PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ØSTRE BJØRNTVEDTVEG 34 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØSTRE BJØRNTVEDTVEG 34 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 27.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Bjørntvedtveg 34 C, 3917 PORSGRUNN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 46 BNR 1404 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BJØRNTVEDT

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	36 559
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	23 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt					974 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	600
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Bjørntvedtveg 34 A					14.06.2024	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**33 684**
	95 m²	2004	973 m²	2 sov							
2	Tollskogvegen 22 C					29.10.2024	2 090 000	**1 940 000**	1 745 000	3 685 000	**32 325**
	114 m²	2020	1 797 m²	3 sov							
3	Østre Bjørntvedtveg 54					22.08.2024	2 990 000	**3 060 000**	0	3 060 000	**32 553**
	94 m²	2004	4 990 m²	2 sov							
4	Østre Bjørntvedtveg 46					08.10.2024	2 890 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**30 745**
	94 m²	2003	4 989 m²	2 sov							

Eiendommen befinner seg i et populært område på Bjørntvedt. Boligen er lys, modernisert og fremstår med lite vedlikeholdsbehov. Veien inn til boligen er en blindvei og det er et stille og rolig nabolag. Kort vei til Bjørntvedtskogen, USN og sentrum. Oppgradert i 2022 med el-bil lader fra Easee og overspenningsvern. Det er garasje og utvendig sportsbod tilhørende garasjebygget, gode muligheter for oppbevaring. Strømuttak i bod og garasje. Gode solforhold på terrasseområde bak boligen. Varmekabler i entré og på bad. Varmepumpe med nylig service. Boligen har sentralstøvsuger.

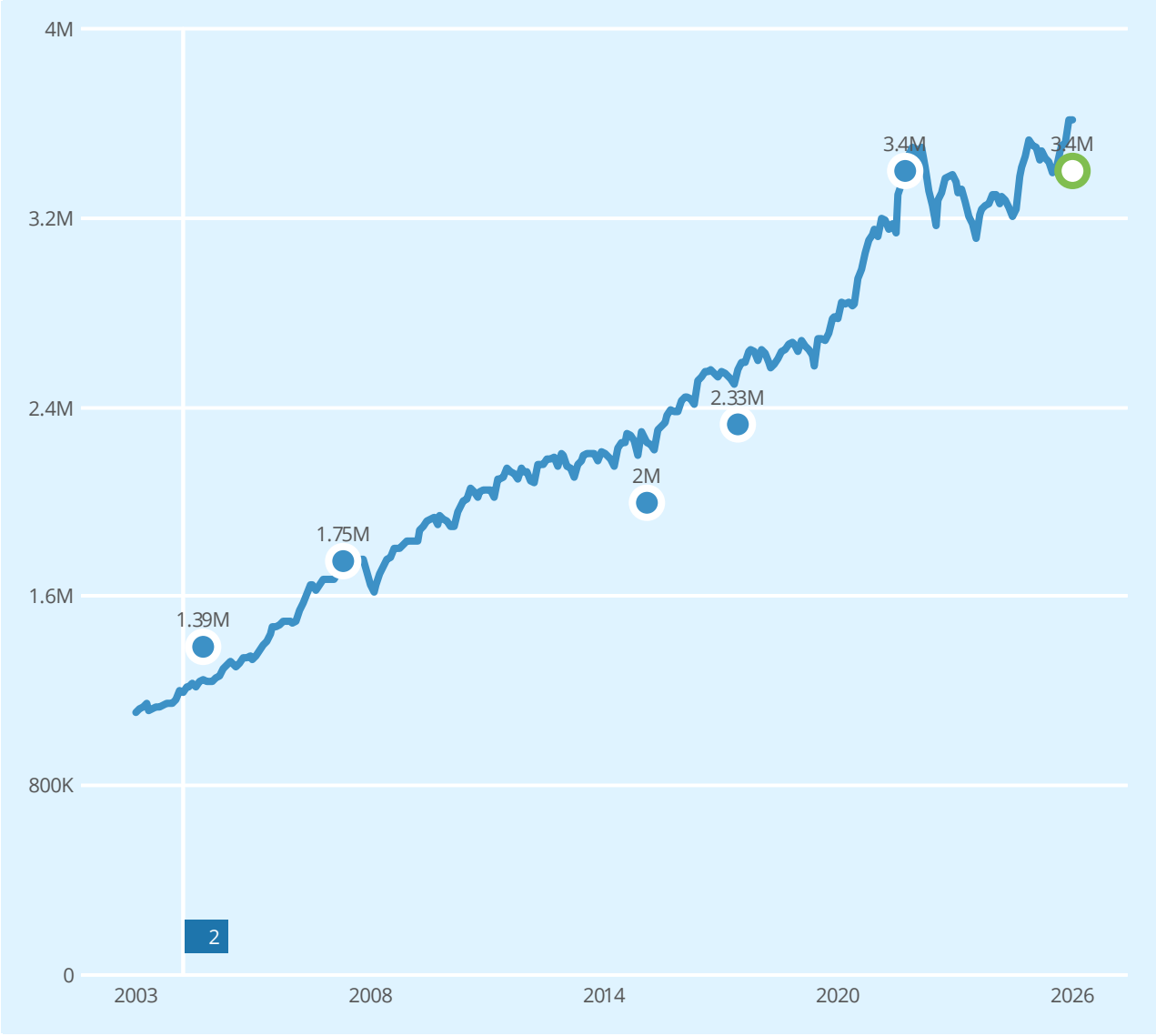
Boligen inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom
Garasje og sportsbod utvendig.

