ved tegn til redusert funksjon bør ledningsanlegget undersøkes nærmere for å avklare tilstand, materiale og eventuelt behov for utskifting.

## 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**

Boligen er oppført etter eldre forskrifter, og enkelte bygningsdeler tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet. Det er registrert åpninger i rekkverk på terrasse/balkong som overstiger dagens forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre. For øvrig ble det ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som vurderes å innebære vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Boligen er oppført etter eldre forskrifter, og enkelte bygningsdeler tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet. Det er registrert åpninger i rekkverk på terrasse/balkong som overstiger dagens forskriftskrav. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre. For øvrig ble det ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som vurderes å innebære vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Radonmåling bør utføres i fyringssesongen i henhold til anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Rekkverk på terrasse/balkong har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. For økt personsikkerhet kan rekkverket oppgraderes dersom dette vurderes nødvendig av eier.

For øvrig ble det ikke registrert forhold som krever tiltak ut fra helse-, miljø- og sikkerhetsmessige hensyn ved befaringstidspunktet.

# 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

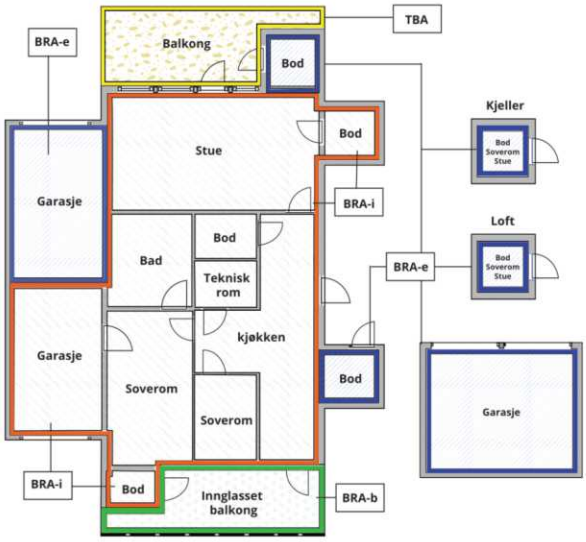
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 75 | 17 | | 92 | |
| Etasje | 84 | | | 84 | 35 |
| **SUM** | **159** | **17** | | | **35** |
| **SUM BRA** | **176** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré/hall, stue, soverom, gang, bad/vaskerom, bod | | |
| Etasje | Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, entré til hage | | |

**Kommentar**

Bra-e på 17 kvm er utvendig garasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er innhentet megleropplysninger fra Porsgrunn kommune for eiendommen gnr. 61, bnr. 157, Brånanvegen 50. Ifølge opplysninger fra kommunens dokumentforvaltning og arkiv foreligger det ikke godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv for eiendommen.

Manglende bygningstegninger er ikke uvanlig for boliger fra tilsvarende byggeperiode, og innebærer ikke nødvendigvis at bygningen eller senere utførte arbeider er ulovlige. Fravær av tegningsmateriale medfører imidlertid at enkelte forhold knyttet til opprinnelig planløsning, konstruksjonsutførelse og eventuelle søknadspliktige endringer ikke kan verifiseres mot kommunale arkivopplysninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt baderom i 2022.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2026 | Håvard Pavelsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4001 PORSGRUNN | 61 | 157 | | 0 | 744.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Brånanvegen 50

**Hjemmelshaver**

Nyberg Henriette Larsen, Nyberg Ole Herman Larsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Løvsjø/Heistad i Porsgrunn kommune. Området er i hovedsak bebygget med eneboliger og fremstår som rolig, familievennlig og godt tilrettelagt for barnefamilier.

Det er lekeplass i nærområdet, og området kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Fra eiendommen er det kort avstand til Brattås barneskole, Heistad barne- og ungdomsskole, barnehager, dagligvareforretning, kollektivtransport og øvrige servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen består av selveiet tomt på 745 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gruslagt innkjøring og uteoppholdsarealer. Terrenget er svakt til moderat skrånende og gir gode forhold for naturlig avrenning av overflatevann.

