PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
HEIGATA 85

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger

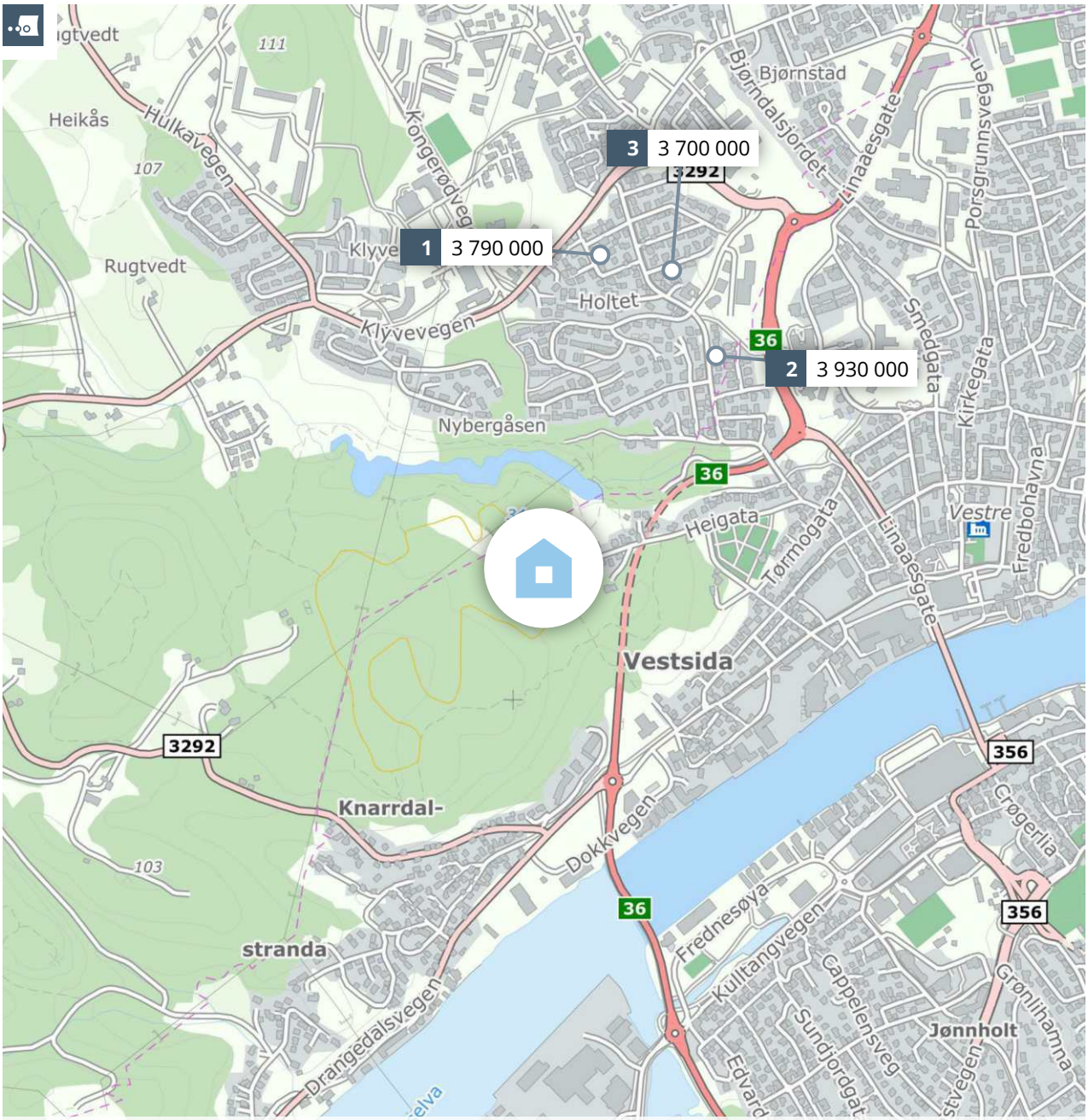
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEIGATA 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heigata 85, 3920 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 123 BNR 467 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SKIPPERÅSEN

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	27 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					619 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauane 13 150 m²	1951	830 m²	2 sov	07.05.2024	3 790 000	**3 790 000**	0	3 790 000	**25 267**
2	Nybergvegen 29 168 m²	1969	787 m²	3 sov	02.10.2025	3 375 000	**3 930 000**	0	3 930 000	**23 393**
3	Sørjordet 4 181 m²	1963	752 m²	4 sov	08.07.2025	3 750 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**20 442**

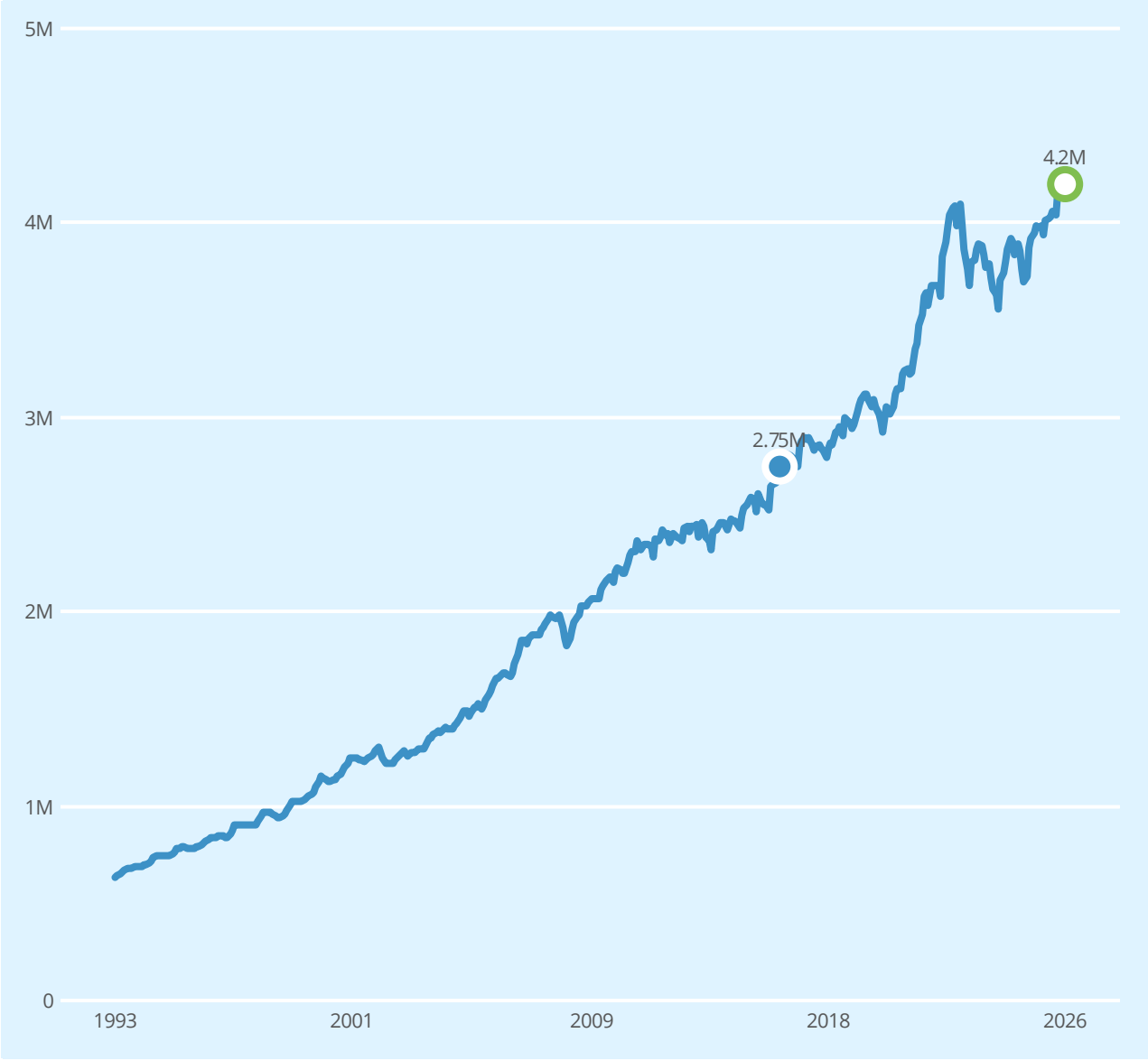
Romslig enebolig beliggende i enden av attraktiv blindvei. Dobbel garasje og fine uteplasser. Boligen er over en etasje + kjeller og inneholder blant annet gang, stue med flere deler, kjøkken og bad/WC fra 2016/17, 3 soverom og tilbygg med egen inngang. Tilbyggsdel med egen inngang med mange bruksområder. Kjeller med bad, bod, vaskerom og kjellerstue. Varmepumpe og vedfyring i stuen.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2016	27.05.2016	04.07.2016	2 950 000	2 750 000	0	2 750 000	
31.01.1997		31.01.1997	-	27 855	-	27 855	3
30.12.1993		30.12.1993	-	500 330	-	500 330	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3920 PORSGRUNN nå

2
eneboliger til salgs

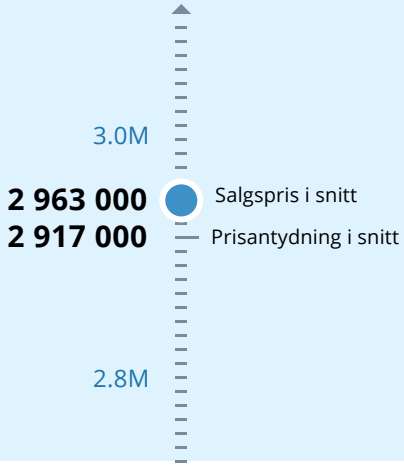


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i 3920 PORSGRUNN siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

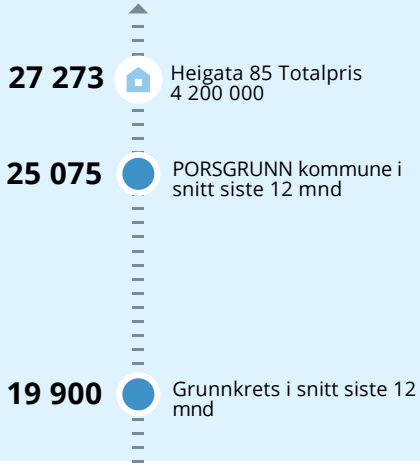


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Heigata 85 , 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 123, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3053 **Eiendomsverdi ref nr:** FL3260

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har saltak tekket med glasert takstein av nyere dato enn byggeår, og taket fremstår i meget god stand. Takrenner, nedløp og beslag er også av nyere utførelse og vurderes å være i god stand.

Yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning fremstår som godt vedlikeholdt uten synlige skader.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder, med redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt. Dører fremstår i god til normalt god stand.

Takkonstruksjonen er fra byggeår og fremstår som tørr, men har begrenset ventilasjon ved raft som kan medføre økt risiko for kondens over tid.

Innvendige overflater fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje. Etasjeskiller og gulvkonstruksjoner er utført etter datidens byggeskikk og uten registrerte vesentlige avvik.

Kjeller og krypkjeller har registrert fuktpåvirkning, med målt forhøyet fukt i konstruksjoner og synlig vann i kryprom. Dette medfører økt risiko for fuktskader og må sees i sammenheng med manglende eller utilstrekkelig drenering.

Hovedbad fra 2016 fremstår i god stand, men med avvik knyttet til fallforhold. Eldre bad og vaskerom har betydelig slitasje og mangler moderne fuktsikring, og vurderes som modent for oppgradering.

Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, men enkelte komponenter har høy alder, herunder varmtvannstank og utvendige vann- og avløpsledninger.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med behov for oppfølging av fuktforhold og enkelte bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg slutten av sin levetid.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein av ukjent alder, men vurderes å være vesentlig nyere enn byggeår (1967). Ved visuell inspeksjon fra bakkenivå fremstår taktekkingen som hel, jevn og uten synlige skader, forskyvninger eller slitasje av betydning. Beslag, gjennomføringer, takrenner og nedløp fremstår som funksjonelle og i god stand. Samlet vurderes takkonstruksjonens ytre komponenter å holde god teknisk standard.

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre fra byggeår. Konstruksjonen fremstår som tørr og uten synlige tegn til fukt- eller råteskader i tilgjengelige områder. Loftet er ventilert via gavlventiler, men det er begrenset lufting ved raft, hvor isolasjon stedvis ligger tett mot undertak. Dette kan redusere ventilasjonen og medføre økt risiko for kondens over tid.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Fasader fremstår som jevne og godt vedlikeholdt, uten registrerte skader, råte eller deformasjoner i de undersøkte områdene.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det er registrert slitasje på overflater og redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med dagens standard. Selv om det ikke ble registrert punkterte glass, vurderes vinduenes tekniske levetid i hovedsak som oppbrukt.

Dører fremstår generelt i god til normalt god stand, med tilfredsstillende funksjon. Balkongdør viser noe værslitasje, men uten vesentlige skader.

Terrasse fremstår som nylig overflatebehandlet og i god stand. Det er imidlertid registrert lokale råteskader i enkelte rekkverksdeler, noe som indikerer behov for vedlikehold/utbedring.

Utvendig trapp i betong med skiferdekke fremstår i normalt god stand. Rekkverk i smijern vurderes som stabilt og uten vesentlig slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Overflatene fremstår som jevne og med normal bruksslitasje, uten synlige skader av betydning ved befaringstidspunktet.

Bygningen har støpt betonggulv på grunn fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag med isolasjon, også i henhold til opprinnelig standard. Det er utført stikkprøvekontroll med laser på gulv i 1. etasje, uten at det er registrert nevneverdige avvik i planhet.

Boligen har peisovnsinnsats tilknyttet pipe i teglstein. Ildsted og synlige deler av pipen fremstår i god stand ved visuell kontroll, og det er opplyst at det ikke foreligger anmerkninger fra brann- og feiervesen.

Rom under terreng består av kjellerstue med laminatgulv samt øvrige rom med oppforede tregulv. Overflatene fremstår generelt som hele og med normal bruksslitasje. Det er imidlertid målt forhøyede fuktverdier (ca. 19 vektprosent) i yttervegg i kjellerstue, samt tilsvarende målinger mot krypkjeller. Dette indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser og/eller utilstrekkelig drenering, og medfører risiko for utvikling av fuktskader over tid.

I enkelte rom er det registrert lav takhøyde og innkassinger i gulv, antatt som tilpasninger til stedlige forhold, herunder fjell i grunnen.

I krypkjeller er det registrert synlig vannansamling på fjellgrunn, noe som indikerer høy fuktbelastning. Det er etablert mekanisk avtrekksvifte i 2026, som bidrar til luftutskifting og reduksjon av luftfuktighet. Målinger i stubbloft viser ca. 17 vektprosent fukt i trevirke, hvilket er i øvre sjikt av normalverdier, uten at det er påvist synlige skader ved befaring. Forholdene må sees i sammenheng med manglende eller utilstrekkelig drenering.

Innvendig trapp til kjeller er utført i tre og fremstår i brukbar stand, men med avvik i forhold til dagens krav. Trappen har åpne trinn, og rekkverk har åpninger og høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører er av varierende type og alder, og fremstår som pent holdt med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik.

VÅTROM

Gå til side

Hovedbad er oppgradert i 2016 ifølge selger. Rommet har flislagt gulv og vegger samt malt himling, og er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Badet fremstår som visuelt pent og i normalt god stand ved befaringstidspunktet, uten registrerte tegn til lekkasjer eller skader. Dusjkabinett bidrar til å redusere fuktbelastningen på øvrige bygningsdeler.

Badet er vurdert opp mot TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, og løsningene kan derfor ikke fullt ut verifiseres. Gulvet er flislagt, og det er målt fall mot sluk på ca. 5 mm, hvilket vurderes som lavt og ikke i henhold til anbefalte fallforhold. Samtidig er det registrert tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel (ca. 25 mm), og det presiseres at avviket gjelder fallforhold, ikke flomsikring.

Det er plastsluk fra ca. 2016, og mansjett/tettesjikt er synlig under klemring, noe som indikerer etablert membranløsning i henhold til vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Ventilasjon er ivaretatt med mekanisk avtrekk og luftespalte under dør. Hulltaking i tilstøtende vegg mot soverom viste ikke forhøyede fuktverdier, og konstruksjonen fremsto som tørr ved kontroll.

Bad i kjeller er fra før 1997 og av eldre utførelse. Rommet har flislagt gulv og vegger med malte/platekledde flater, og er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett. Badet er ikke oppført i henhold til dagens krav til våtrom, og det er registrert manglende tettesjikt ved overganger samt utilfredsstillende løsning rundt rørgjennomføringer. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning. Badet har begrenset restlevetid og vurderes som modent for utskifting. Tilstandsgrad settes til TG 3.

Hulltaking er ikke foretatt i dette badet, da tilstøtende konstruksjoner ikke er tilgjengelige uten inngrep.

Vaskerom er fra byggeår og har enkel standard. Gulv er utført i betong uten synlig membran eller dokumentert fuktsikring. Vegger er kledd med malt panel, og rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løsningen oppfyller ikke dagens krav til våtrom, og det må påregnes behov for oppgradering. Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilgjengelighet, og rommet vurderes som modent for utskifting.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det installert avtrekksvifte, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår som normalt funksjonell og i brukbar stand ut fra alder og visuell vurdering ved befaringstidspunktet.
Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningene i boligen består av både kobberrør og rør-i-rør-system, med hovedinntak i stål/jern.

Synlige avløpsrør i kryprom er utført i plast og vurderes å være av nyere dato (anslagsvis fra ca. 2016). Rørene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er også observert eldre sluk i kjeller utført i jern, med synlig korrosjon som er normalt ut fra alder.

Varmtvannstanken er av typen CTC FerroFil R-200 T med et volum på ca. 194 liter, produsert i 2000. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer ved befaring, men det må påregnes økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder.

Elektrisk anlegg har sikringsskap med automatsikringer og AMS-måler, og er utført med 230V IT-nett. Det er montert overspenningsvern, og kursfortegnelse fremstår som oversiktlig. Anlegget bærer preg av oppgradering i nyere tid, med moderne komponenter og ryddig oppbygning.

Det er ikke foretatt funksjonstesting eller målinger av det elektriske anlegget, og det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved usikkerhet rundt tilstand og utførelse.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene vurderes å bestå av fjell, noe som underbygges av synlig bart fjell i krypkjeller.

Grunnmuren er oppført i betong/murverk og fundamentert direkte på fjell. I kryprommet er det stedvis synlig fjellgrunn.

Det er ikke registrert etablert moderne drenering med knotteplast rundt grunnmuren. Forholdet må sees i sammenheng med påviste fuktindikasjoner, herunder forhøyede fuktverdier i innkledde yttervegger samt synlig vannansamling på fjellgrunn i kryprom. Dette indikerer utilstrekkelig bortledning av fukt fra omkringliggende masser, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner over tid.

Det er oppført plassbygde forstøtningsmurer i murverk, integrert med utvendig ildsted/grill. Murene fremstår som jevnt over i god stand, med noe mindre riss og overflateslitasje som vurderes som normalt ut fra alder og eksponering.

Terrenget rundt boligen fremstår som hovedsakelig flatt til svakt fallende, med opparbeidede utearealer bestående av belegningsstein og plen. Det er ikke registrert spesielle avvik ved terrengforholdene ved befaringstidspunktet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Avløpsledning er av ukjent materiale og antas å være fra byggeår ca. 1967. Vannledning er opplyst å være utført i jernrør fra samme periode. Ledningene har høy alder, og det må påregnes at disse i stor grad har passert forventet levetid. Tilstanden er ikke kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell utskifting eller oppgradering.

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

Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet – samlebeskrivelse

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med tilfredsstillende løsninger knyttet til rekkverk på balkonger, terrasser og utvendige trapper. Det er ikke registrert manglende rekkverk eller avvik knyttet til høyder og åpninger ved disse konstruksjonene. Forstøtningsmurer fremstår uten behov for sikring ut fra dagens krav. Det er heller ikke registrert forhold som tilsier økt risiko knyttet til flom- eller rasfare ved eiendommen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Innvendig trapp har enkelte avvik i forhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er registrert åpninger i rekkverk samt mellom opptrinn som overstiger anbefalte maksimumsmål. Forholdene medfører redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tilgjengelige tegninger i kommunale arkiver omfatter i hovedsak situasjonsplan, reguleringskart samt enkelte fasadetegninger og enkle snitt-/detaljtegninger.

Det foreligger i liten grad oppdaterte eller fullstendige plantegninger som viser boligens innvendige planløsning. Dette innebærer at dagens rominndeling og bruk ikke fullt ut kan verifiseres opp mot godkjente tegninger.