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



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.03.2022	18.03.2022	15.07.2022	2 800 000	3 400 000	0	3 400 000
19.01.2018	29.01.2018	07.03.2018	2 390 000	2 325 000	0	2 325 000
02.10.2015	15.10.2015	26.11.2015	2 000 000	2 000 000	0	2 000 000
26.02.2008	14.03.2008	30.04.2008	1 725 000	1 750 000	-	1 750 000
27.09.2004		27.09.2004	-	1 390 000	-	1 390 000

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

5
rekkehus til salgs

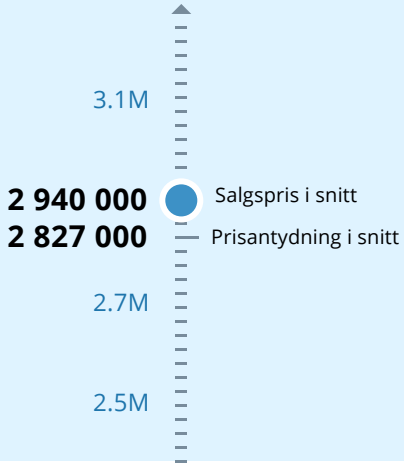


Annonsene har i snitt ligget ute i

138
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

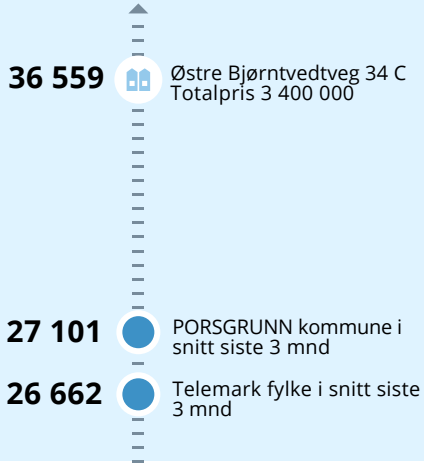


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Østre Bjørntvedtveg 34 C , 3917 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 1404, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3163 **Eiendomsverdi ref nr:** HM8613

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra byggeår 2004 og senere bruk. Bygningen er oppført med plate på mark, grunnmur av lecablokker og trekonstruksjoner med liggende bordkledning og tak tekket med teglstein. Det er registrert normal alders- og værslitasje på utvendige overflater og bygningsdeler.