Tomten fremstår som funksjonelt utnyttet med gode oppholdsarealer og tilfredsstillende adkomstforhold. Beliggenheten og tomtens utforming gir gode sol- og bruksforhold samt rom for lek, rekreasjon og øvrig utendørs aktivitet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 30.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energimerking | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.05.2026 | |
| 2 | 01.06.2026 | Vedlagt energi attest. |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 ren 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/VY9486

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Brånanvegen 50, 3943 PORSGRUNN** | |
| Dato for energimerking<br>**01.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-305260** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**164034828** |
| Gårdsnummer<br>**61** | Bruksnummer<br>**157** |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1960** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**159,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**159,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**263,63 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**279,50 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**47 995 kWh** |

# Brånanvegen 50, 3943 PORSGRUNN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Brånanvegen 50, 3943 PORSGRUNN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn | Oppdragsnr. | 103260034 |
| Addresse | Brånanvegen 50 | | |
| Postnr. | 3943 | Sted | PORSGRUNN |
| Selgers navn | Henriette Larsen Nyberg | | |
| Selgers navn | Ole Herman Larsen Nyberg | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

11/2019

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

6 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

JBF.no

**Polise/avtalenr.:**

1930544

### Våtrom

Initialer selger:
H L
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt nytt elektrisk, alt nytt av rør, membran, flislegging. Dokumentene har vi i boligmappen hvor alt er godt dokumentert. Det minste badet er membran utført av ufaglært med lang erfaring.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

På badet i hovedetasje(oppe) er membran utført erfaren privatperson. Bakrunn for dette er utførelse av flere bad med veiledning av faglært. Alt av rør, elektrisk etc er alt utført av fagpersoner og vell dokumentert.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Dokumentene viser til beskrivelse av arbeid, produkt og medfølgende bilder for bad i over etasje.Eget dokument for bad i underetasje skal legges inn. Venter på at faglært skal oversende dokumentasjon.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det er påført tettesjikt og membran i henhold til gjeldende normer på begge bad. Dokument med godkjent og kontrollert membran er lastet opp som eget dokument.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alle sluke er byttet ut med nye. Utført av rørlegger firma.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Husets 2 bad har fått nye varmekabler, utført av faglærte elektrikere og godt dokumentert med bilde og dokumentasjon.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentene viser til nye varmekabler på de 2 badene i huset. Utført av elektro 4 og Elvis elektro AS.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt av rør i huset er nytt. Inkludert alt av avløp og innstallering av rør-i-rør system. Toalett er også nytt samt avløpene knyttet til dette.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentene viser til fult tilbud av renovering av bad. Samt fakturer fra utførende firmaer. I hovedsak Telemark Vestfold VVS og Rørlegger Stian Skauen. ( SE VEDLAGTE DOKUMENTER.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Alt av rør og avløp i brånanvegen 50 er helt nytt og installert av nevnte rørlegger firma.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det eneste som er kjent for oss er at murpussen rundt garasje kan trenge litt vedlikeholdt. Gulvet nede i gangen ved trapp har noen skjevheter(betongen). Ellers er både flislagt gang, soverom/kontor og bad nede rettet av.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er byttet ut noen vinduer under vårt eie. Noe trekk i eldre vinduer kan nok forekomme, men ingen ting prekært.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Det er byttet vinduer nede i tv-stue/soverom. Utført av erfarne men ufaglærte. Det samme gjelder vinduet på det ene soverommet oppe.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Det er kun byttet vinduer enkelte steder i huset av privatpersoner. Vinduene er montert med vindtetting og god isolering, samt beslag.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Store deler/sidene med behov for drenering ble gjort i starten av 2026. Dette er utført av faglærte og vedlagt rapport med beskrivelse av jobben er vedlagt.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentet gir en detaljert beskrivelse av drenerings arbeidet som er utført rundt boligen.

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etter vi overtok huset i 2019 er det meste av det elektriske byttet og trekt om. Helt nytt sikringskap/anlegg. Alt utført av elektriker firma med godkjent dokumentasjon.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentene inneholder samsvarserklæring fra det som er gjort, samt ellers relevant dokumentasjon utført av elektrikere i bolig.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Det er utført slutt- kontroll på det arbeidet som er gjort gjennom vårt eierskap. Se dokumentasjon som er vedlagt.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Skal ikke være noen avvik etter hva vi kjenner til.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Avtrekket til vifte mangler riktig sjeld så det slipper litt luft inn via vifte på kjøkkenet. Kan fint installeres/bestilles et spjeld her.

