PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
BJØRNHULLVEGEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

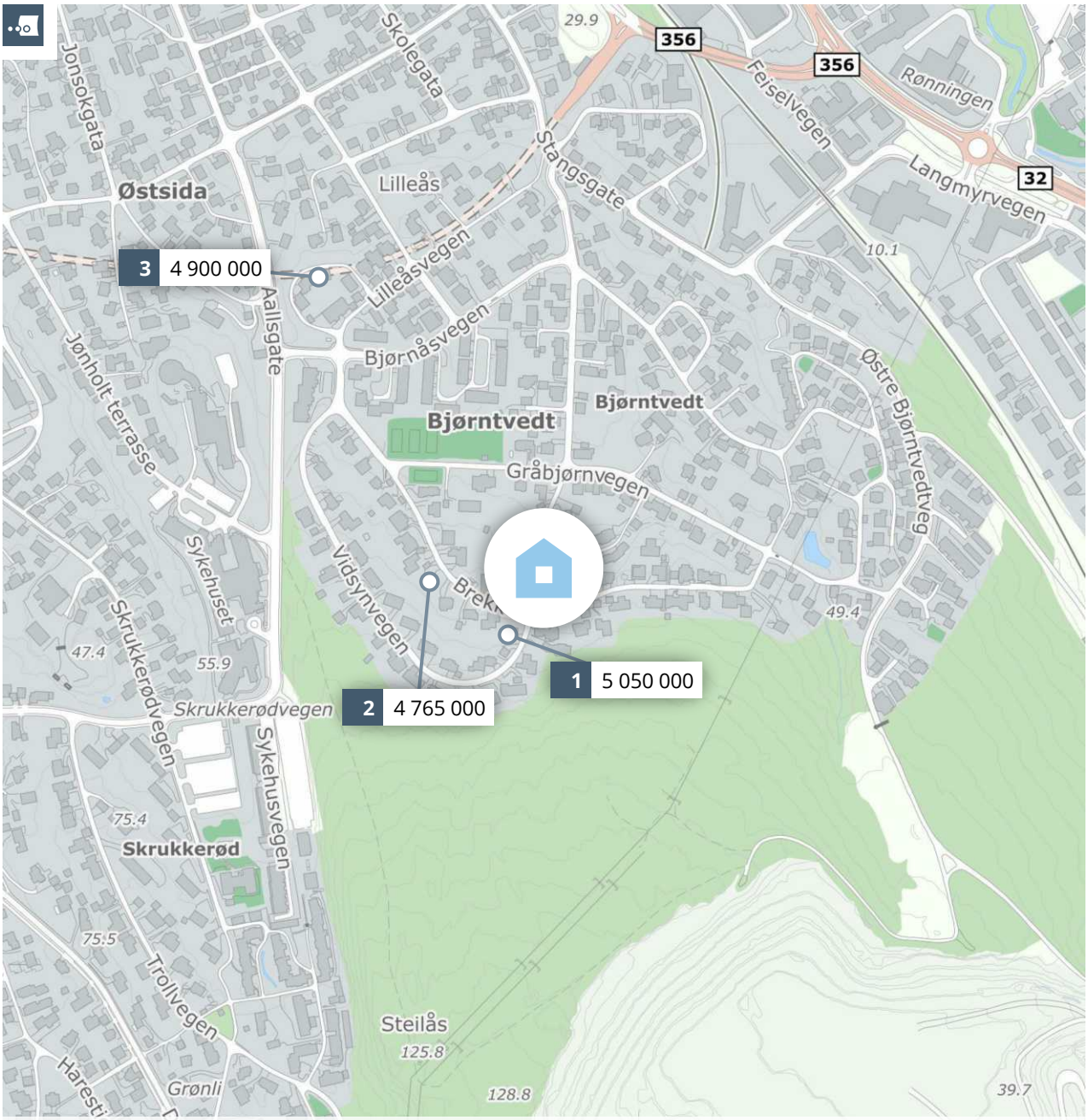
Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BJØRNHULLVEGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 25.02.2026

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: Fredrik Rønning Svele.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnhullvegen 32, 3917 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 46 BNR 435 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BJØRNTVEDT

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	39 130
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	21 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						607 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

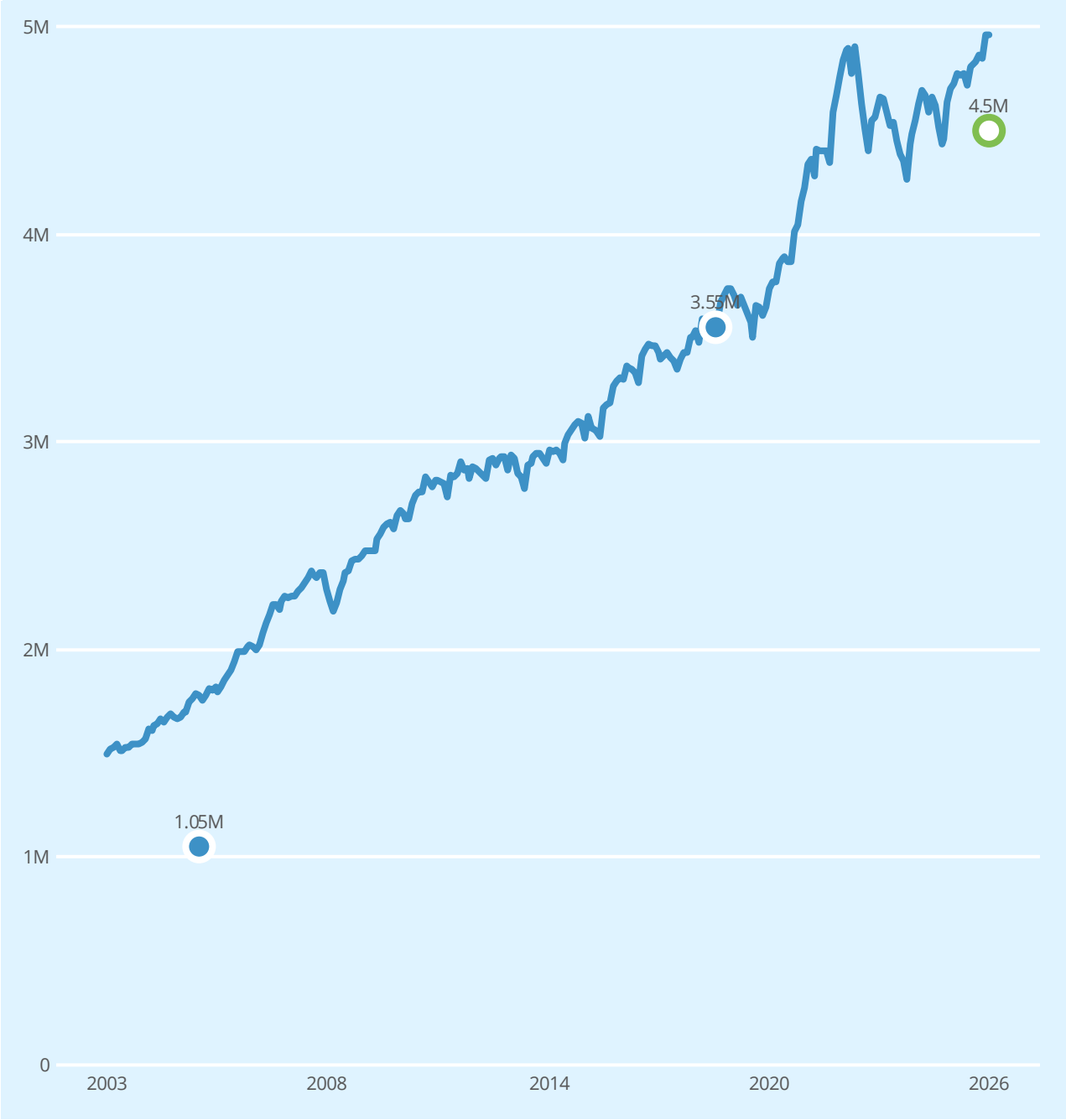
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vidsynvegen 24 200 m² 1955	1 067 m²	2 sov		24.05.2024	4 490 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**25 250**
2	Brekka 23 183 m² 1957	996 m²	3 sov		05.03.2025	4 850 000	**4 765 000**	0	4 765 000	**26 038**
3	Lilleåsvegen 31 196 m² 1990	280 m²	3 sov		27.10.2025	5 000 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**25 000**

Vurdert eiendom er en velholdt og pusset opp enebolig på Øvre Bjørntvedt, beliggende høyt og solrikt med flott utsikt mot sentrum, elva og området rundt. Boligen er over 3 plan og har god standard med nyere bad//wc, pent kjøkken, samt nymalt terrasse, lagt nye gulv i begge etasjer. Terrasse på begge sider av boligen med en koselig hage på baksiden. Nydelig utsikt fra terrasse over carport. Boligen inneholder: U. etasje: Entrè, hall, kjellerstue/soverom, klesbod og teknisk/bod. Hybeldel har egen entrè, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.1. etasje: Trappegang, flislagt bad/wc med dusjkabinett og servant i innredning, soverom og romslig vinkelstue med åpen løsning til kjøkken. Utgang til terrasse og balkong.2. etasje: Trappegang og soverom. Kott i knevegger.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum.PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid.Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.11.2018	14.12.2018	06.02.2019	3 490 000	3 550 000	0	3 550 000
23.05.2005	14.06.2005	12.07.2005	1 250 000	1 050 000	-	1 050 000

Eneboliger til salgs i 3917 PORSGRUNN nå

1
eneboliger til salgs

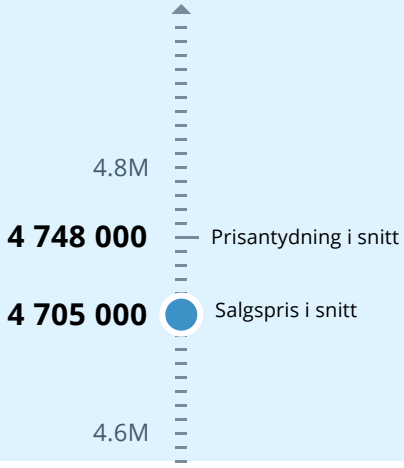


Annonsene har i snitt ligget ute i

274
dager

Eneboliger solgt i 3917 PORSGRUNN siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

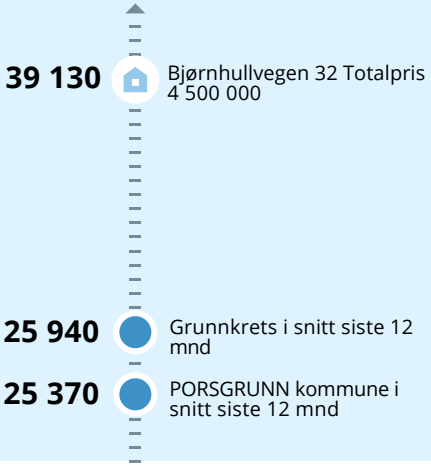


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnhullvegen 32 , 3917 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 46, bnr. 435

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3004 **Referansenummer:** RQ3553

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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.