Garasje

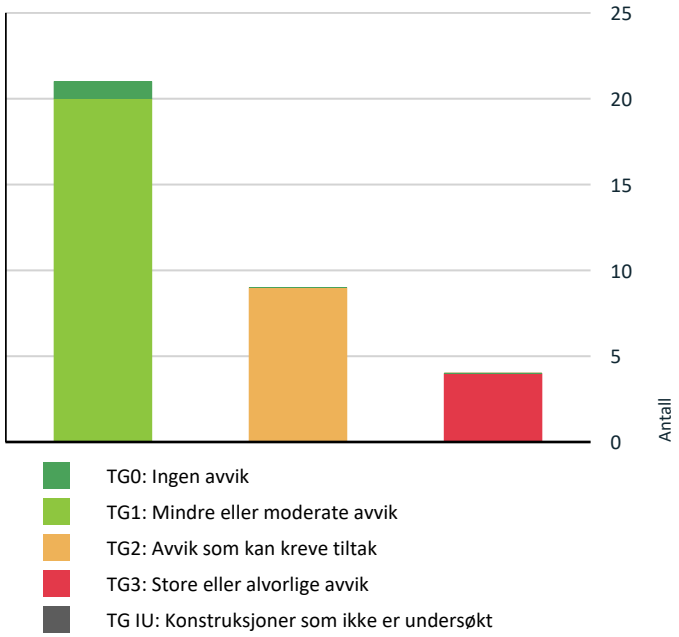
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje med et innvendig areal anslått til ca. 32 m². Ifølge kommunale opplysninger er garasjen registrert med et areal på ca. 34 m². Garasjen er ikke oppmålt i forbindelse med befaringen, og oppgitt areal er derfor basert på visuell vurdering og tilgjengelig dokumentasjon.

Det foreligger tegninger av garasjen i kommunale arkiver, og bygningen fremstår som omsøkt og registrert.

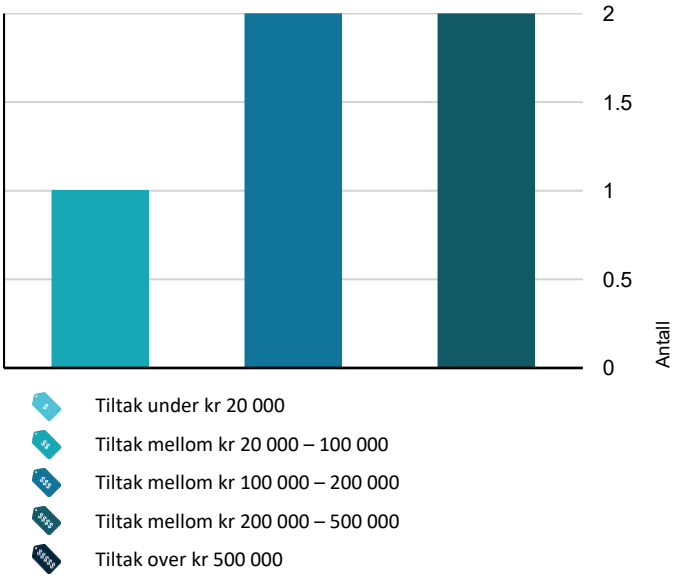
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Krypkjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Antatt byggeår ifølge offentlig info.

Anvendelse

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert takstein. Eksakt alder er ukjent, men tekkingen vurderes å være vesentlig nyere enn byggets opprinnelige byggeår (1967).

Basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå fremstår taksteinen som hel og jevn, uten synlige skader, forskyvninger eller mangler. Overflaten virker intakt, og det er ikke registrert begroing eller tydelig slitasje av betydning.

Beslag, gjennomføringer og takrenner fremstår som funksjonelle ut fra tilgjengelige observasjoner.
Samlet sett vurderes taktekningen å være i meget god stand.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Eksakt alder er ukjent, men komponentene vurderes å være av nyere dato enn 1967.

Basert på visuell inspeksjon fremstår takrenner og nedløp som rette og godt festet, uten synlige deformasjoner eller lekkasjepunkter. Overflater fremstår jevne og uten vesentlig rust eller slitasje. Beslag ved overganger og avslutninger fremstår som korrekt utført og i god teknisk stand.

Samlet sett vurderes takrenner, nedløp og beslag å holde god kvalitet og være i god stand.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasader er kledd med stående bordkledning. Basert på visuell inspeksjon fremstår kledningen som jevn og godt vedlikeholdt, med tilfredsstillende overflatebehandling. Det er ikke registrert synlige skader, råte eller deformasjoner i de undersøkte områdene.

Detaljer rundt hjørner, overganger og avslutninger fremstår som tilfredsstillende utført.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre fra byggeår. Loftet er isolert i henhold til opprinnelig standard, og det er indikasjoner på at det kan være etterisolert i senere tid.

Ved visuell inspeksjon fremstår konstruksjonen som tørr og uten synlige tegn til fuktskader eller råte i de tilgjengelige områdene.

Loftet er ventilert via ventiler i gavl. Det er imidlertid begrenset lufting ved raft, og isolasjon ligger stedvis tett opp mot undertak/raft, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen. Dette kan gi økt risiko for kondens og fuktproblematikk over tid dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting ved raft for å opprettholde god ventilasjon av takkonstruksjonen.

Samlet sett vurderes takkonstruksjonen å være i tilfredsstillende stand, med enkelte forhold knyttet til ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen. Isolasjon ligger stedvis tett opp mot undertak/raft, noe som reduserer eller hindrer tilstrekkelig luftespalte.

Loftet er ventilert via gavlventiler, men samlet ventilasjonsløsning vurderes som noe utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere eller sikre tilstrekkelig luftespalte ved raft, eksempelvis ved å trekke isolasjon tilbake og eventuelt montere luftespalte-/raftplater for å sikre fri luftgjennomstrømning fra raft til møne.

Videre bør ventilasjonen på loftet vurderes som helhet, herunder om eksisterende gavlventiler gir tilstrekkelig luftutskifting. Ved behov kan det være aktuelt med forbedring av ventilasjonsløsningen.

Isolasjonen bør samtidig fordeles jevnere for å oppnå korrekt funksjon og redusere risiko for kuldebroer og kondensproblematikk.

Tiltakene vurderes som enkle å gjennomføre og økonomisk fornuftige.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det registreres slitasje på overflater, herunder flassing maling og begynnende nedbrytning av treverk enkelte steder.

Isolasjonsevne og tetthet er redusert sammenlignet med dagens standard. Enkelte vinduer fremstår med varierende funksjon og tilstand.

Det ble ikke registrert synlig punkterte glass på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder kan dette likevel ikke utelukkes å oppstå.

Forholdet tilsier at vinduenes tekniske levetid i hovedsak er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Isolasjonsevne og tetthet er redusert sammenlignet med dagens standard. Enkelte vinduer fremstår med varierende funksjon og tilstand

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduer. Tiltaket kan gjennomføres trinnvis etter behov og prioritering.

Ved utskifting anbefales moderne vinduer med bedre isolasjonsevne og tetthet for å forbedre både komfort og energieffektivitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to inngangsdører i front. Disse fremstår i god stand med normale overflater og tilfredsstillende funksjon basert på visuell inspeksjon.

Dobbeltfløyet balkongdør fremstår i normalt god stand, men med noe værslitasje, særlig på overflater eksponert for vær og vind.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Samlet sett vurderes dører å være i god til normalt god stand (TG 1–2).





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fremstår som nylig overflatebehandlet (beiset), og dekke virker jevnt og i fornuftig god stand basert på visuell inspeksjon. Det er ikke registrert vesentlige skader på selve terrassegulvet.

Rekkverk og konstruksjoner for øvrig fremstår generelt som stabile, men det er registrert lokale skader. Enkelte stolper/balustre viser tydelige tegn til råteskader og nedbrytning av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i deler av rekkverket, spesielt i enkelte stolper. Dette medfører redusert holdbarhet og kan på sikt påvirke sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadde stolper og eventuelt tilhørende konstruksjonsdeler bør skiftes ut. Videre anbefales jevnlig vedlikehold med overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i betong med overflate av skiferstein. Trappen fremstår i normalt god stand, med jevne overflater og uten synlige større skader eller deformasjoner ved befaring.

Rekkverk er utført i smijern og fremstår som stabilt og i god stand, uten vesentlig rust eller skader.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Overflatene fremstår som jevne og med normal bruksslitasje, uten synlige skader av betydning ved befaring. Himlingene fremstår som normalt pene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygningen har støpt betonggulv på grunnen, fra byggeår. Konstruksjonen er utført med betong direkte mot grunn med isolasjon etter datidens byggeskikk.

Etasjeskille er utført i trebjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonen er normalt isolert med mineralull i henhold til datidens byggeskikk.

Det er utført stikkprøvekontroll med laser på gulv i 1. etasje, uten at det er registrert nevneverdige avvik i planhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peisovnsinnsats tilknyttet pipe i teglstein.

Basert på visuell inspeksjon fremstår ildsted og synlige deler av pipen i god stand, uten tegn til skader eller unormal slitasje.

Det er opplyst at det ved kontakt med brann- og feiervesen per i dag ikke foreligger anmerkninger på anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av kjellerstue med laminat på gulv, samt øvrige rom med oppforet tregulv. Vegger og himlinger er kledd med malte paneler. Overflatene fremstår generelt som hele og med normal bruksslitasje.

Det er ved hulltaking i yttervegg i kjellerstue målt fuktverdier på ca. 19 vektprosent. I tillegg er det målt tilsvarende verdier ved bruk av pigger direkte i trevirke mot krypkjeller. Målingene indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen, og tyder på fuktpåvirkning fra omkringliggende masser og/eller utilstrekkelig drenering.

Forholdet medfører risiko for utvikling av fuktskader over tid.

I enkelte rom er det registrert lav takhøyde, samt innkassinger i gulv. Årsaken er ikke nærmere undersøkt, men det antas at dette er utført som tilpasning til stedlige forhold, herunder fjell som stikker opp under konstruksjonen.

Samlet sett vurderes rom under terreng å ha avvik knyttet til fuktforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder kontroll og eventuelt oppgradering av utvendig drenering.

Videre bør konstruksjonen følges opp for å avdekke omfanget av fuktpåvirkningen, og det kan være aktuelt med ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Ved befaring er det registrert synlig vannansamling på fjellgrunn i kryprommet. Dette indikerer høy fuktbelastning i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktskader, herunder sopp- og råteutvikling, samt mulig påvirkning av inneklima i overliggende etasjer.