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Har hatt service på varmepumpe i 2026.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Varmepumpeservice AS i porsgrunn utførte service på pumpe i 2025

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

hatt tilfelle av maur inne en gang i løpet av de 6 årene vi har bodd her. Dette var om våren og ikke noe vedvarende skadedyrs problem i boligen.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Garasje har hvert noe preget av fukt på uttervegg. Tiltak som drenering er utført nå nylig så dette bør blir vesentlig bedre.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Detaljert informasjon innhentes av megler.

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 01.06.2026 |
| Signert av | *Henriette Larsen Nyberg* |
| Signert av | *Ole Herman Larsen Nyberg* |

Initialer selger:
H L
O H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Porsgrunn kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 4001 - Porsgrunn kommune | **61** | **157** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 164034828 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 146 | 0 | 0 | 146 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6549862 Øst: 539454 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 14.07.1959 | 23.06.2005 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 14.07.1959 | 23.06.2005 | |
| TB-Tatt i bruk | 27.07.1960 | 23.06.2005 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 146 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | Brånanvegen 50 | 61 | 157 | 0 | 0 |

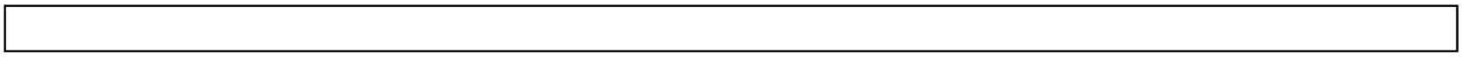
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 76 | 0 | 76 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 70 | 0 | 70 |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