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

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over to etasje + loftsrom oppført 1962. Grunnmur i murt betongblokker etablert på oppfylt kult/steinmasser på fjell. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass og kobla vinduer med varierende alder. Etasjeskille i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget sadlet takverk tekket med glasert teglstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og panel på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen har etablert pipe tilkoblet peis i stue.
Boligen inneholder:
u. etasje: Entrè, hall med trapp, soverom og bod. Hybel med stye/Kjøkken, bad/Vaskerom og soverom. Egen inngang til hybel.
1. etasje: Trappegang, flislagt bad/wc, soverom og romslig vinkelstue med åpen løsning til kjøkken. Utg. til terrasse og balkong.
2. etasje: Trappegang og soverom. Kott i knevegger.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av krum glasert teglstein skiftet 2010. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkert takrenner og nedløp i stål skiftet 2010. Tak-hatt og pipe beslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Stigetrinn til pipe.
Takrenner fyller sin funksjon.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Sørvegg skiftet fasadepanel 2010.
Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Synlig svertesopp på panel. Fasader fremstår med behov for vask og overflatebehandling.
Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Mindre luftespalte ble registrert på loft/kotter 10-30 mm. Forskriftsmessig luftespalte bør ikke understige 50 mm. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft og 2.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skråhimlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2005 til 2012. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder (20 år).
Et eldre 2-lags isolerglass vindu på kjøkken fra 1985 og eldre kobla vindu i stue fra byggeår. TG 2.
Hvit entredør skiftet de senere år. Balkongdør i stue fra 1970 tallet. Karmer i malt trevirke.
Hvit entredør til hybel skiftet de senere år.
Boligen har etablert veranda over carport på ca.25 m2. Gulv i betong tekket med papp membran. Rekkverk i spile panel.
Mot vest er det etablert romslig terrasse på grunn i impregnert trevirke. Delvis overbygget. Terrasser er ikke videre vurdert på grunn av snø på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det malt takplater og panel.
På våtrom er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Ny laminat på gulvflater stue/kjøkken 1.etasje 2021 Overflater normalt oppgradert de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom og dels betong. Det er gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret noen vesentlig avvik på overflater.
Pipe oppført i teglstein. Peis med innsats etablert i stue fra 2010.
Feieluke etablert i kjeller. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av soverom, entre og hybel, Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. MDF panel og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg soverom mot tilfylte masser. Ca.17 vektprosent ble målt i trevirke. Målte verdier er noe høyt og bør holdes under en løpende kontroll.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Foliert trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon.
Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servanter med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Mindre lokalt fall rundt sluk.
Flomkant etablert på ca.20 mm ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig

Beskrivelse av eiendommen

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

Bad/vaskerom hybel
Bad/vaskerom i hybel har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servante med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har våtsone mot yttervegg og murvegger. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hybel består av hvite slett dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg.
Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulv, panel på vegg og himlingsflater.
Boligens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fronter med synlig slitasje. Vannrør i kobber.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger.
Avtrekk ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Inntaksledning ukjent tilstand.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventil i vegger og vinduer. Mekanikks avtrekk fra kjøkken og våtrom.
2 stk VV tanker på 200 liter og 300 liter etablert under trapp fra 2006 og 2024.
63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra 2005 og 2012 i hybel. El-skap etablert i hybel og gang. Varmekabel i flislagt entre, bad og soverom. Samsvarserklæring fra 2005-2021.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
For videre vurdering bes kontakte el-fagmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er etablert på fjell/sprengnings Stein. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Drenering består trolig av smøremembran/grydong på grunnmur. Drensrør i teglrør fra byggeår. I følge tidligere rapport er det etablert drensrør i front av hybel og dels innunder bad.
Med tanke på alder har eldre drenering nedsatt effekt/funksjon.
Grunnmur oppført i murt betongblokker med utvendig murpuss. De fleste flater er tilfylt og panel utvendig og innvendig. Grunnmur begrenset kontrollert. På de deler som visuelt var synlig ble ingen sprekker eller skader register Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

Radon målinger bør utføres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

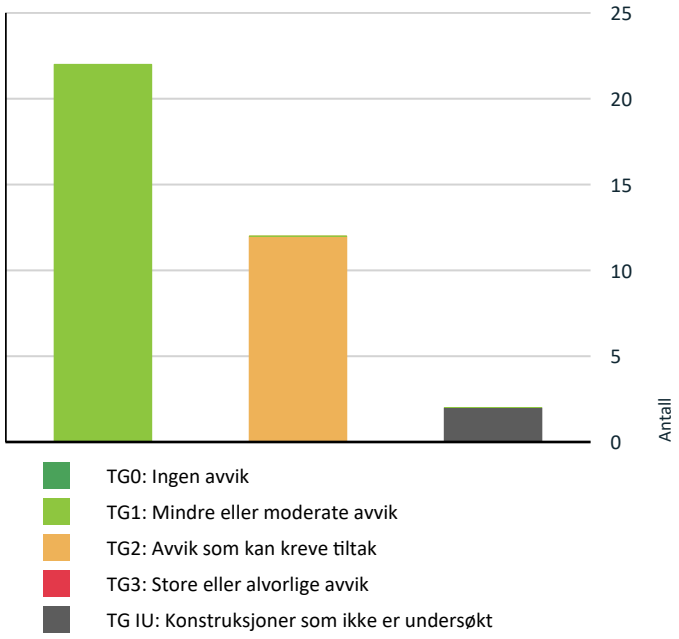
Enebolig

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

Hybel er ikke godkjent i Porsgrunn kommune.

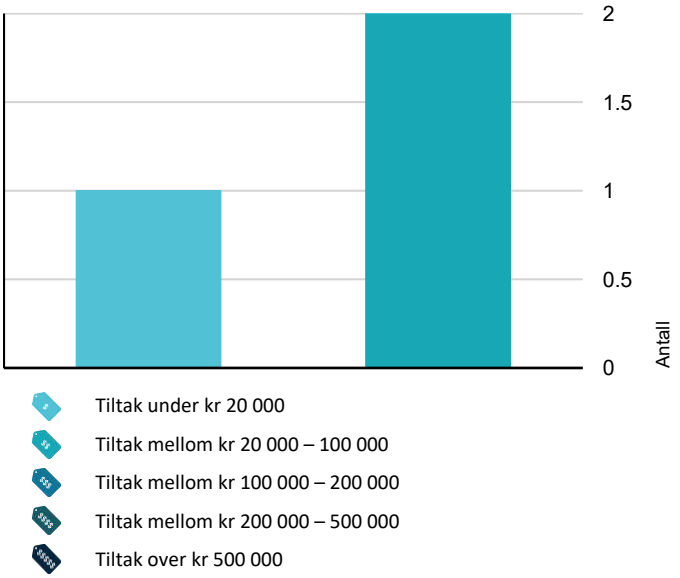
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Lagt nytt laminat gulv 1.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum glasert teglstein skiftet 2010. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkert takrenner og nedløp i stål skiftet 2010. Tak-hatt og pipe beslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Stigetrinn til pipe.
Takrenner fyller sin funksjon.

Årstall: 2010

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Sørvegg skiftet fasadepanel 2010. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Synlig svertesopp på panel. Fasader fremstår med behov for vask og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Behov for vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trepanel må beregnes overflatebehandlet og vasket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Mindre luftespalte ble registrert på loft/kotter 10-30 mm. Forskriftsmessig luftespalte bør ikke understige 50 mm. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft og 2.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skråhimlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 på grunn av alder og dårlig ventilering



Loft



Synlig luftespalte mellom isolasjon og undertak

Tilstandsrapport



Luftespalte ved raft.