Innvendig fremstår boligen med moderne og funksjonelle overflater med normal bruksslitasje. Det er registrert mindre høydeavvik i gulvkonstruksjoner som vurderes som normale ut fra konstruksjonstype og alder. Våtrom fremstår med løsninger typiske for byggeperioden, men det foreligger ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt. Bad og vaskerom har oppnådd en alder hvor økt risiko for svikt i våtromskonstruksjoner må påregnes over tid.
Det er registrert enkelte avvik, blant annet begrenset fall til sluk på vaskerom, manglende synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne, manglende håndløper på én side av trapp samt manglende gulvplate foran ildsted. Videre er ventilasjonen på vaskerommet begrenset, og radonsperre/radonsikring er ikke dokumentert.
Tekniske installasjoner fremstår generelt funksjonelle ved visuell kontroll. Varmtvannstank er trolig fra byggeår og har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes på sikt. Boligen har ellers luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2017, sentralstøvsuger, elbillader og elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.

Samlet sett vurderes boligen å være i normal stand ut fra alder og utførelse, men det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av normal aldring og slitasje.

Rekkehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med trekonstruksjoner på isolert plate på mark og fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra byggeår 2004. Taket er tekket med teglstein med tilhørende beslag, takrenner og nedløp i lakkert metall. Taktekningen fremstår med normal aldring og værpåvirkning, uten registrerte vesentlige skader fra bakkenivå ved befaringstidspunktet. Det ble registrert enkelte områder med vannavrenning ved nedløp mot terreng/asfalt, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur dersom overvann ikke ledes tilfredsstillende bort.
Yttervegger er oppført med bindingsverk og liggende malt bordkledning. Kledningen fremstår generelt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det ble registrert at deler av kledning og hjørnekasse ved inngangsparti står tett mot terreng/asfalt, noe som gir økt risiko for oppfukting og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og helvalmet takform. Loftet ble inspisert i begrenset omfang og fremstod tørt og stabilt i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, med unntak av ekstra støyisolert vindu i underetasje fra 2017. Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje og elde ut fra alder. Eldre vinduer og dører har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne løsninger, og fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting må påregnes.

Terrasse i trekonstruksjon fremstår funksjonell med normal vær- og aldersslitasje. Det er registrert enkelte tørkesprekker og normal aldring i terrassebord. Rekkverk og konstruksjoner fremstår stabile ved visuell kontroll.

Eiendommen har frittstående garasje-/bodbygg oppført i trekonstruksjon med teglsteinstak. Bygget fremstår generelt funksjonelt og uten registrerte vesentlige skader ved befaring. Det ble registrert at boddør er slitt og henger skjevt, noe som påvirker funksjon og vil kreve vedlikehold eller justering.

INNVENDIG Gå til side

Boligen fremstår innvendig med moderne og funksjonelle overflater tilpasset byggeår og bruk. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater/panel, mens gulv består av laminat og flislagte overflater i entré. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til unormal fuktpåvirkning på synlige flater ved befaringstidspunktet.
Etasjeskillere består av betongdekke mot grunn i 1. etasje og trebjelkelag i øvrige etasjer. Det ble registrert mindre høydeavvik ved stikkprøvemålinger, henholdsvis ca. 3 mm i 1. etasje og ca. 5 mm i 2. etasje. Avvikene vurderes som normale ut fra konstruksjonstype, alder og materialbevegelser. Gulvene fremstod stabile ved normal bruk.
Boligen har element-/murpipe med tilknyttet rentbrennende vedovn. Pipe og ildsted er nylig kontrollert av feiervesen/brannvesen. Det ble registrert at gulvplate foran ildsted manglet ved befaringstidspunktet, men selger opplyser at glassplate er demontert midlertidig for sesongen og foreligger.
Rom under terreng består blant annet av bad og vaskerom plassert vegg i vegg mot terrengutsatte konstruksjoner. Hulltaking var ikke mulig å gjennomføre på grunn av konstruksjonenes plassering. Det ble foretatt utenpåliggende fuktmålinger med lave og godkjente verdier ved befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt er mer utsatt for fuktbelastning over tid enn øvrige deler av bygningen.
Innvendig trapp er utført i malt treverk med antisklibelegg på trinn. Trappen fremstår funksjonell, men mangler håndløper på én side, noe som gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.
Innvendige dører består av malte formpressede dører som fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ved stikkprøvekontroll.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet fremstår med flislagt gulv med oppkant mot vegger, baderomsplater på vegger og Tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank, og overflatene fremstår generelt med normal slitasje og funksjon ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.
Det er registrert begrenset fall mot sluk på ca. 3 mm, noe som avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom. Membran og tettesjikt er ikke dokumentert, og utførelse er ukjent. Slukløsningen