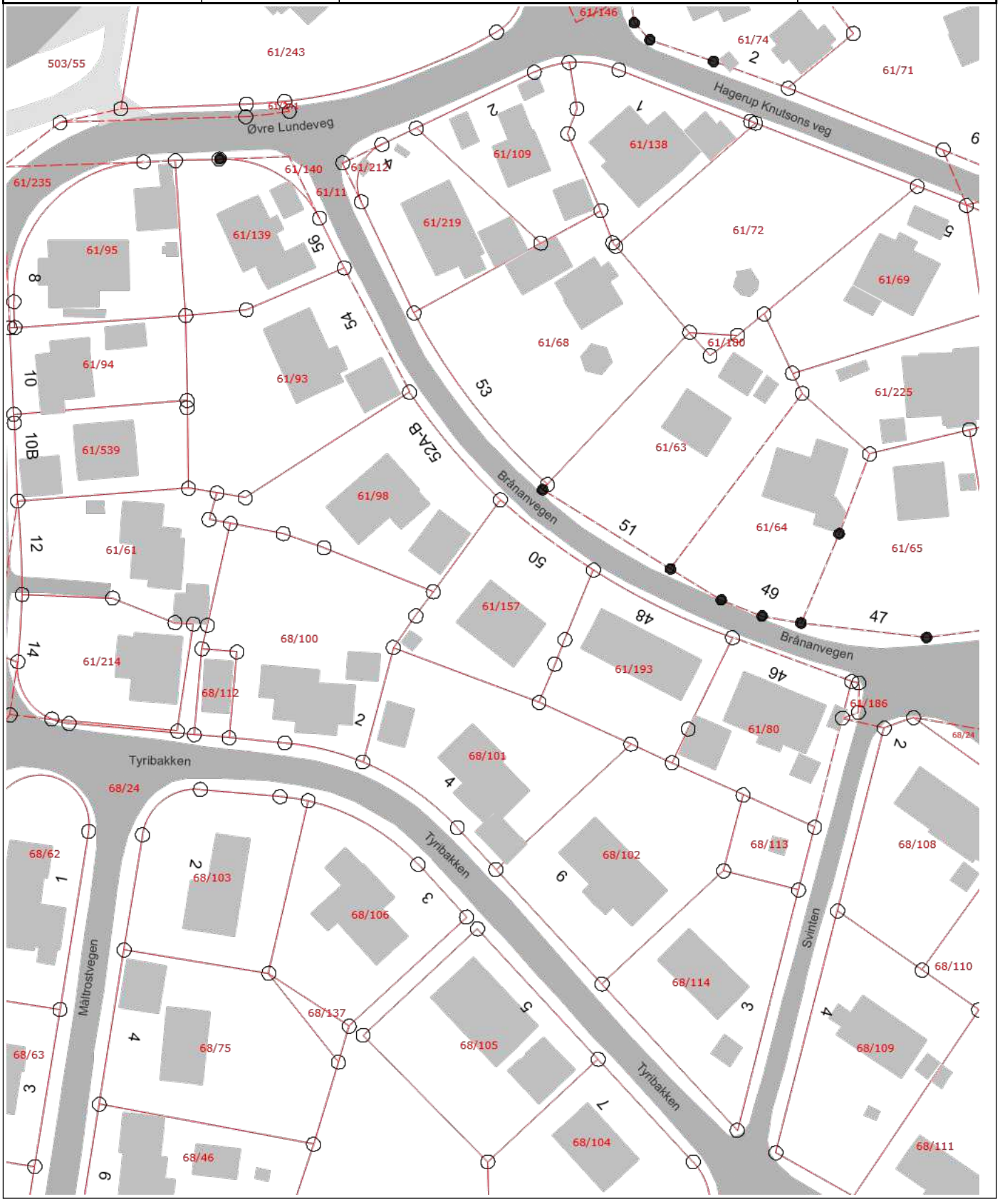


Porsgrunn kommune

# Eiendomskart

| Eiendom: | Gnr: 61 | Bnr: 157 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brånanvegen 50<br>3943 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.




Kvikkleire - risiko

Porsgrunn kommune

# Situasjonskart

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 61 | Bnr: 157 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Brånanvegen 50<br>3943 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Mast
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bru
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet gjerde
- Trapp
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4001 - Porsgrunn kommune | **61** | **157** | **0** | **0** | Brånanvegen 50, 3943 PORSGRUNN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 746.36m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 746.36m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 4001 705 | Lundeåsen, areal A - F (4.8.1965) | Boliger | 744.22m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:

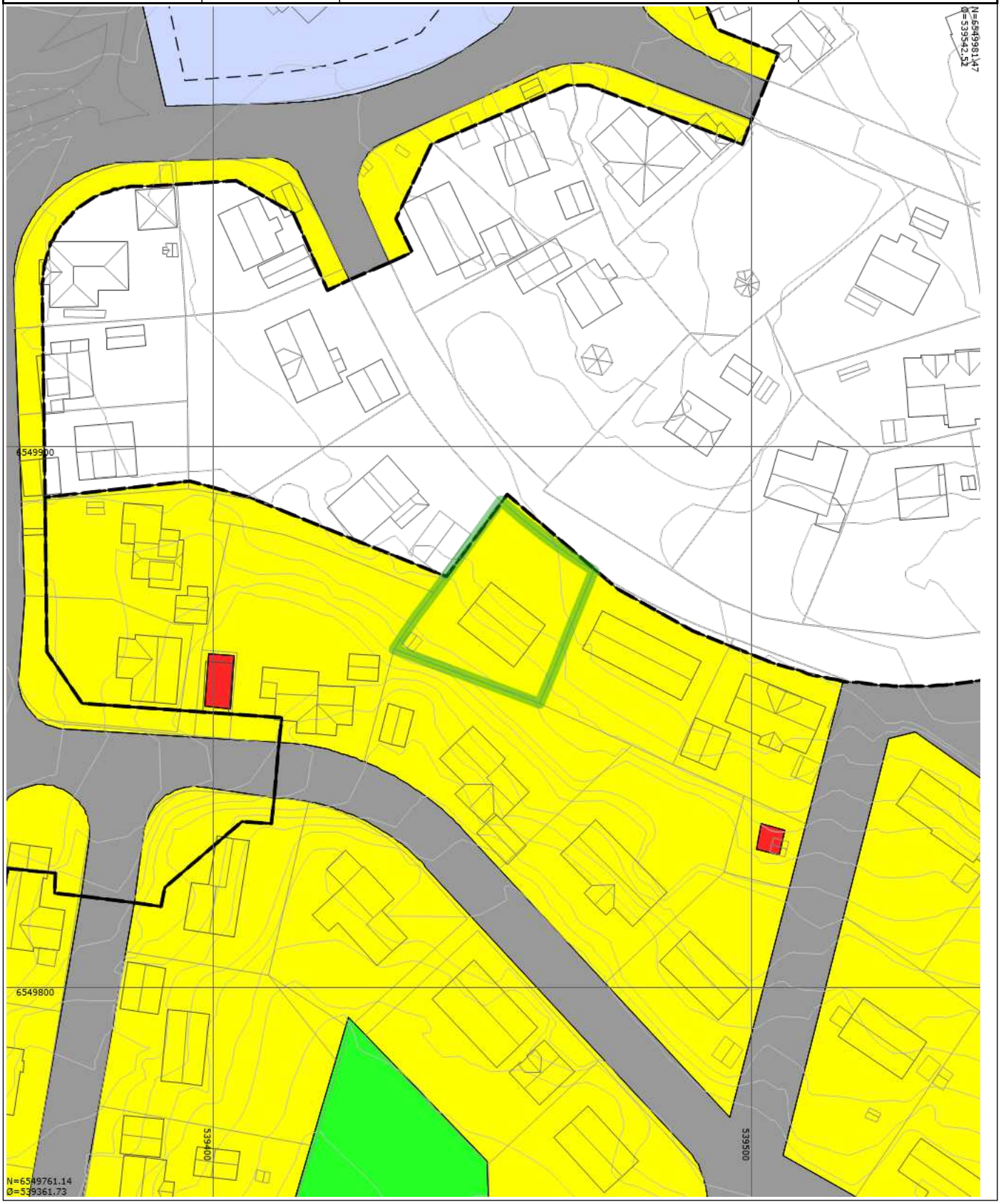
Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 61 | Bnr: 157 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Brånanvegen 50<br>3943 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | Lundeåsen, areal A - F | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Anlegg for lek
- RpFormålGrense
- RpGrense
- 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