TG 1 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 2005 til 2012. Rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder (20 år).
Et eldre 2-lags isolerglass vindu på kjøkken fra 1985 og eldre kobla vindu i stue fra byggeår. TG 2.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hvit entredør skiftet de senere år. Balkongdør i stue fra 1970 tallet.
Karmer i malt trevirke.
Hvit entredør til hybel skiftet de senere år.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør med høy alder og utgått levetid. Utskiftning må beregnes.
Entredører fyller sin funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert veranda over carport på ca.25 m2. Gulv i betong tekket med papp membran. Rekkverk i spile panel.
Mot vest er det etablert romslig terrasse på grunn i impregnert trevirke. Delvis overbygget. Terrasser er ikke videre vurdert på grunn av snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det malt takplater og panel.
På våtrom er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Ny laminat på gulvflater stue/kjøkken 1.etasje 2021 Overflater normalt oppgradert de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom og dels betong. Det er gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret noen vesentlig avvik på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein. Peis med innsats etablert i stue fra 2010.
Feieluke etablert i kjeller. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

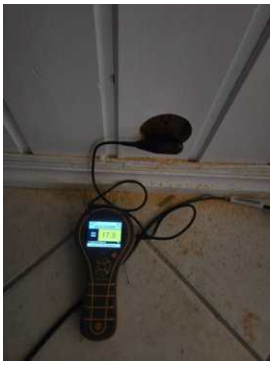
Rom under terreng består av soverom, entre og hybel, Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. MDF panel og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg soverom mot tilfylte masser. Ca.17 vektprosent ble målt i trevirke. Målte verdier er noe høyt og bør holdes under en løpende kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Høye fuktverdier i trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

En løpende kontroll bør foretas. Med tanke på målte fuktverdier kan skader utvikles over tid. Se for øvrig beskrivelse drenering.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Foliert trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servanter med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, veggmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt panel i himling.

Årstall: 2006

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Målt med laser ble gulv målt flatt. Mindre lokalt fall rundt sluk. Flomkant etablert på ca.20 mm ved dør.

Årstall: 2006

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

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

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert fyller bad sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servanter med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler luftespalte

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2006



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom i hybel har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servante med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt MDF panel i himling.

Årstall: 2012

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2012

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Om mulig innhent dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

. Det er montert innredning med heldekkende servante med armatur, opplegg til vaskemaskin med skaper/benk, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2012

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av sorte profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fronter med synlig slitasje. Vannrør i kobber.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk ført ut i vegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel består av hvite slett dør og skuffronter.
Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg.
Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulv, panel på vegg og himlingsflater.

Årstall: 2012



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Inntaksledning ukjent tilstand.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegger og vinduer. Mekanikks avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk VV tanker på 200 liter og 300 liter etablert under trapp fra 2006 og 2024.

Årstall: 2006





Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra 2005 og 2012 i hybel. El-skap etablert i hybel og gang. Varmekabel i flislagt entre, bad og soverom. Samsvarserklæring fra 2005-2021.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
For videre vurdering bes kontakte el-fagmann.

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.
   2005

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

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?
   Ukjent

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell/sprengnings Stein. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering består trolig av smøremembran/grydong på grunnmur. Drensrør i teglrør fra byggeår. I følge tidligere rapport er det etablert drensrør i front av hybel og dels innunder bad.
Med tanke på alder har eldre drenering nedsatt effekt/funksjon.

Årstall: 1964

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utskiftning av drenering kan ikke utelukkes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt betongblokker med utvendig murpuss. De fleste flater er tilfylt og panel utvendig og innvendig. Grunnmur begrenset kontrollert. På de deler som visuelt var synlig ble ingen sprekker eller skader register Grunnmur fyller sin funksjon.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra byggeår. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

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

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

⚠ 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.

Radon målinger bør utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

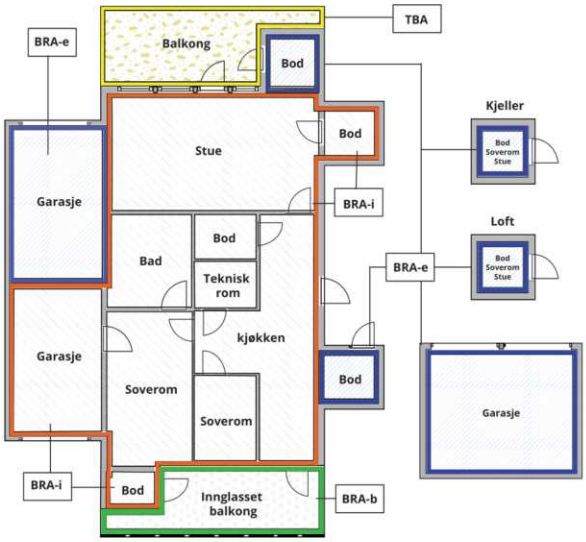
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	75			75	55		75
Loft						20	20
Underetasje	40	21		61			61
SUM	**115**	**21**			**55**	**20**	**156**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom		
Loft	Soverom		
Underetasje	Entré, soverom, bod 2	Bad/vaskerom hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hybel er ikke godkjent i Porsgrunn kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	7

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	435		0	606.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnhullvegen 32

Hjemmelshaver
Nobel Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Renovert og velholdt enebolig på Øvre Bjørntvedt, beliggende høyt og solrikt med flott utsikt mot sentrum, elva og området rundt. Boligen er over 3 plan og har fin standard med nyere bad//wc, pent kjøkken og lyse fine flater - oppgradert etter 2005.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker og frukttrær. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

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.

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RQ3553

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260035

Selger 1 navn
Simen Lindgren

Gateadresse
Bjørnhullvegen 32

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3917

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 921313

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 103260035

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lukt v/tørre sluk i vaskerom (varmtvannstank) under trapp. Har satt inn lufteluker og flyttet vask/tørk opp på badet i hovedetasjen.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp rør til Vaskemaskin på badet
Arbeid utført av	Rørlegger Gulliksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørinspeksjon i forbindelse med Separering spill-/overvann og frakobling av taknedløp fra kommunen. Alt ok. Sak avsluttet.
Arbeid utført av	Olimb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kurs til komfyrtopp
Arbeid utført av	Lenum Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260035

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybeldel i underetasje. Ikke søkt om godkjenning da man evt. må sette inn branndør mellom hybel og inn til hoveddel av huset. Jeg kjøpte huset med leietaker i hybel og den har vært utleid siden.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

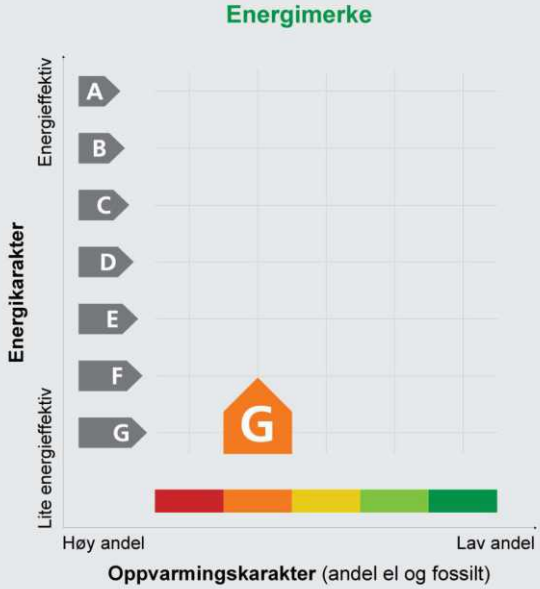
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Lindgren	4a3c7f37faf6de9a9ce22b af8fdd6be2ed45a3a5	23.02.2026 09:09:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260035

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnhullveien 32
Postnr	3917
Sted	Porsgrunn
Leilighetsnr.	
Gnr.	46
Bnr.	435
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164092194
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-951592
Dato	20.11.2018



Innmeldt av	ARNE Bjørndalen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1962	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	151	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

. **Våningshus m/garasje** på **gnr.46, bnr.435.** ble behandlet i bygningsrådet under sak **67/60**

ansvarshavende **Byggm. Olav Mofossbakke**

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:

Porsgrunn bygningsvesen, den **13.11.1964**

Th. Thorsnes

Sendt til:
Kjenn. Ing. V
Herr Ruf Nilsen. Bjørntvedt.
Byggm. Olav Hofossbakke. Holbergsgt. 10c Porsgrunn

AJP 5-64 1000

Porsgrunn
EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

INNFLYTTINGSTILLATELSE

1 enfamilieshus m/ garasje på tomt av gnr. 46 bnr. 435

behandlet i bygningsrådet under sak 67/60 kan godkjennes til innflytting.

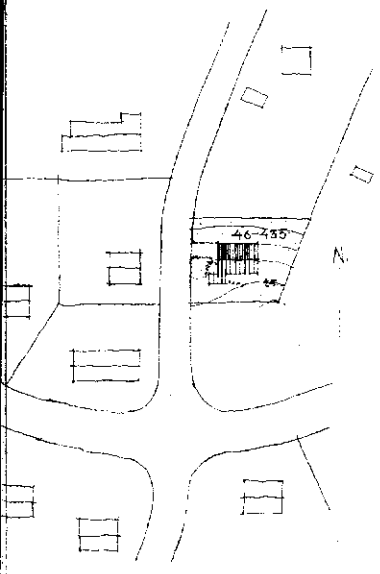
Ferdigattest kan utstedes når følgende arbeid er utført:
Vaskerom, bad og kjökken må få vifte i yttervegg eller avtrekk over tak.
Ved terskel i bad skal det være hulkil.
W.C. skal ha ventil i yttervegg.
Avluftning av kloakk må føres over tak.
Loft bör avluftes bedre.
Bygningskontrollen varsles når arbeidet er utført.

Porsgrunn Eidanger bygningsvesen, den 31.3.1964.