Det er i april 2026 etablert mekanisk avtrekksvifte som sørger for utskifting av luft i kryprommet, og dette vurderes som et positivt tiltak som bidrar til å redusere luftfuktigheten. Tiltaket alene anses trolig ikke tilstrekkelig for å håndtere den registrerte fuktbelastningen.

Forholdet må sees i sammenheng med manglende eller utilstrekkelig drenering utvendig, som vurderes å være en medvirkende årsak til vanninntrenging og fuktproblematikk.

Det er ved måling i stubbloft registrert ca. 17 vektprosent i trevirke. Dette ligger i øvre sjikt av hva som anses som normalt, men er ikke i seg selv et nivå som indikerer pågående skade. Det ble heller ikke observert synlige tegn til råte eller sopp ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert synlig vannansamling på fjellgrunn i kryprommet. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning og uønsket vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utover eksisterende tiltak for forbedring av luftkvalitet anbefales det å iverksette tiltak for å hindre vanninntrengning. Dette omfatter primært etablering eller oppgradering av utvendig drenering, samt eventuelle terrengjusteringer for å lede vann bort fra bygget.

Det kan i tillegg vurderes tiltak i selve kryprommet, som etablering av fuktsperre mot grunn - En vanlig løsning er å legge en fuktsperre (plastfolie) direkte på bakken/fjellgrunnen. Denne fungerer som en barriere som hindrer fordamping av fukt fra grunnen og opp i kryprommet. Folien legges normalt med overlapp og føres noe opp langs grunnmur for best effekt.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er utført i tre med belegg på trinn. Trappen fremstår i brukbar stand, men har enkelte avvik.

Trappen har åpne trinn, og rekkverket fremstår som lavt og med åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har åpne trinn, og rekkverket fremstår som lavt og med åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet for blant annet barn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak for å bedre sikkerheten, herunder montering av tette opptrinn og oppgradering av rekkverk til dagens krav med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende type og alder. Dørene fremstår som pent holdt og med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hovedbad oppgradert i 2016 ifølge selger. Rommet har flislagt gulv og vegger, samt malt himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Badet fremstår som visuelt pent og i normalt god stand ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader.

Dusjkabinett bidrar til å redusere fuktbelastningen på øvrige bygningsdeler.

Badet skal vurderes opp mot krav i TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte veggflater. Innvendig himling er malt. Overflatene fremstår i god stand ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er målt fall fra dørterskel mot sluk på ca. 5 mm. Fallet vurderes som lavt og tilnærmet flatt, og er ikke i henhold til anbefalte fallforhold.

Ved dør er det registrert oppkant på ca. 20 mm, mens selve terskelen er høyere, anslagsvis rundt 50 mm. Samlet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel utgjør ca. 25 mm, hvilket er i tråd med anbefalt nivå.

Det presiseres at avviket gjelder fallforhold til sluk, og ikke høydeforskjellen ved terskel. Det lave fallet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav/anbefalinger gjeldende på byggetidspunktet (TEK10). Målt fall på ca. 5 mm vurderes som utilstrekkelig og tilnærmet flatt.

Forholdet kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dusjkabinett med direkte avrenning til sluk samt tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel reduserer imidlertid konsekvensen av avviket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde sluk og vannveier rene og åpne for å sikre best mulig avrenning.

Til tross for avviket i fallforhold til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre noe økt risiko for vannansamling på gulvet ved større vannmengder.

Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak, men bør tas i betraktning ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra ca. 2016. Ved visuell kontroll er det registrert mansjett/tettesjikt under klemring. Dette indikerer at det er etablert membranløsning i tilknytning til sluket.

Løsningen er i tråd med vanlige utførelsesprinsipper på oppføringstidspunktet, og det kan forventes at arbeidet er utført etter gjeldende krav på tidspunktet. Utførelsen kan likevel ikke fullt ut verifiseres uten nærmere undersøkelser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon (vegg mot soverom i tilknytning til dusjkabinett).

Ved kontroll ble det ikke påvist unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i målepunktet.

Konstruksjonen fremstår som tørr på kontrolltidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



KRYPKJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i kjeller fra før 1997. Rommet har flislagt gulv og vegger med malte/platekledde flater. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett.

Rommet er av eldre dato og er ikke oppført i henhold til dagens krav til våtrom. Det mangler blant annet tilfredsstillende oppkant/tettesjikt ved overganger mot vegg (sokkelflis), og det er registrert rørgjennomføringer ført gjennom gulv nær vegg uten synlig tilfredsstillende tetting.

Utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Dusjkabinett bidrar til å redusere den daglige fuktbelastningen.

Badet har begrenset restlevetid og oppfyller ikke krav etter våtromsnorm eller nyere forskrifter.

TG 3 settes på bakgrunn av alder, manglende våtromsløsning og økt risiko for fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og oppfyller ikke krav til moderne våtromsløsninger. Det er registrert manglende oppkant/tettesjikt ved overganger mellom gulv og vegg (sokkelflis), samt rørgjennomføringer ført gjennom gulv nær vegg uten synlig tilfredsstillende tetting. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere nytt våtrom i henhold til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KRYPKJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende rom er vaskerom, og konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for kontroll uten inngrep.

Badet er av eldre dato og vurderes å være modent for utskifting, hvilket begrenser behovet for ytterligere destruktive undersøkelser.

KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har enkel standard. Gulv er i betong uten synlig membran eller dokumenterte fuktsikringstiltak. Vegger er kledd med malt panel.

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet vurderes å være i slutten av sin levetid og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Løsningen gir økt risiko for fuktskader ved bruk og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales etablering av nytt vaskerom i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KRYPKJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er vaskerom, og våtrommet vurderes uansett å være modent for full utskifting. Videre undersøkelser er derfor ikke prioritert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det installert avtrekksvifte, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår som normalt funksjonell og i brukbar stand ut fra alder og visuell vurdering ved befaringstidspunktet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene i boligen består av både kobberrør og rør-i-rør-system, med hovedinntak i stål/jern.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det vurderes at kobberrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, basert på alder.

Det er registrert rør-i-rør-system hvor varerør føres ut i krypkjeller. Avslutningen av varerørene er ikke ført til sluk eller annet synlig oppsamlingspunkt, noe som medfører at eventuelle lekkasjer fra innerrør ikke ledes til et kontrollert sted, men kan bli stående i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere sikker avrenning fra varerør til sluk eller annet kontrollert oppsamlingspunkt, slik at eventuelle lekkasjer fra innerrør ledes bort på en trygg måte.

Videre bør kobberrørene følges opp med jevnlig kontroll, og det må påregnes behov for utskifting på sikt som følge av alder.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i kryprom er utført i plast, og vurderes å være av nyere dato (anslagsvis fra ca. 2016). Rørene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll.

Det er også observert eldre sluk i kjeller utført i jern. Sluket bærer preg av alder og korrosjon, noe som er normalt for denne typen installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger i flere rom, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom i 1. etasje.

Loft er ventilert via gavlventiler, men har begrenset lufting ved raft. I krypkjeller er det etablert mekanisk avtrekksvifte som bidrar til utskifting av luft og reduksjon av fuktighet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være i tråd med byggeperioden, men med enkelte begrensninger knyttet til lufting av takkonstruksjon og fuktforhold i krypkjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er av typen CTC FerroFil R-200 T med et volum på ca. 194 liter, og er produsert i 2000.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, men det må påregnes økt risiko for svikt og lekkasje som følge av alder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er av typen CTC FerroFil R-200 T med et volum på ca. 194 liter, og er produsert i 2000. Tanken har dermed passert forventet teknisk levetid, som normalt er rundt 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales på sikt å planlegge utskifting av varmtvannstanken som følge av alder. Tanken er plassert i rom med sluk, noe som gir en viss lekkasjesikring ved eventuell svikt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler (AMS) er etablert. Anlegget er utført med 230V IT-nett. Det er montert overspenningsvern, og kursfortegnelse er tilgjengelig og fremstår oversiktlig.

Anlegget bærer preg av å være oppgradert i nyere tid, med moderne komponenter og god struktur i skapet. Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontrollmålinger av det elektriske anlegget, og det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved usikkerhet rundt tilstand og utførelse.

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.
   2000 Det foreligger ikke dokumentasjon på når det elektriske anlegget er installert eller sist gang totalt rehabilitert. Basert på type automatsikringer og utførelse av sikringsskap vurderes det at anlegget kan være oppgradert etter ca. år 2000.

   Dagens eier opplyser at det ikke foreligger full oversikt over tidspunkt for eventuell oppgradering eller utskifting av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dagens eiere opplyser at det ikke foreligger full oversikt over tidspunkt for eventuell oppgradering eller utskifting av anlegget. Det opplyses imidlertid at det siden overtakelse i 2016 er benyttet elektriker ved utførelse av arbeider på det elektriske anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er fjell. Synlig fjell i krypkjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert etablert moderne drenering med knotteplast rundt grunnmuren. Forholdet må sees i sammenheng med påviste fuktindikasjoner, herunder forhøyede fuktverdier i innkledde yttervegger samt synlig vannansamling på fjellgrunn i kryprom.

Dette tyder på utilstrekkelig bortledning av fukt fra omkringliggende masser, og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner over tid.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler, eller det er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. Videre vurderes det at dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Forholdet viser at det eksisterer fuktinntrenging i konstruksjoner, noe som underbygges av registrerte fuktindikasjoner i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ny drenering med tilhørende fuktsikring av grunnmur, herunder knotteplast/isolasjon og kapillærbrytende masser. Samtidig bør det vurderes forbedret bortledning av overflatevann fra terreng.

Tiltakene vil redusere fuktbelastningen på konstruksjonen og begrense risiko for fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong/murverk og fundamentert direkte på fjellgrunn. I kryprommet er det godt med synlig bart fjellgrunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er oppført plassbygde forstøtningsmurer i murverk, integrert med utvendig ildsted/grill. Murene er pusset og fremstår som jevnt over i god stand.

Det er registrert noe mindre riss og slitasje i overflater, noe som vurderes som normalt med tanke på alder og værpåvirkning. Forholdet anses hovedsakelig av kosmetisk karakter.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som hovedsakelig flatt til svakt fallende. Det er opparbeidede utearealer med belegningsstein og plen.