# VEDTEKT FOR LUNDEÅSEN, AREAL A, B, C, D, E, F

## § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (stiplet rød strek med ringer).

## § 2

Bebyggelsen som kan oppføres av tre innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser, skal bestå av frittliggende våningshus. Dessuten er det på planen vist 2 trafokiosker og en pumpestasjon.

## § 3

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med den møneretning som vist på planen. Ingen bygning skal plasseres nærmere gatekant enn 5 m.
Våningshus skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4 m-

## § 4

Våningshusets størrelse kan være inntil 15 % av tomtens nettoareal, men ikke over 150 kvm.
Bygningene kan ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side.
Våningshus med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15 og 27 grader og våningshus i en etasje skal ha en takvinkel på mellom 15 og 45 grader.
Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for enetasjes bygg og 6,5 m for toetasjes bygg, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

## § 5

Det skal ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst en garasje pr. leilighet med oppstillingsplass (5 m lang) for minst en bil framfor garasjen inne på egen tomt.
Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller til våningshuset. Frittliggende garasje skal ikke være større enn 30 kvm og den skal bygges av mur eller tre og ha samme takvinkel og form som hovedhuset.
Garasjer som med langside ligger parallelt med boliggate kan ligge inntil 2,5 m fra regulert gatekant.

## § 6

Innhegning skal være ensartet innenfor naturlig avgrensede partier. Høyden må ikke overstige en meter.

## § 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

## § 8

Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet (byplanrådet) innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av samme lov.