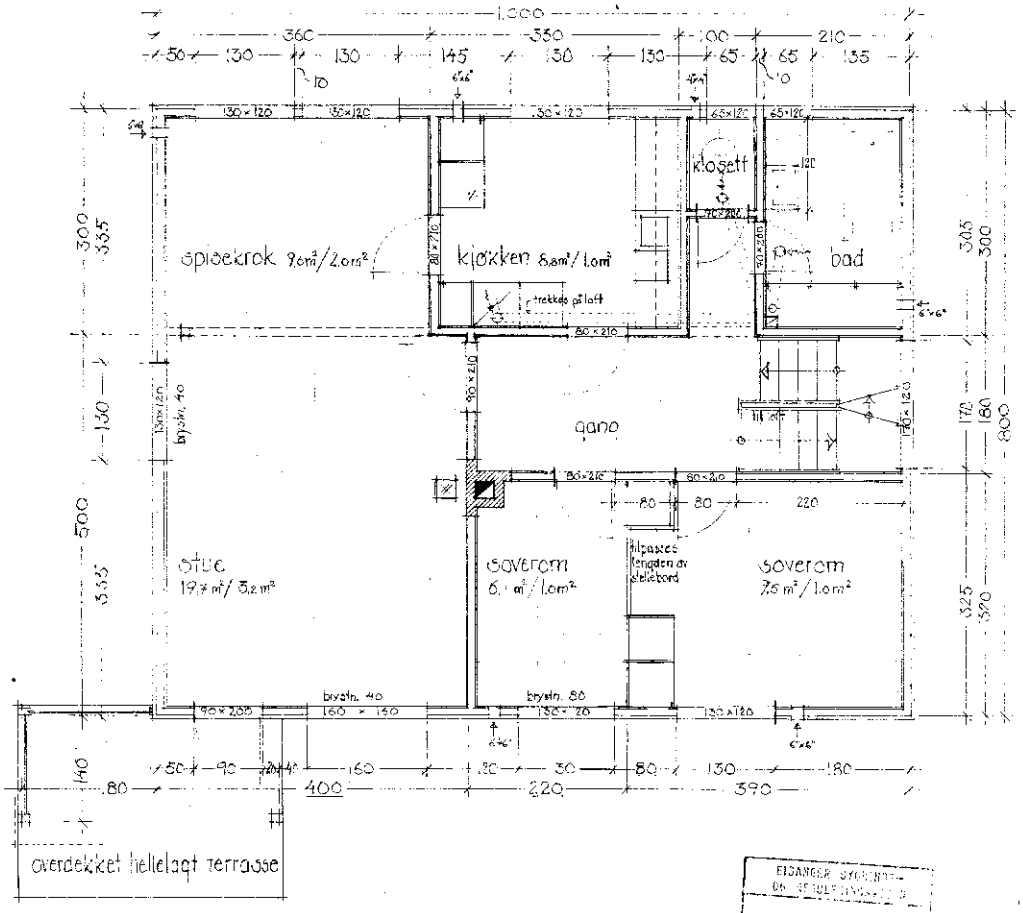
Th. Thorsnes.

Sendt til eieren: herr Oluf Nilsen, Bjørntvedt,
byggmester Olav Nordsbakke, Dolbergsgt. 10 a., Porsgr.

Jacobsens trykk, Porsgrunn



Situasjonsplan - mål 1:1000

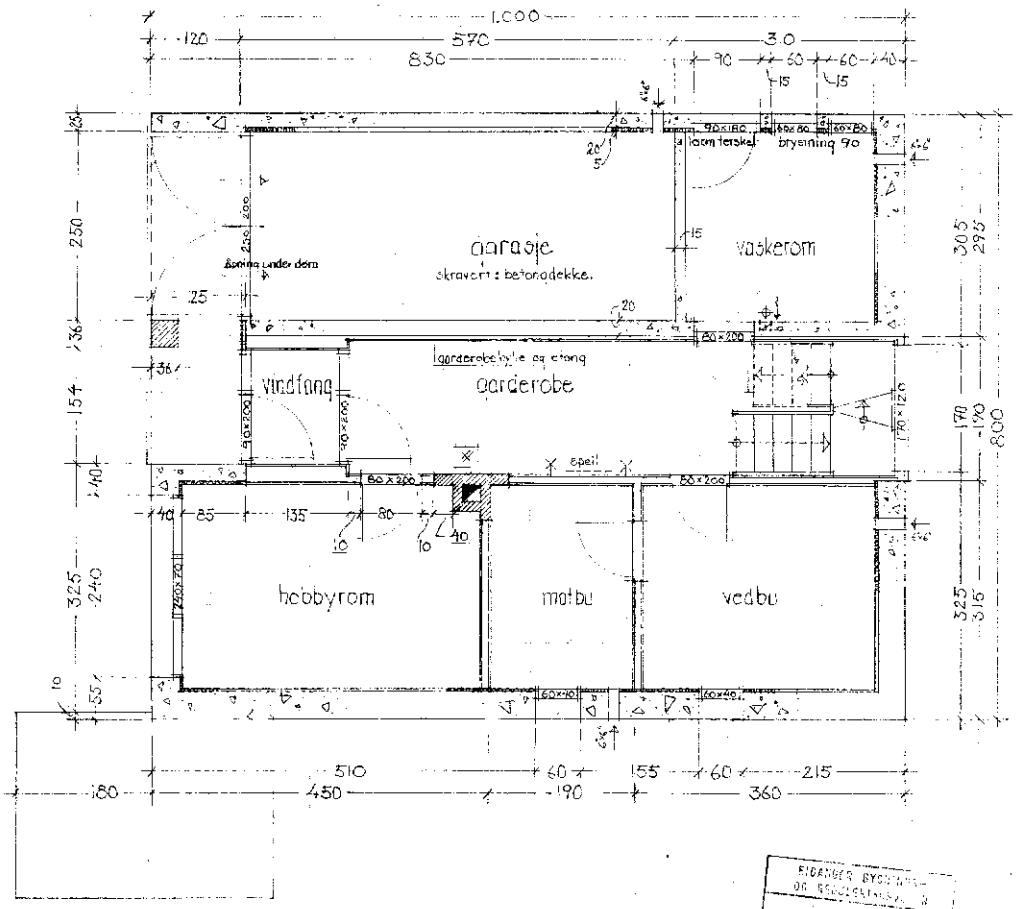


EIDANGER SYKEHUS
13. MAR. 1960

13.3. 1960

herr Nilsen, øvre Bjørnivedt i Eidanger.
Enebolig - plan av 1.etasje - mål 1:50
Porsgrunn, 5.3.1960 Kaut Øvetaud arkitekt MNAL

tegn.nr 37-- 3



EIDANGER BYGGEMELD
OG BOLIGSTATISTIKK
15 NOV
Mål 1:50
Arkiv 46-435

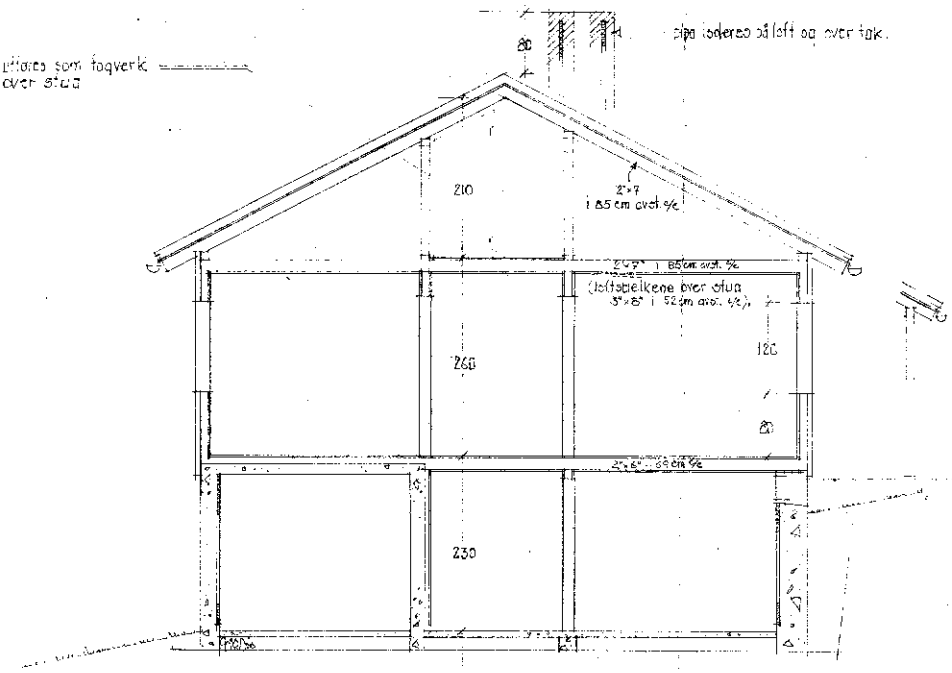
13. 3. 1960

herr Nilsen, øvre Bjørntvedt i Eidanger.