Det er ikke registrert spesielle avvik ved terrengforholdene ved befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Avløpsledningen er av ukjent materiale, og antas å være fra byggeår ca. 1967. Vannledningen er opplyst å være utført i jernrør, også fra ca. 1967.

Ledningene har høy alder, og det må påregnes at disse i stor grad har passert forventet levetid. Tilstanden er ikke kontrollert, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell utskifting eller oppgradering.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp ledningene med jevnlig kontroll. For avløpsledninger kan det være aktuelt med kamerainspeksjon for å vurdere tilstand.

Det må påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av ledningene på sikt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – samlebeskrivelse

Boligen fremstår med tilfredsstillende løsninger knyttet til rekkverk på balkonger, terrasser og utvendige trapper. Det er ikke registrert manglende rekkverk eller avvik knyttet til høyder og åpninger ved disse konstruksjonene. Forstøtningsmurer fremstår uten behov for sikring ut fra dagens krav. Det er heller ikke registrert forhold som tilsier økt risiko knyttet til flom- eller rasfare ved eiendommen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Innvendig trapp har enkelte avvik i forhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er registrert åpninger i rekkverk samt mellom opptrinn som overstiger anbefalte maksimumsmål. Forholdene medfører redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet – samlebeskrivelse

Boligen fremstår med tilfredsstillende løsninger knyttet til rekkverk på balkonger, terrasser og utvendige trapper. Det er ikke registrert manglende rekkverk eller avvik knyttet til høyder og åpninger ved disse konstruksjonene. Forstøtningsmurer fremstår uten behov for sikring ut fra dagens krav. Det er heller ikke registrert forhold som tilsier økt risiko knyttet til flom- eller rasfare ved eiendommen.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Innvendig trapp har enkelte avvik i forhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er registrert åpninger i rekkverk samt mellom opptrinn som overstiger anbefalte maksimumsmål. Forholdene medfører redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelt behov for tiltak. Ved forhøyede verdier bør det vurderes radonreduserende tiltak.

For innvendig trapp anbefales det å montere håndløper langs vegg. Videre bør åpninger i rekkverk og mellom opptrinn reduseres, eksempelvis ved ettermontering av spiler eller tette opptrinn, for å bedre sikkerheten i henhold til dagens anbefalinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Antatt byggeår ifølge offentlig info.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon med saltak. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Garasjen har to leddporter og fremstår med normal standard utvendig.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

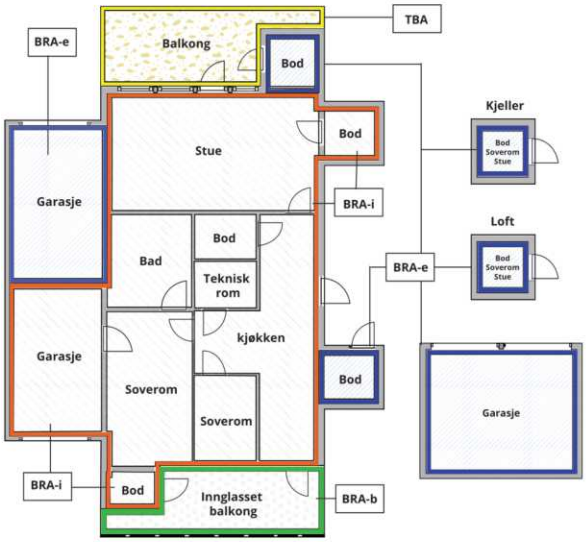
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	113	18		131	16
Krypkjeller	47			47	
SUM	**160**	**18**			**16**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang 2, soverom/kontor.	Bod	
Krypkjeller	Gang, bad, vaskerom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilgjengelige tegninger i kommunale arkiver omfatter i hovedsak situasjonsplan, reguleringskart samt enkelte fasadetegninger og enkle snitt-/detaljtegninger.

Det foreligger i liten grad oppdaterte eller fullstendige plantegninger som viser boligens innvendige planløsning. Dette innebærer at dagens rominndeling og bruk ikke fullt ut kan verifiseres opp mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje med et innvendig areal anslått til ca. 32 m². Ifølge kommunale opplysninger er garasjen registrert med et areal på ca. 34 m². Garasjen er ikke oppmålt i forbindelse med befaringen, og oppgitt areal er derfor basert på visuell vurdering og tilgjengelig dokumentasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasje med et innvendig areal anslått til ca. 32 m². Ifølge kommunale opplysninger er garasjen registrert med et areal på ca. 34 m². Garasjen er ikke oppmålt i forbindelse med befaringen, og oppgitt areal er derfor basert på visuell vurdering og tilgjengelig dokumentasjon.

Det foreligger tegninger av garasjen i kommunale arkiver, og bygningen fremstår som omsøkt og registrert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	123	467		0	618.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heigata 85

Hjemmelshaver
Stenberg Eiendomsinvest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet. Område er barnevennlig og boligen ligger i enden av en blindgate. Ett steinkast unna har du naturskjønne omgivelser med skiløyper på vinterstid og flotte turterreng. Nærmeste er Kverndammen, Frydentopp og Porseløya som blir aktivt brukt året rundt. Det er gåavstand til skole, barnehage, senter og sentrum som byr på alle fasiliteter. Eiendommen har gode sol- og lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiet tomt på 619 kvm.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FL3260

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.
103260049

Selger 1 navn
Kjetil Stenehjem

Gateadresse
Heigata 85

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3920

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260049

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 103260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Stenehjem	386cffbfd9812ec8de50a7eb3e83735c3fd46e4a	10.03.2026 12:16:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260049

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

enova

Energiattest



Adresse **Heigata 85, 3920 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283714**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164064824**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **467**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 572 kWh**



Heigata 85, 3920 PORSGRUNN

Detaljering

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

Heigata 85, 3920 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heigt. 85		123	467	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbus	29.05.83	dato 15.07.83 sak 252/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Edvardsen	Heigt. 85	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Hadsen	Heigt. 73	

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

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

Trapp og rekkverk må gjøres ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen 01.03.84

Poregrunn den 23.11.83

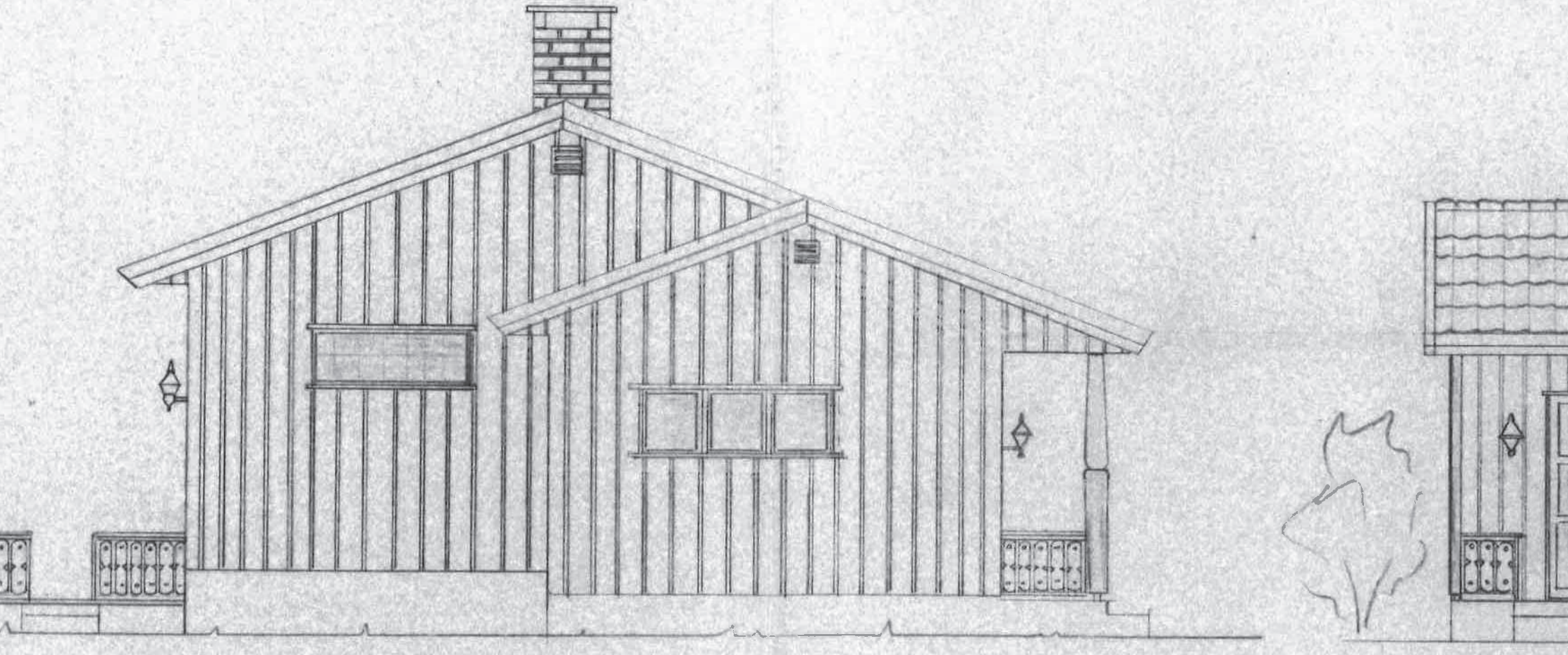
Sendes:

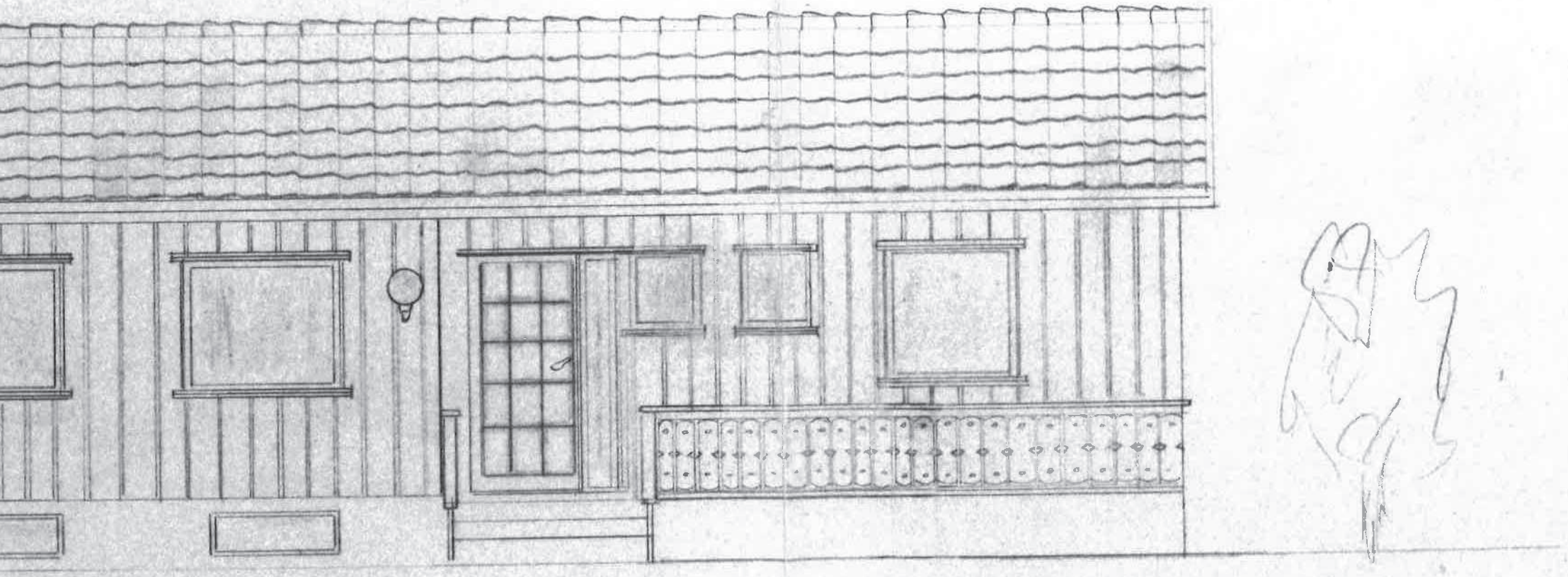
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kommerk. DA: 11 m2
- [x] revisjon LA: 9,7 m2
- [ ]

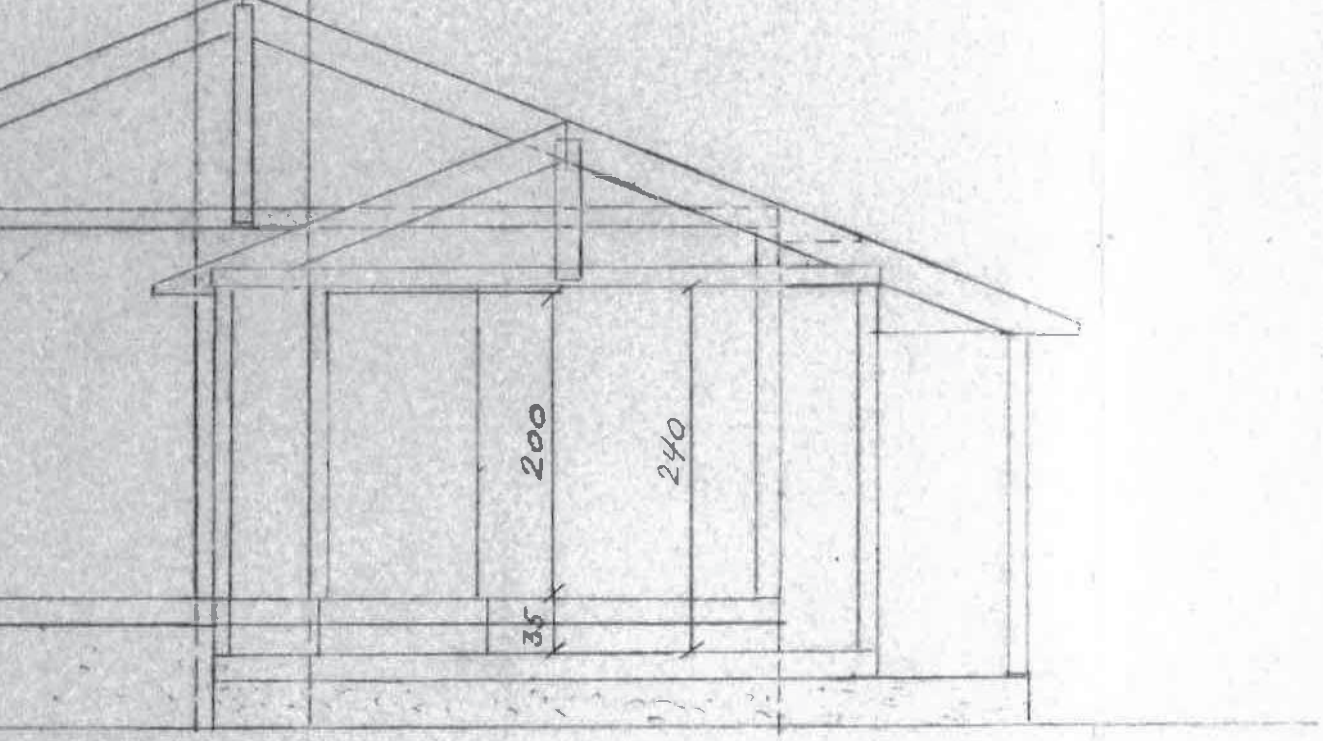
for S.L
bygningssjef

E. Dale
avd. ing.

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



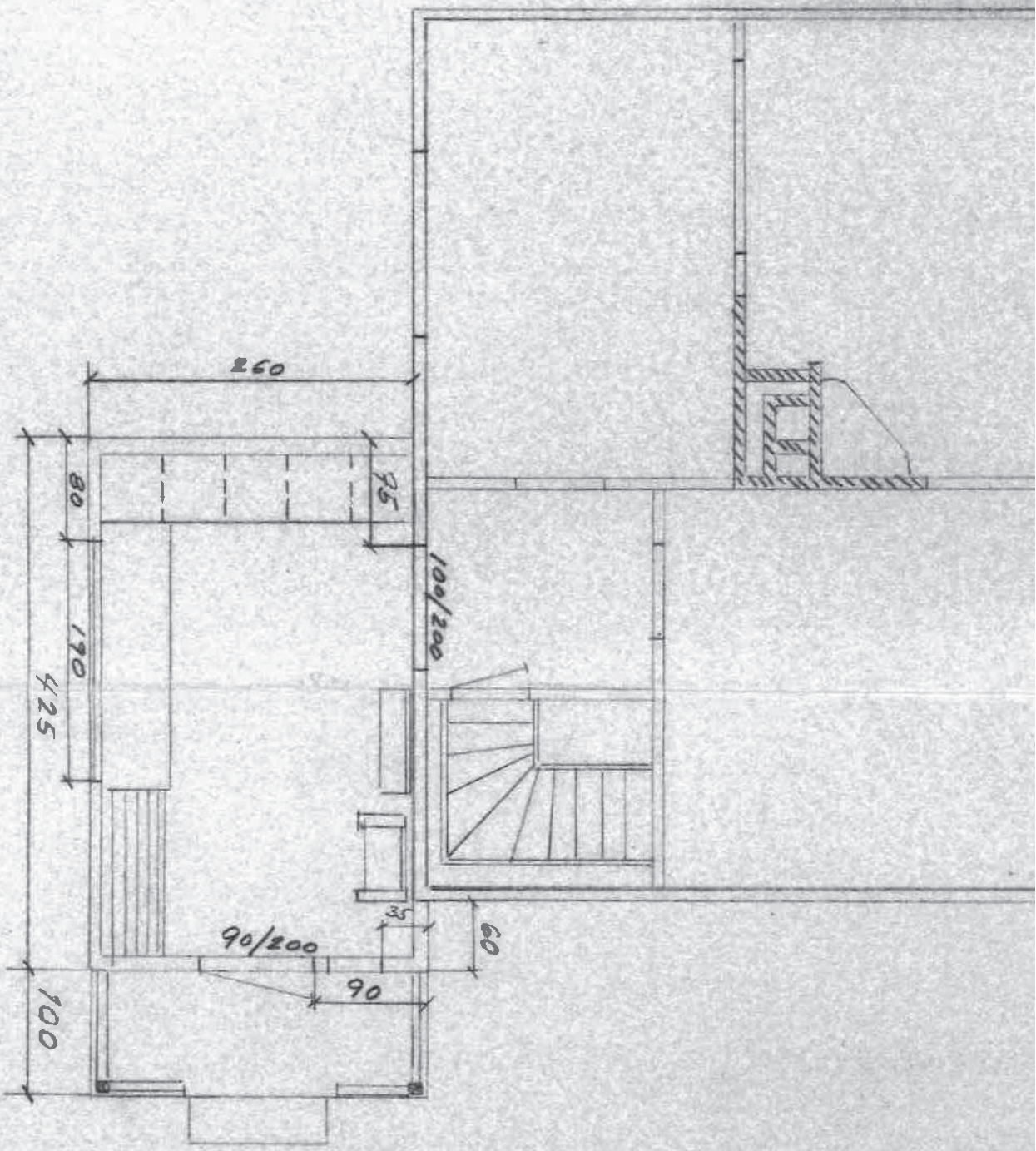


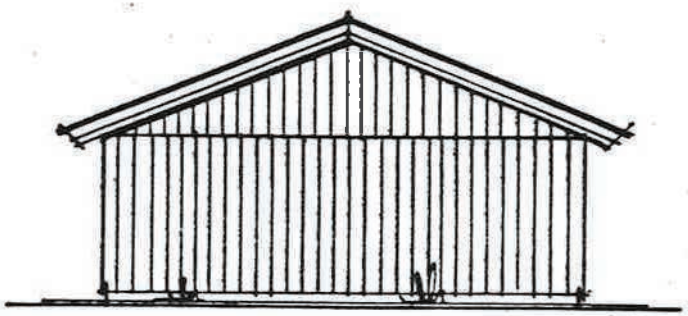


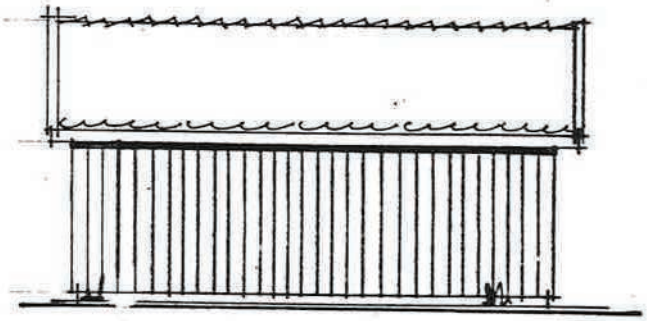
- 1 JUN

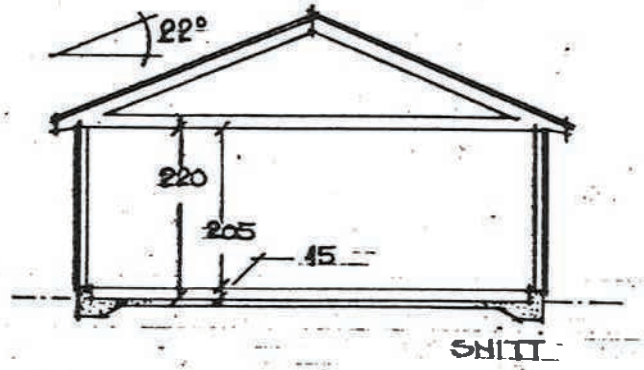
Total number	Number pr. unit	Item no.	Name Type Dim	DR. STD	M