Beskrivelse av eiendommen

fremstår som eldre utførelse sammenlignet med dagens standard. Vaskerommet mangler mekanisk ventilasjon, og ventilering skjer kun via spalte under dør, noe som kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning over tid.
Hulltaking var ikke mulig å utføre på grunn av tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Det ble foretatt utenpåliggende fuktmålinger med verdier innenfor normalt nivå ved befaringstidspunktet.

Bad:
Badet er fra byggeår 2004 og fremstår med løsninger typiske for byggeperioden. Rommet er utført med våtromspanel på vegger, Takess-plater i himling og flislagt gulv. Badet er innredet med servant med innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning på øvrige konstruksjoner.
Gulvet fremstår funksjonelt med fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjeller ved terskel. Sluk er utført i plast med klemring, men membranløsning og tettesjikt er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres ved befaring. Sluk og våtromskonstruksjoner har oppnådd en relativt høy alder sammenlignet med forventet levetid, og det vurderes å foreligge økt risiko for skjulte fuktskader over tid.
Det er ikke etablert synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne til vegghengt toalett. Avløpsløsning fra dusjkabinett er utført med synlig 32 mm rørføring langs gulv til sluk under badekar.
Ventilasjonen er utført med mekanisk avtrekk via ventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Hulltaking var ikke mulig å gjennomføre da bad og vaskerom ligger vegg i vegg. Det ble utført utenpåliggende fuktmålinger uten indikasjon på unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at skjulte konstruksjoner ikke kan vurderes fullt ut uten destruktive inngrep.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fremstår med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over kjøkkenbenk er det montert flislagt veggplate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og integrert stekeovn.

Overflater og innredning fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet. Gulv er utført med laminat og vegger/himling med malte overflater. Kjøkkenet vurderes å ha funksjonelle løsninger og normal standard for byggeperioden.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen vurderes å bidra til tilfredsstillende ventilering og reduksjon av fukt og matos ved normal bruk. Funksjon ble ikke kontrollmålt ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjoner består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Synlige vannledninger og koblinger ble visuelt kontrollert ved befaring. Rørføringer fremstår hovedsakelig skjult bak innredninger og konstruksjoner, med enkelte synlige kobberrør og fordelinger i vaskerom/bad.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Installasjonene vurderes å være av normal standard ut fra byggeår og utførelse. Det bemerkes at deler av røropplegget er skjult og derfor ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll.
Avløpsinstallasjoner består hovedsakelig av plastavløpsrør med synlige rørføringer under servant og ved sanitærinstallasjoner. Deler av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og innredninger.