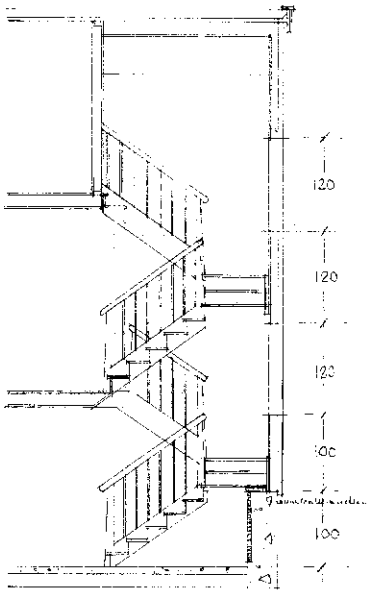
Enebolig – plan av kjeller – mål 1:50

Porsgrunn, 5. 3. 1960 Kunt Øverland arkitekt MNAL

tegn. nr. 37-4



snitt



snitt gj. trapp

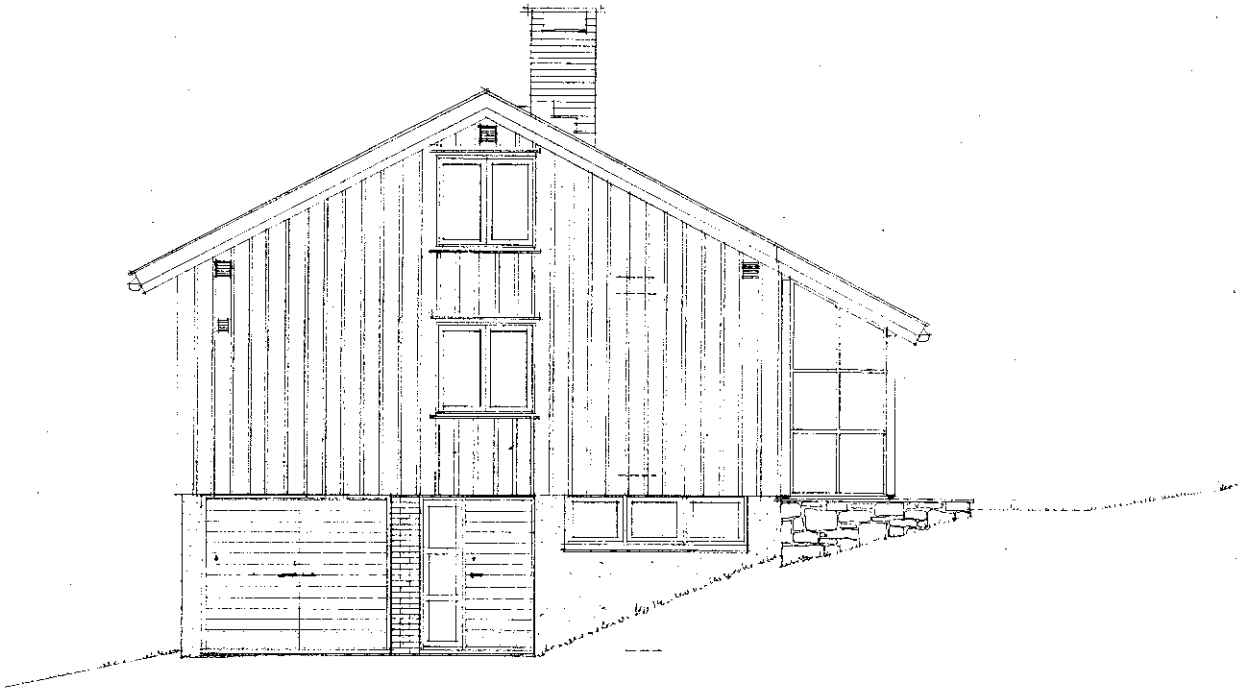
FIDANGER STORNÆRING OG BOGDELSANVISNING
67/60
46 - 43.5

herr Nilsen, øvre Bjørntvedt i Eidanger.

enebolig – snitt – mål 1:50 –

Porsgrunn, 5.3.1960 Knut Øverland arkitekt MNAL

tegn.nr. 37 – 1

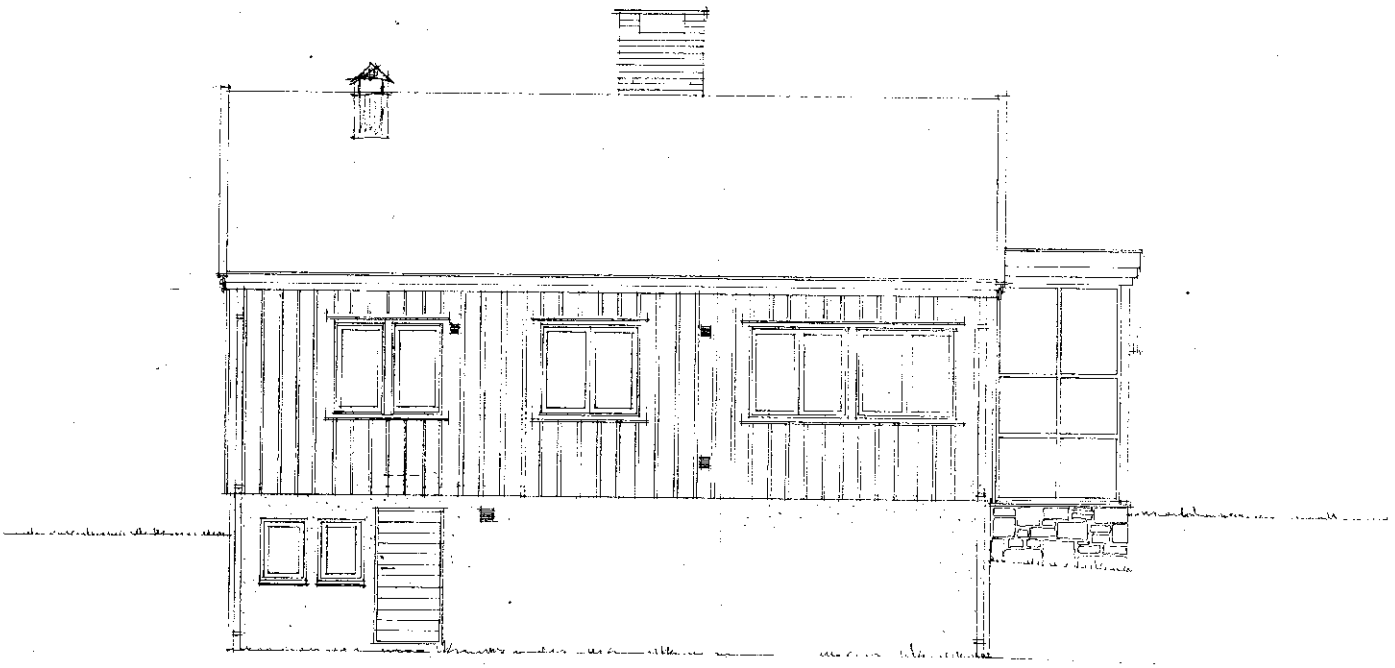


fasade mot vegen.

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTOR
SAK 64/60
KART 46-435

herr Nilsen, øvre Bjørntvedt i Eidanger.
enebolig — fasade mot vest — mål 1:50
Porsgrunn, 5.3.1960 Knut Øverland arkitekt MNAL

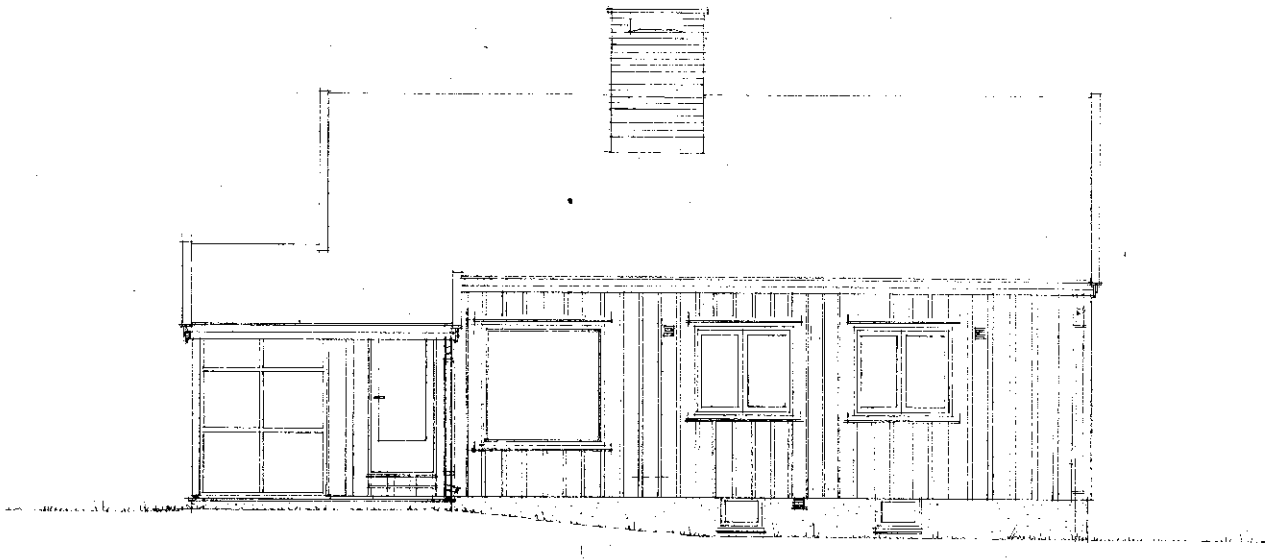
tegn.nr. 37-6



* fasade mot nord.

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTOR
15 DES. 60
SAK 69/60
TEGN 46-435

herr Nilsen, øvre Biørntvedt i Eidanger.
enebolig – fasade mot nord – mål 1:50 tegn.nr 37-7
Porsgrunn, 5.3.1960 Knut Øverland arkitekt MNAL



fasade mot øst.