Date	Constr.	Scale
29/5-83	AE.	1:50

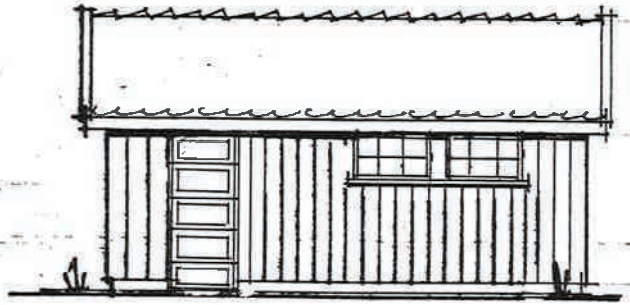

260
80
95
100/200
160
425
35
60
90/200
90
100



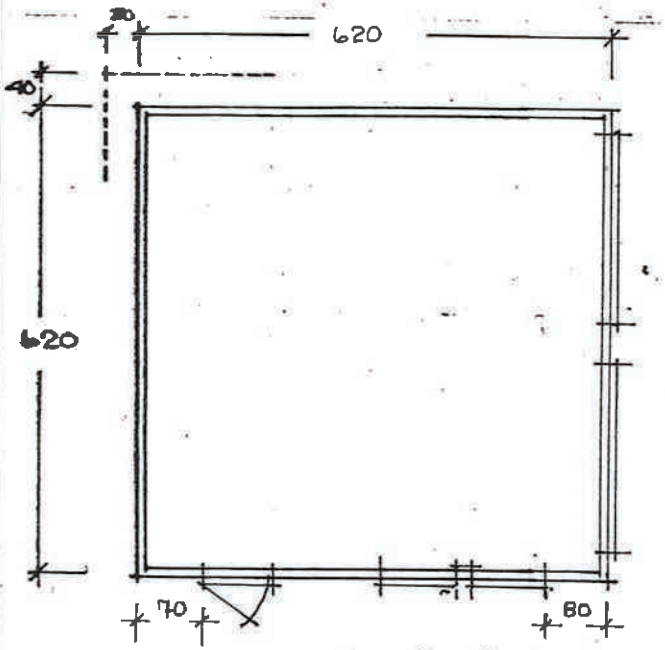




SNITT







PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
- 1 OKT. 1986
ARK.

TYPE - 620 A

DOBBELGARASJE

BYGGHERRE: KJELL EDVARDSEN

BYGGESTED: HEIGT. 85

KOMMUNE: PORSGRUNN

DATO: 30/9-86

PORS-GARASJEN

ET PRODUKT FRA: KJELL E. ANDERSEN A/S

TYPEHUS OG ENTREPRENØRFORRETNING
BYGGEVAREFORHANDLER

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggm. nr. 8449244

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heigt. 85 Porsgrunn V.		123	467	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	garasje	30/9-86	dato 29/10-86 sak 317/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Edvardsen	Heigt. 85 Porsgrunn V.	52862

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell E. Andersen	kabelle - ? -	56920

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
—	—	—

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 16/1-87

Jfr Dale

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Kommun
- ☒ Trygd

Da 36 m²

Rev.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsett i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

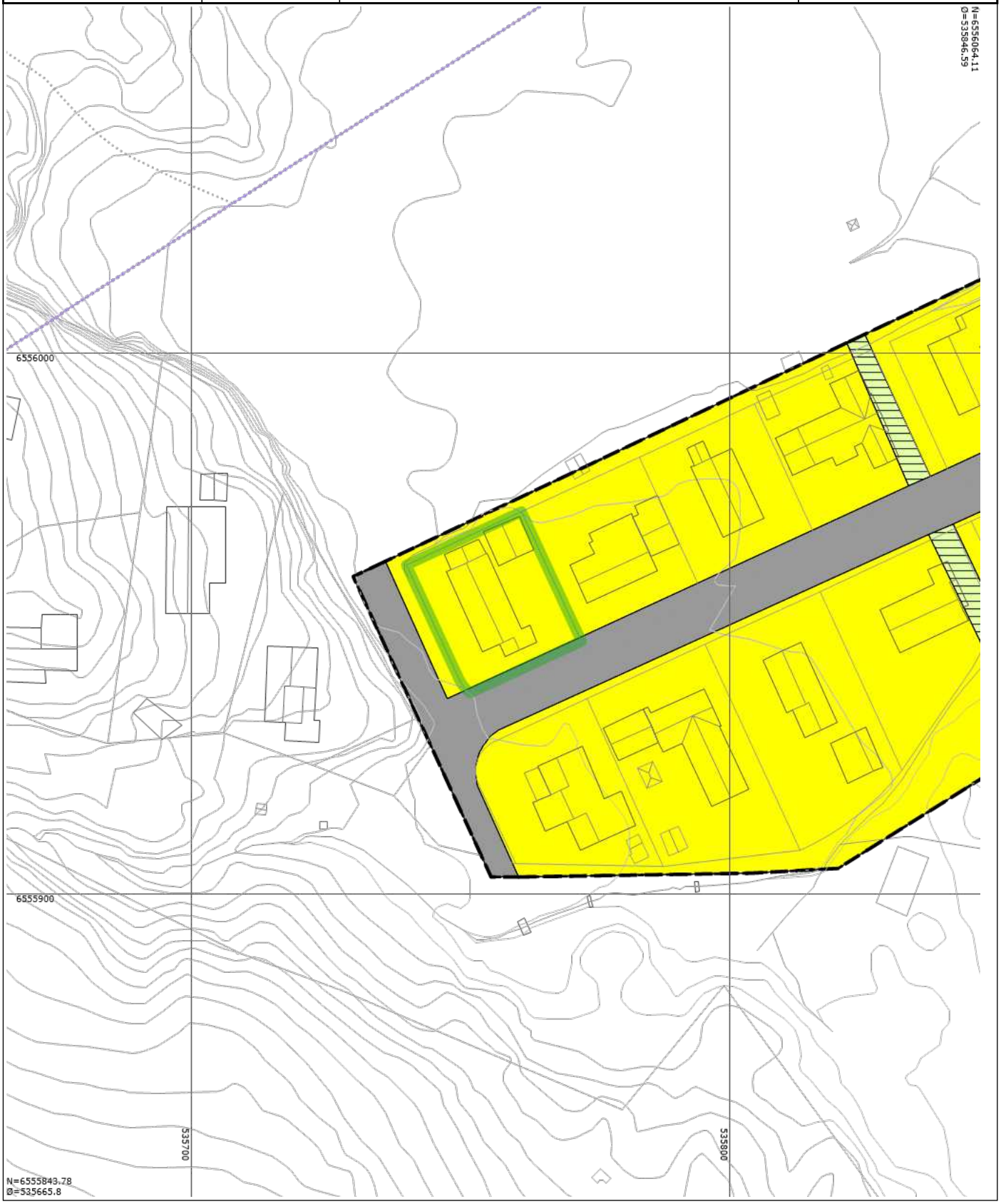
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3.81
K-blankett 51.09

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 467	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heigata 85 3920 PORSGRUNN			
Annen info:	Reg.endring over en del av Kvernkås i So			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Bru
- Høydekurve
- Høydekurve
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Friluftsområde
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV KVERNKÅS I SOLUM, DELER AV G.NR. 23; B.NR. 25 OG 27, SKIEN KOMMUNE.

§ 1

Bebyggelsens plassering skal være som angitt på reguleringskartet.

§ 2

Maksimal byggehøyde skal være 1 ½ etasje.

§ 3

Bygningsmyndighetene kan for grupper av hus fastsette takvinkler og møneretninger.

§ 4

Bygningsmyndighetene kan nekte at hus males med farge som etter bygningsmyndighetenes skjønn vil virke skjemmende for omgivelsene, og kan påby at annen farge brukes.

§ 5

Gjerder skal være maksimum 90 cm høye. Bygningsmyndighetene kan påby spesiell gjerdeutforming for grupper av tomter.
Gjerder må ikke utformes slik at de hinder oversikt i vegkryss.

§ 6

Det er forbudt å plante trær som etter bygningsrådets skjønn kan komme til å virke sjenerende for naboer eller som vil kunne hindre nødvendig oversikt i vegkryss.

§ 7

Ved byggemelding skal det vises garasje for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt bygget, og utenom garasje skal det vises parkeringsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet.