## § 9

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

**§ 10**

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

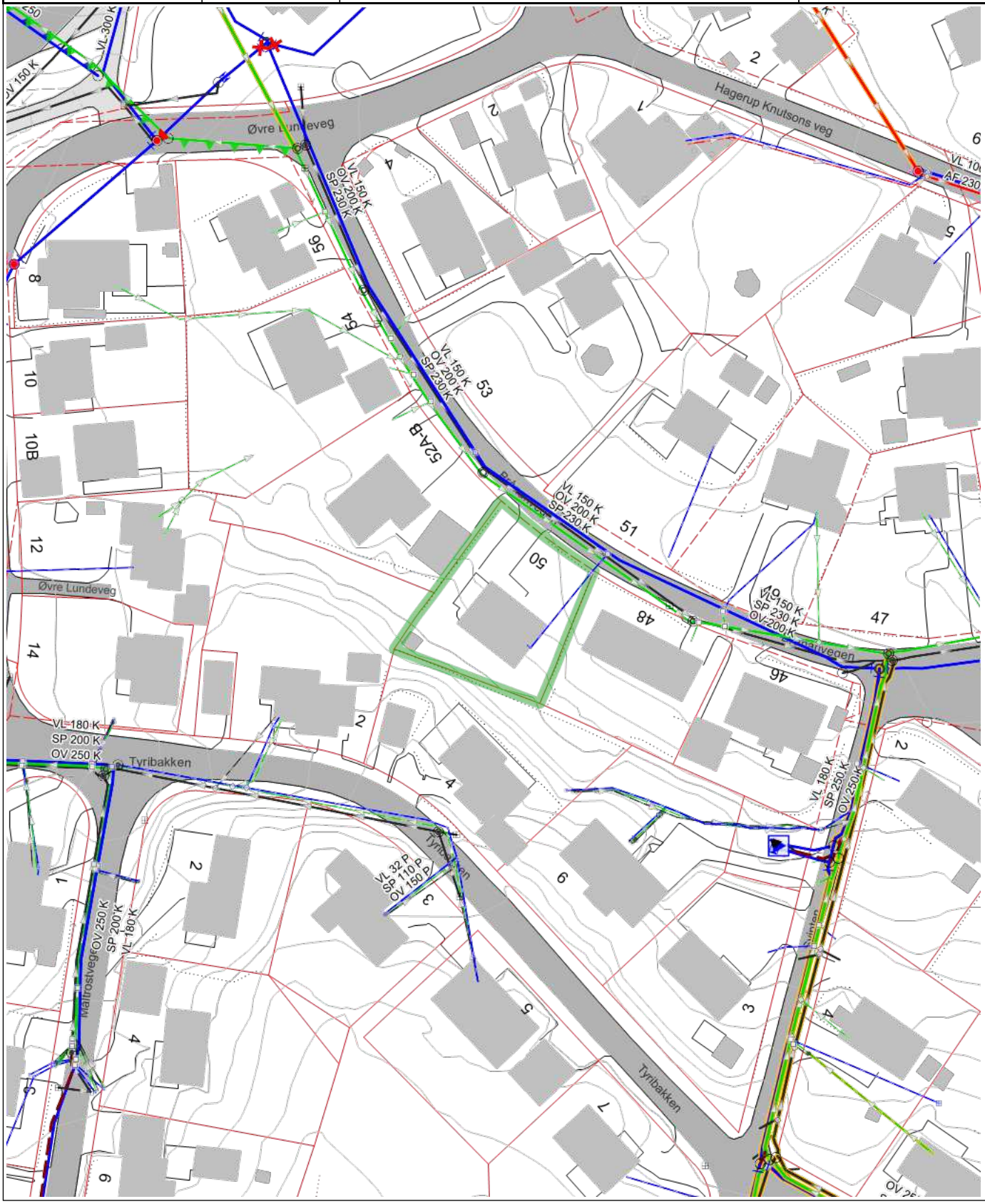
**Stadfestet 4.8.1965**

# Vann og avløp

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 61 | Bnr: 157 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Brånanvegen 50<br>3943 PORSGRUNN | | | |
| Annen info: | | | | |