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN

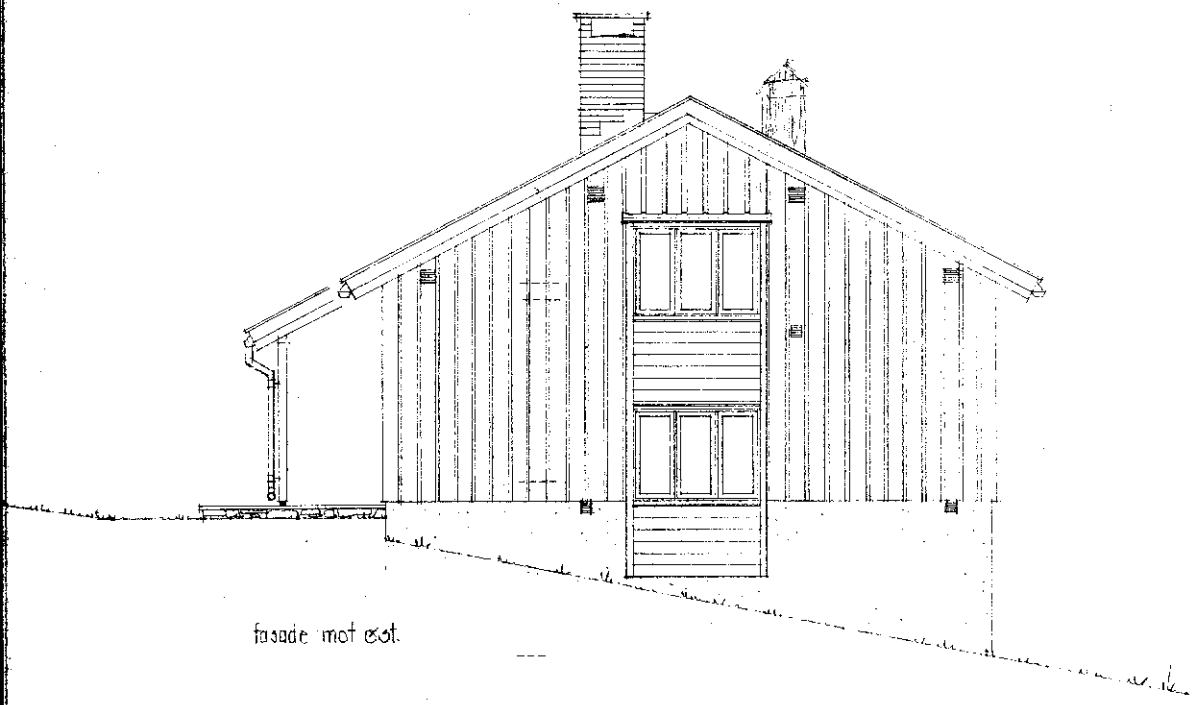
BAS. 62/60
GNR 46 - 435

herr Nilsen, øvre Bjørntvedt i Eidanger

enebolig — fasade mot øst — mål 1:50

Forsgrunn, 5.3.1960 Kurt Øverland arkitekt MNAL

tegn.nr: 37-8



fasade mot øst.

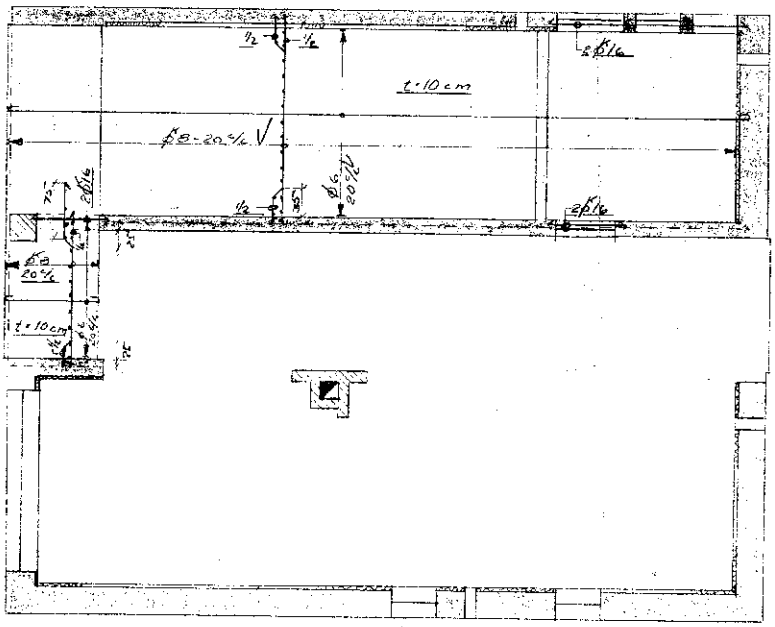
EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTOR
Nr. 0760
1956 - 435

herr Nilsen, øvre Bjømtvedt i Eidanger

enebolig - fasade mot øst - mål 1:50.

Porsgrunn, 5.3.1960 Kurt Øverland arkitekt MNAL

tegn.nr. 37 — 9.



Nyttelast	150 kg/m²	V
Egenvekt	300 "	V
Totallast	450 kg/m²	V

$l = 3{,}05 - 0{,}4 + 0{,}1 = 2{,}75$ m V

$M = 450 \cdot 2{,}75^2 = 425$ kgm V

$\sigma_b/\sigma_a = 50/2200$ $h_0 = 8{,}5$ cm V $h = 8{,}5 + 1{,}5 = 10$ cm V

$F_a = 2{,}18$ cm² 2,47

Bruker: Ø8 - 20 c/c = 2,51 cm² V

Fordelingsarm.: Ø6 - 20 c/c 1,41

Ø-200 1:3:3

Kons tål

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
22. MAI 1960
Arkiv Bnr 31/5-60 46-435

Olaf Nilsen, Øvre Bjørntvedt, Eidanger.
Enebolig. Dekke over garasje. Betongtagning.
M-1:50.

Heröya, den 23.4.60

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnhullvegen 32 3917 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - punkt
- Udefinerte bygg
- Flaggstang
- Trapp
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Annet gjerde
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Tettbebyggelse
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- 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

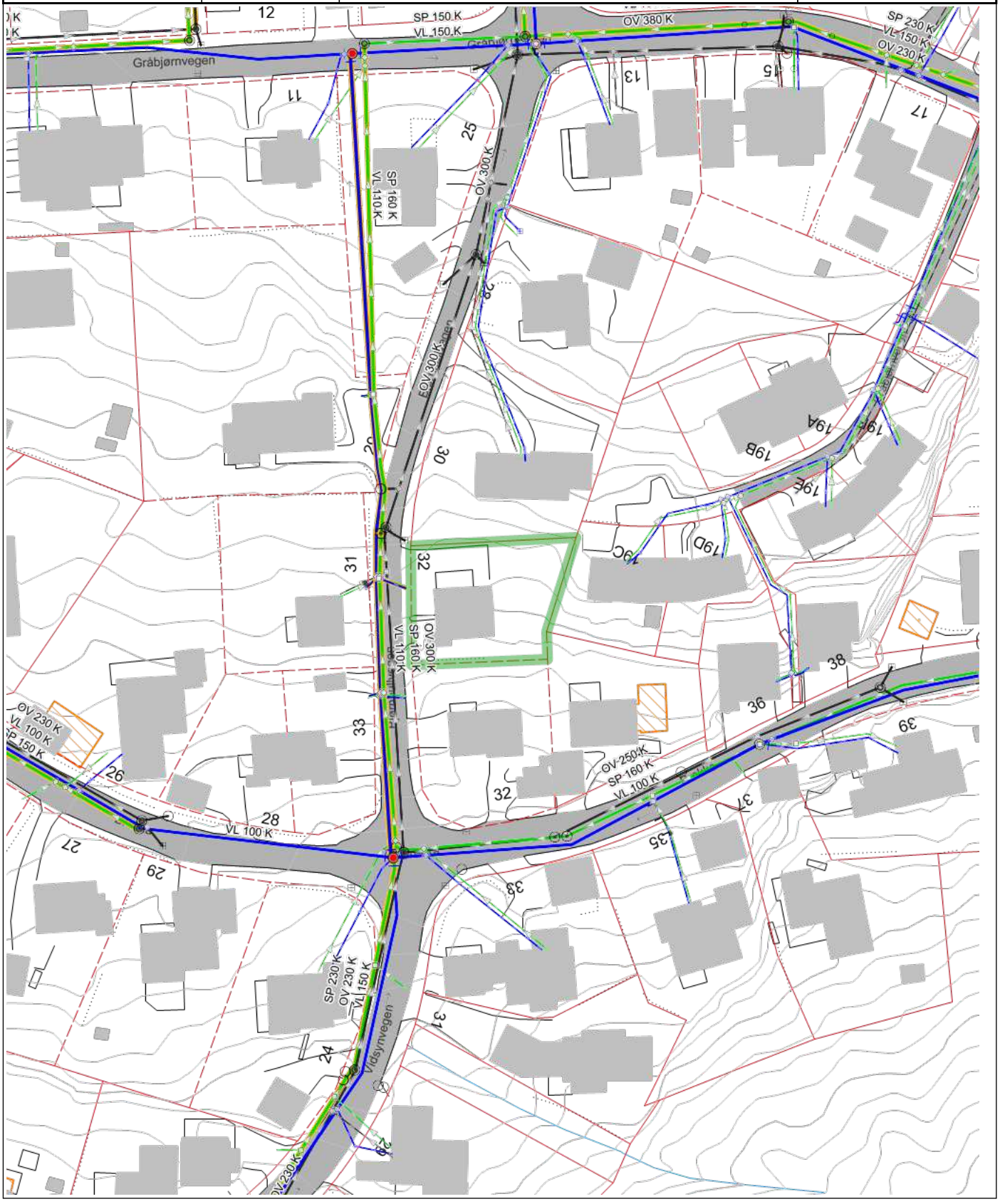
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnhullvegen 32 3917 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Veg
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Tettbebyggelse