§ 8

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse reguleringsbestemmelser tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Skien, jfr. §. 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 9

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Stadfestet av departementet den 6.5. 1966.

ambita

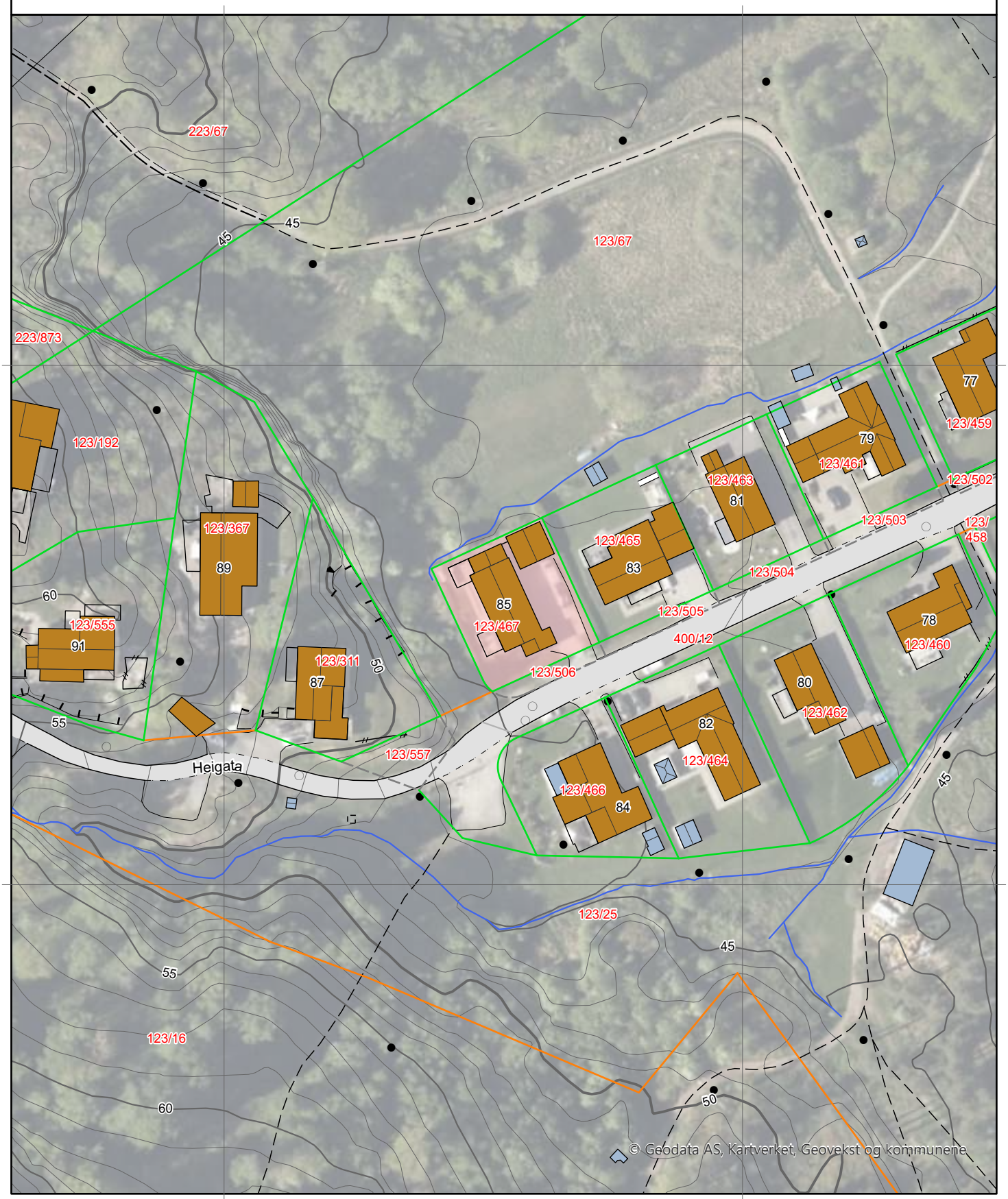
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/123/467/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/123/467/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.3.2026



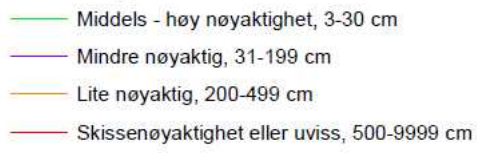
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

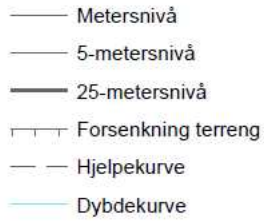


Eiendomsgrenser





Høydekurver





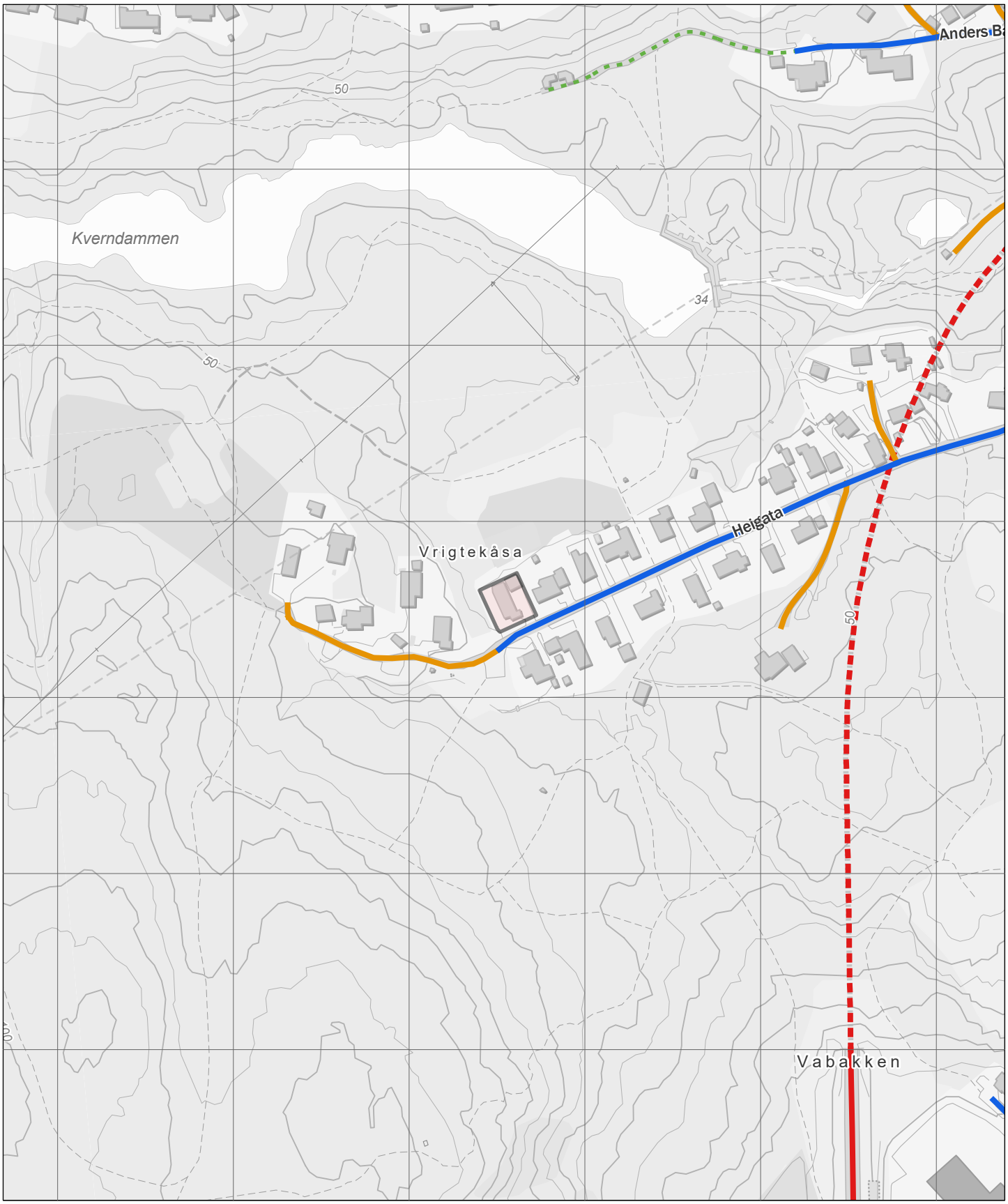


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/467/0/0
Adresse: Heigata 85, 3920 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:09/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 123	Bnr: 467	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heigata 85 3920 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Bygning tiltak - areal
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg 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

Heigata 85

Nabolaget Porsgrunn sentrum nord - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 4.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Porselensfabrikken Næringspark AS	10 min
Down Town Senter	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Porsgrunn porselen Linje M2, M2N, M3, M3N, P5, 601	10 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

BARNEHAGER

Vest-Tun barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 0.8 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Porselensfabrikken	10 min
Meny Down Town	17 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

Pp-Senteret	12 min
Vitusapotek Vestsiden	12 min
Porsgrunn Vinmonopol	5 min

SPORT

Vestsiden skole	12 min
Pynten ballplass	20 min
SATS Porselensfabrikken	11 min
Family Sports Club Porsgrunn	16 min

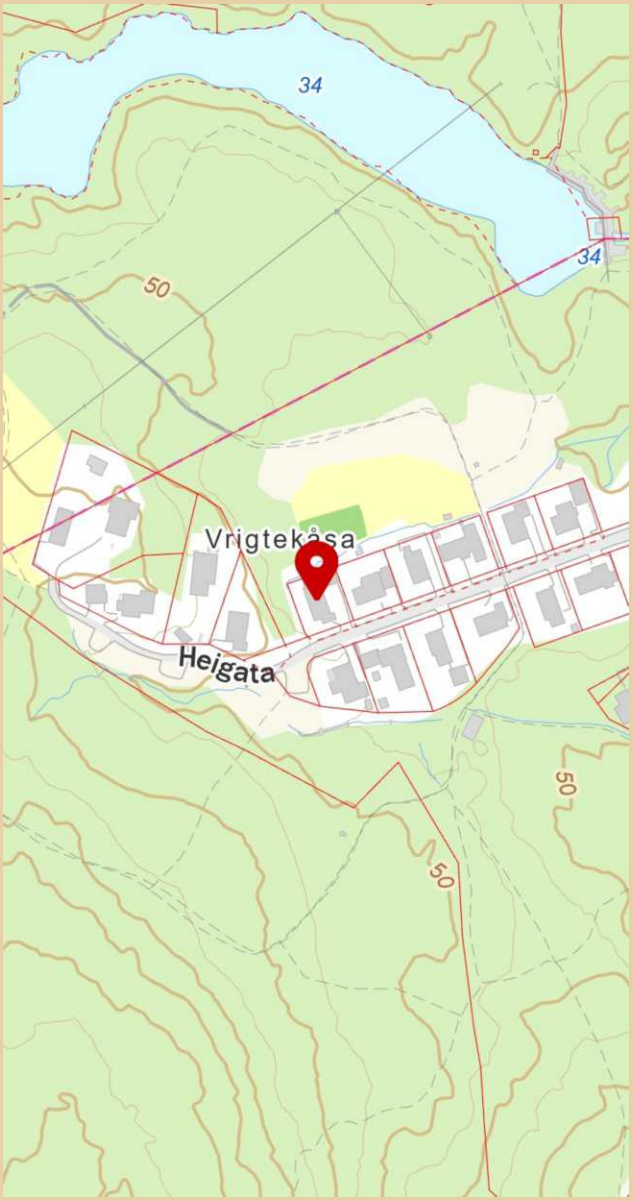
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Heigata 85, 3920 Porsgrunn
Gnr. 123, Bnr. 467, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