Porsgrunn kommune

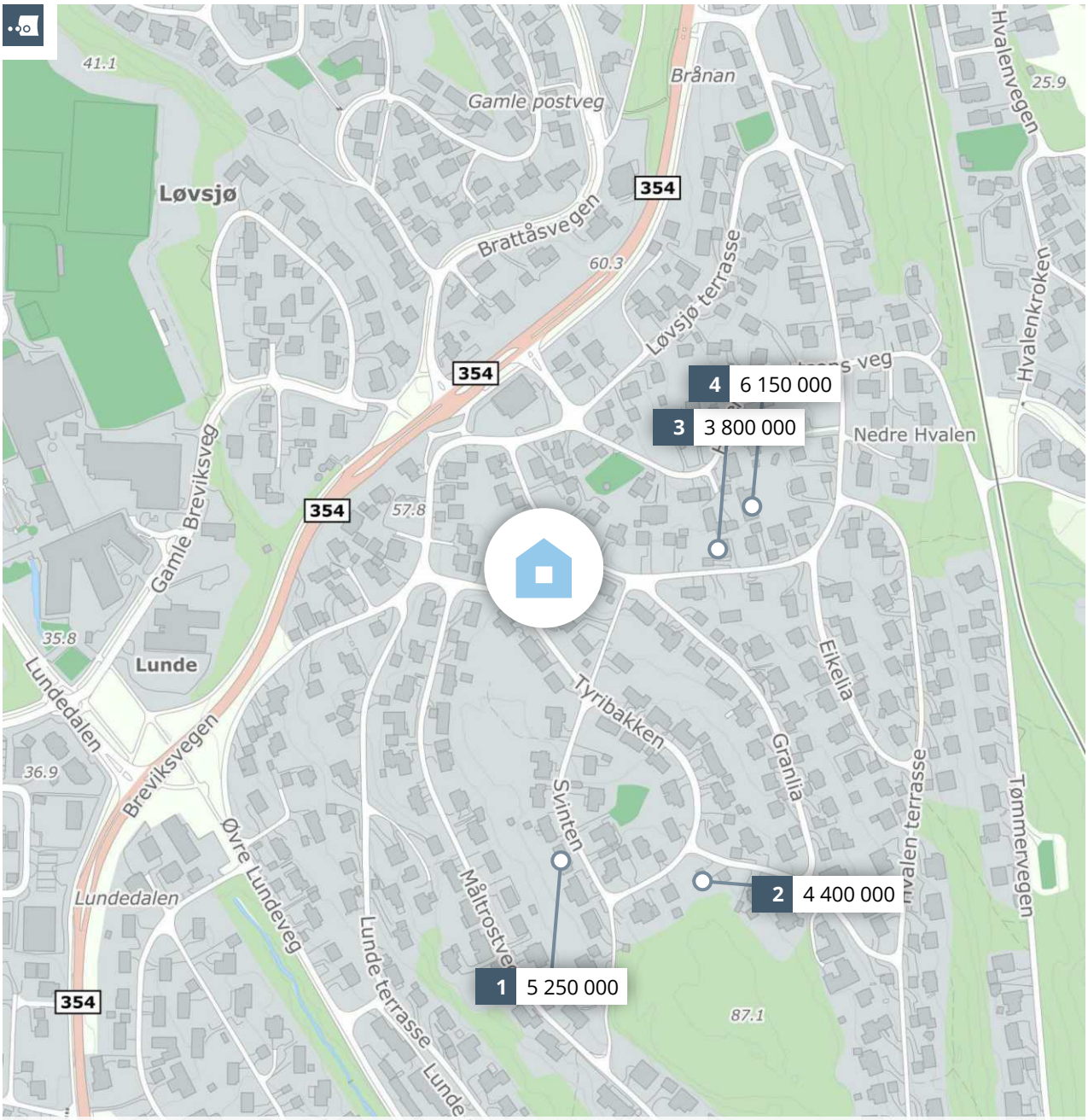
Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Forsenkningskurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.






# Meglers verdivurdering

# BRÅNANVEGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 01.06.2026

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Brånanvegen 50, 3943 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 61 BNR 157 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LUNDEÅSEN

Verdivurdert til

**4 850 000**

| - | 4 850 000 | 30 503 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 159 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 745 m² | |
| Byggeår | | | | | 1960 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Svinten 13 | | | | 08.05.2026 | 4 490 000 | **5 250 000** | 0 | 5 250 000 | **27 632** |
| | 190 m² | 1968 | 1 207 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Tyribakken 20 | | | | 12.11.2025 | 3 620 000 | **4 400 000** | 0 | 4 400 000 | **51 163** |
| | 86 m² | 1968 | 943 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Brånanvegen 39 | | | | 29.08.2025 | 3 500 000 | **3 800 000** | 0 | 3 800 000 | **19 192** |
| | 198 m² | 1986 | 723 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Hagerup Knutsons veg 11 B | | | | 29.05.2026 | 4 690 000 | **6 150 000** | 0 | 6 150 000 | **31 378** |
| | 196 m² | 1965 | 823 m² | 4 sov | | | | | | |