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

Kvikkleire - risiko

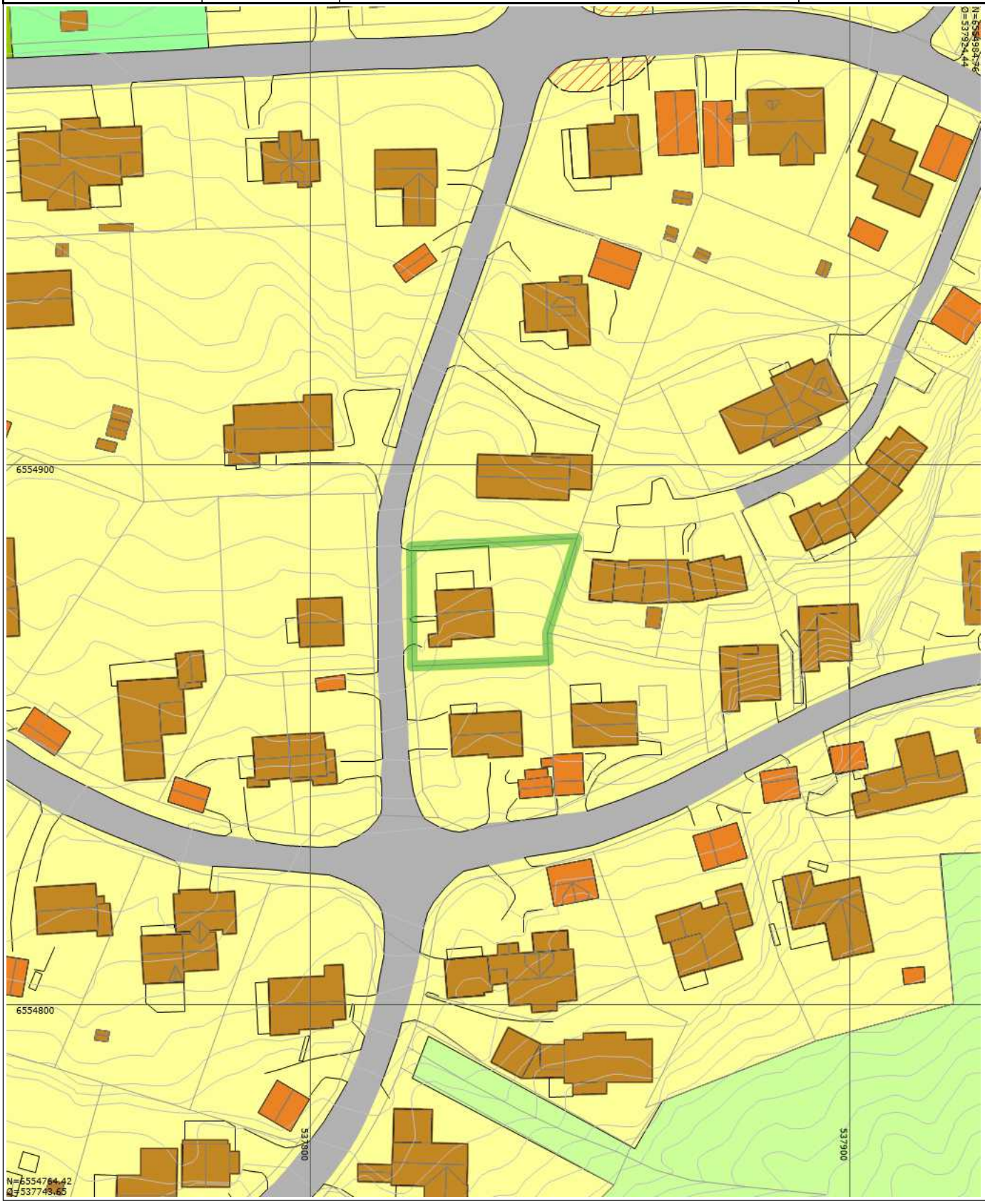
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnhullvegen 32 3917 PORSGRUNN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			

Målestokk 1:1000



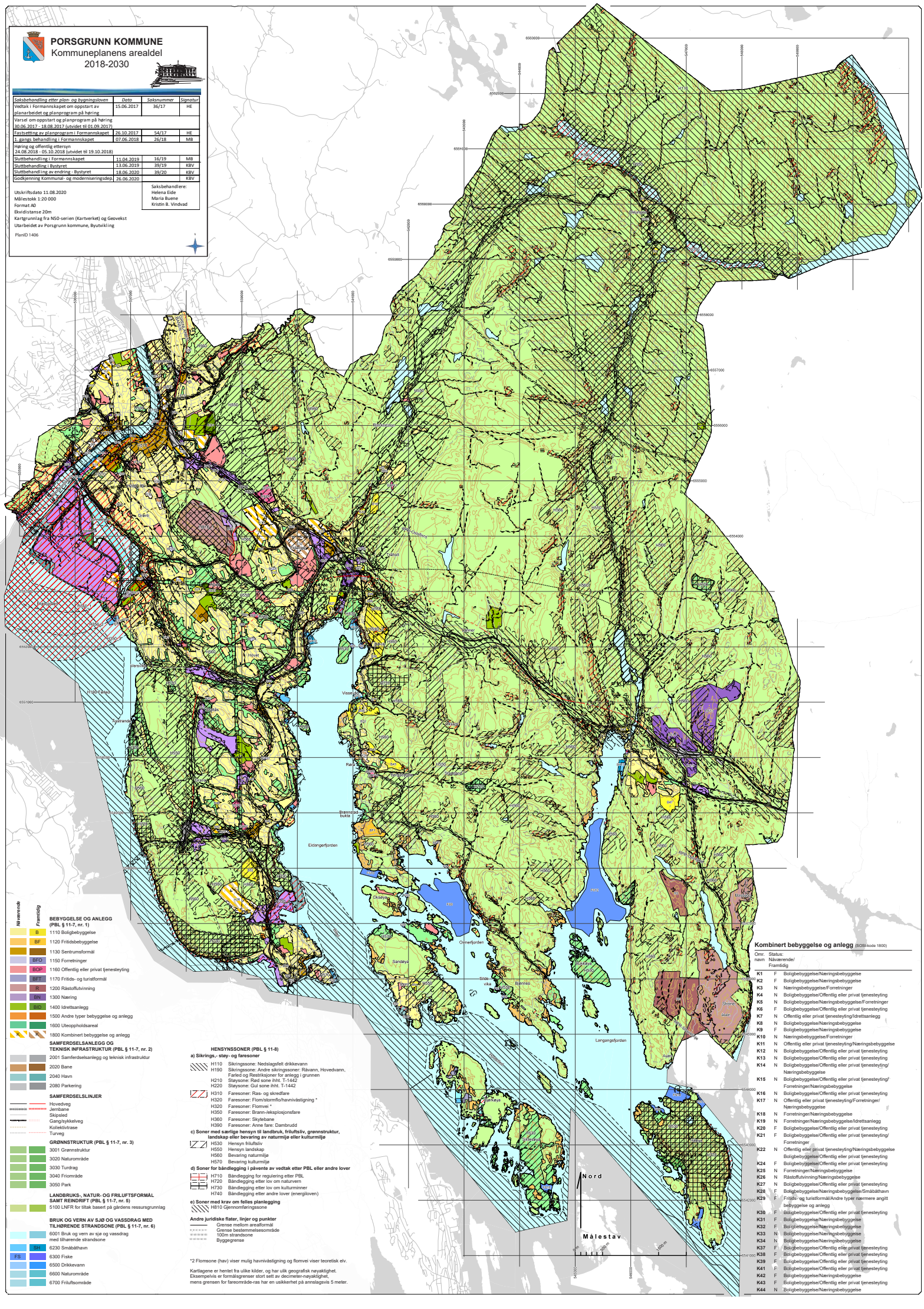
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- BygningTiltakAreal
- Kanal og grøft
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Veg
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Arealbruksgrense
- KpFareGrense
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Friområde- Nåværende