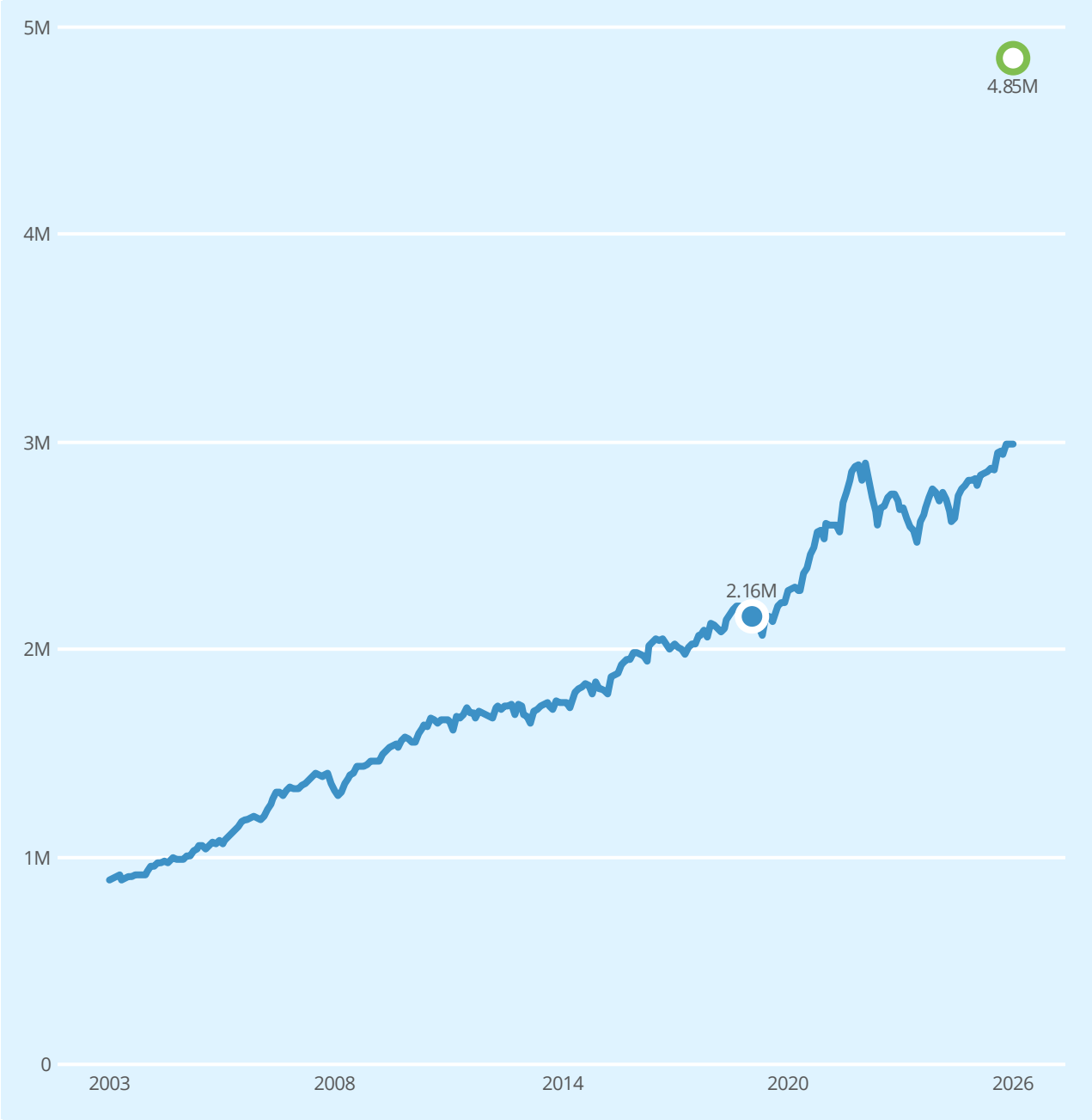
Meget oppgradert enebolig i populært nabolag. Inneholder:
1.etg: gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod
2.etg: gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.09.2019 | 30.09.2019 | 04.11.2019 | 2 290 000 | 2 160 000 | 0 | 2 160 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Eneboliger til salgs i LUNDEÅSEN grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

## Eneboliger solgt i LUNDEÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

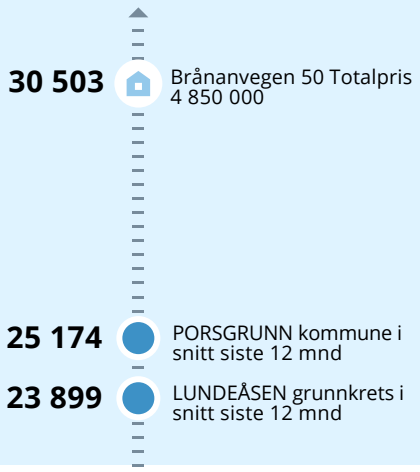
11
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 6.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# 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:**
Brånanvegen 50, 3943 Porsgrunn
Gnr. 61, Bnr. 157, Porsgrunn kommune.

**Oppdragsnummer:**
103260034


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:** Ingrid Apesland Reisjø

**Telefon / Mobil:** 35 55 23 02 / 991 56 751

**E-post:** ingrid.reisjo@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.

---