- 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

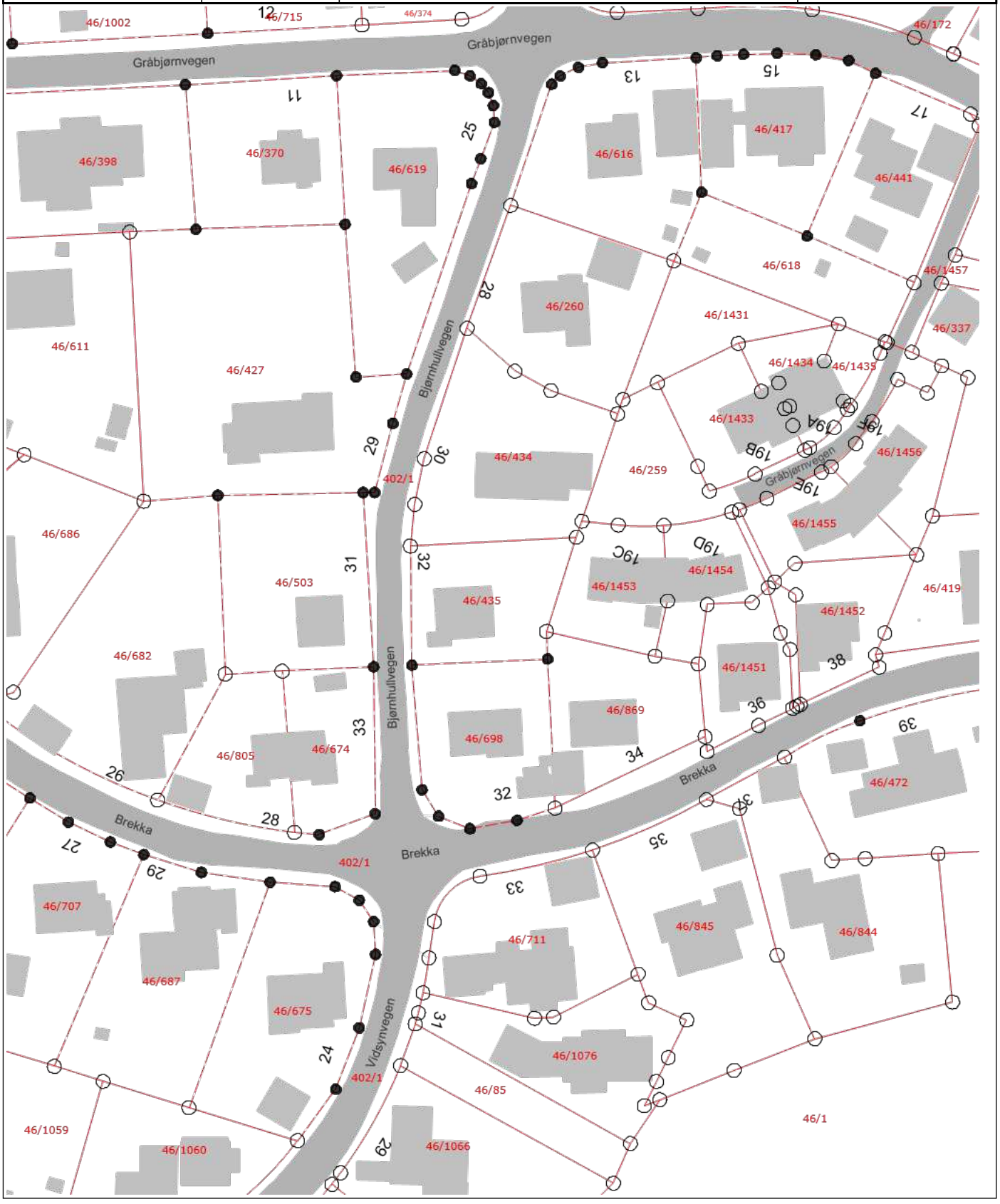

PORSGRUNN KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel
2018-2030
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven | Dato | Saksnummer | Signatur
Vedtak i Formannskapet om oppstart av planarbeidet og planprogram på høring | 15.06.2017 | 36/17 | HE
Varsel om oppstart og planprogram på høring 30.06.2017 - 18.08.2017 (utvidet til 01.09.2017)
Fastsetting av planprogram i Formannskapet | 26.10.2017 | 54/17 | HE
1. gangs behandling i Formannskapet | 07.06.2018 | 26/18 | MB
Høring og offentlig ettersyn 24.08.2018 - 05.10.2018 (utvidet til 19.10.2018)
Sluttbehandling i Formannskapet | 11.04.2019 | 16/19 | MB
Sluttbehandling i Bystyret | 13.06.2019 | 39/19 | KBV
Sluttbehandling av endring - Bystyret | 18.06.2020 | 39/20 | KBV
Godkjenning Kommunal- og moderniseringsdep. | 26.06.2020 | | KBV
Saksbehandlere:
Helena Eide
Maria Buene
Kristin B. Vindvad
Utskriftsdato 11.08.2020
Målestokk 1:20 000
Format A0
Ekvidistanse 20m
Kartgrunnlag fra N50-serien (Kartverket) og Geovekst
Utarbeidet av Porsgrunn kommune, Bystutvikling
PlanID 1406
Nord
Målestav
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1)
B 1110 Boligbebyggelse
BF 1120 Fritidsbebyggelse
1130 Sentrumsformål
BFO 1150 Forretninger
BOP 1160 Offentlig eller privat tjenesteyting
BFT 1170 Fritids- og turistformål
R 1200 Råstoffutvinning
BN 1300 Næring
BID 1400 Idrettsanlegg
1500 Andre typer bebyggelse og anlegg
1600 Uteoppholdsareal
1800 Kombinert bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2)
2001 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
2020 Bane
2040 Havn
2080 Parkering
SAMFERDSELSLINJER
Hovedveg
Jernbane
Skipsled
Gang/sykkelveg
Kollektivtrase
Turveg
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 3)
3001 Grønnstruktur
3020 Naturområde
3030 Turdrag
3040 Friområde
3050 Park
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7, nr. 5)
5100 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr. 6)
6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
SH 6230 Småbåthavn
FS 6300 Fiske
6500 Drikkevann
6600 Naturområde
6700 Friluftsområde
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
a) Sikrings,- støy- og faresoner
H110 Sikringssone: Nedslagsfelt drikkevann
H190 Sikringssone: Andre sikringssoner: Råvann, Hovedvann, Farled og Restriksjoner for anlegg i grunnen
H210 Støysone: Rød sone ihht. T-1442
H220 Støysone: Gul sone ihht. T-1442
H310 Faresoner: Ras- og skredfare
H320 Faresoner: Flom/stormflo/havnivåstigning *
H320 Faresoner: Flomvei *
H350 Faresoner: Brann-/eksplosjonsfare
H360 Faresoner: Skytebane
H380 Faresoner: Anne fare: Dambrudd
c) Soner med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
H530 Hensyn friluftsliv
H550 Hensyn landskap
H560 Bevaring naturmiljø
H570 Bevaring kulturmiljø
d) Soner for båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover
H710 Båndlegging for regulering etter PBL
H720 Båndlegging etter lov om naturvern
H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)
e) Soner med krav om felles planlegging
H810 Gjennomføringssone
Andre juridiske flater, linjer og punkter
Grense mellom arealformål
Grense bestemmelsesområde
100m strandsone
Byggegrense
*2 Flomsone (hav) viser mulig havnivåstigning og flomvei viser teoretisk elv.
Kartlagene er hentet fra ulike kilder, og har ulik geografisk nøyaktighet. Eksempelvis er formålsgrenser stort sett av decimeter-nøyaktighet, mens grensen for fareområde-ras har en usikkerhet på annslagsvis 5 meter.
Kombinert bebyggelse og anlegg (SOSI-kode 1800)
Områ. navn
Status: Nåværende/ Framtidig
K1 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K2 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K3 N Næringsbebyggelse/Forretninger
K4 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K5 N Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Forretninger
K6 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K7 N Offentlig eller privat tjenesteyting/Idrettsanlegg
K8 N Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K9 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K10 N Næringsbebyggelse/Forretninger
K11 N Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
K12 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K13 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K14 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Næringsbebyggelse
K15 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Forretninger/Næringsbebyggelse
K16 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K17 N Offentlig eller privat tjenesteyting/Forretninger/ Næringsbebyggelse
K18 N Forretninger/Næringsbebyggelse
K19 N Forretninger/Næringsbebyggelse/Idrettsanlegg
K20 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K21 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting/ Forretninger
K22 N Offentlig eller privat tjenesteyting/Næringsbebyggelse
Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K24 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K25 N Forretninger/Næringsbebyggelse
K26 N Råstoffutvinning/Næringsbebyggelse
K27 N Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K28 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse/Småbåthavn
K29 F Fritids- og turistformål/Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
K30 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K31 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K32 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K33 N Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K34 N Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K37 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K38 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K39 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K41 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K42 F Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse
K43 F Boligbebyggelse/Offentlig eller privat tjenesteyting
K44 N Boligbebyggelse/Næringsbebyggelse

Porsgrunn kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 435	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnhullvegen 32 3917 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Teiggrense god nøyaktighet

Teiggrense dårlig nøyaktighet

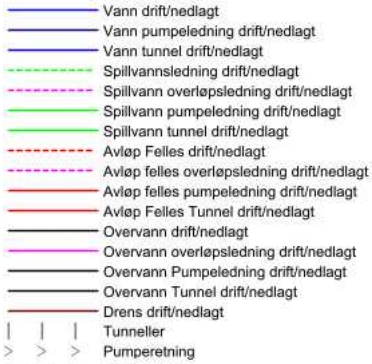
Veg

Eiendomsteig

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko



Bjørnhullvegen 32

Nabolaget Bjørntvedt - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 91 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	16 min 1.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekka Linje M3, M3N, 185	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

BARNEHAGER

Vallermyrene barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.4 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.4 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 54 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Porsgrunn	12 min
Rema 1000 Vallermyrene	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hammondgården	14 min
Vitusapotek Porsgrunn	15 min
Porsgrunn Vinmonopol	12 min

SPORT

Ballplass - Løkka	2 min
Østsiden skole	11 min
SKY Fitness Porsgrunn	11 min
Sats Ekspress Porsgrunn	12 min

«Stille og rolig og sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

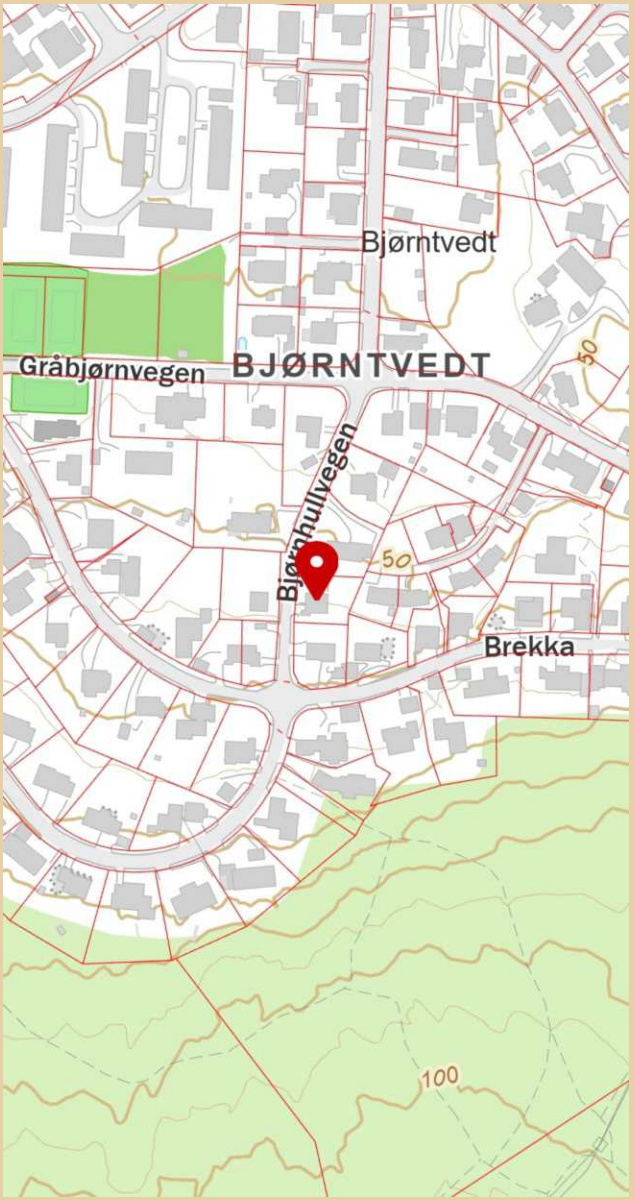
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnhullvegen 32, 3917 Porsgrunn
Gnr. 46, Bnr. 435, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@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.