Ved visuell kontroll fremstod synlige avløpsrør og koblinger uten tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Avløpsinstallasjonene vurderes å være av normal standard ut fra alder og utførelse. Det bemerkes at enkelte rørføringer er utført synlig langs gulv bak badekar/dusjløsning.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i de fleste rom, supplert med luft-til-luft varmepumpe. Løsningen bidrar til luftutskiftning og oppvarming ved normal bruk. Det er ikke foretatt funksjonsmåling eller kontroll av kapasitet ved befaringstidspunktet.
Boligen er utstyrt med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom. Tanken fremstår som eldre type, trolig fra byggeår omkring 2004. Det er etablert sluk i rommet, og varmtvannstanken er plassert på flislagt gulv med fall mot sluk.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.
Varmtvannstanken vurderes å ha oppnådd en alder hvor økt risiko for svikt og lekkasjer må påregnes som følge av normal elde og slitasje.
Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe, opplyst montert i ca. 2017. Det er videre installert sentralstøvsuger med tilhørende røropplegg og aggregat plassert i bod/teknisk rom.

Det er også etablert elbillader ved boligen. Installasjonene fremstår funksjonelle ved visuell kontroll, men det er ikke foretatt nærmere funksjonstesting eller kontrollmålinger av anleggene ved befaringstidspunktet.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse etablert i sikringsskap. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er montert overspenningsvern samt egen kurs for elbillader.

Det foreligger kursfortegnelse i skapdør, og anlegget er utført med fordeling for blant annet kjøkken, varmtvannstank, vaskemaskin, bad og elbillader. Det er videre registrert varmekabler i hall og bad.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger, funksjonstesting eller vurdering av skjulte elektriske installasjoner. Det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av registrert elektroinstallatør, spesielt ved eierskifte og ved eldre installasjoner eller endringer utført over tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser og fjell/grunnfjell i dagen. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede utearealer bestående av asfalt, plen, naturstein, vegetasjon og fjellskjæringer. Terrenget fremstår generelt med gode avrenningsforhold bort fra bygningen, og det er etablert gruslagte soner langs deler av grunnmuren for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonene.
Grunnkonstruksjonen er utført med isolert plate på mark og grunnmur av lecablokker. Synlige grunnmursflater fremstår pusset/malt med stedvis synlig fuktsikring og knotteplast over terrengnivå. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til

Beskrivelse av eiendommen

vesentlige setningsskader, deformasjoner eller alvorlige fuktproblemer relatert til byggegrunn eller fundamenter. Dreneringsløsning og fuktsikring er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep. Takvann ledes via nedløp til terreng, og det anbefales fortsatt fokus på overvannshåndtering og terrengfall for å redusere risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og fundamenter over tid.
Eiendommen har naturlige forstøtningsmurer og terrengavgrensninger utført med fjell og naturstein. Murene og terrengpartiene fremstår stabile ved visuell kontroll, uten registrerte tegn til større bevegelser eller utglidninger. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og tilpasset terrenget. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger antas hovedsakelig å være fra byggeår 2004. Ledningene er skjulte og ikke tilgjengelige for inspeksjon ved ordinær befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Det ble ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Eiendommen er organisert som seksjonssameie. Fellesarealer, enkelte utvendige konstruksjoner og tekniske installasjoner kan være omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter og interne avtaler.

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

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og utførelse. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, overspenningsvern, elbillader samt luft-til-luft varmepumpe. Videre er det installert sentralstøvsuger og mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator til det fri.

Våtrommene fremstår med flislagte gulv og våtromspanel/plater på vegger. Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjeller ved terskler og fall mot sluk på bad og vaskerom. Dusjkabinett reduserer den direkte fuktbelastningen på øvrige konstruksjoner.

Det er registrert enkelte forhold med betydning for helse og sikkerhet. Innvendig trapp mangler håndløper på én side, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. På vaskerom er det begrenset ventilering med kun tilluft via spalte under dør, noe som kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning over tid.

Det er videre registrert manglende synlig lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på bad. Enkelte tekniske installasjoner og våtromskonstruksjoner er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger, og radonsikring i konstruksjonen er derfor usikker.

Samlet sett vurderes boligen å ha tilfredsstillende HMS-forhold ut fra alder og utførelse, men enkelte avvik og vedlikeholdsbehov bør påregnes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

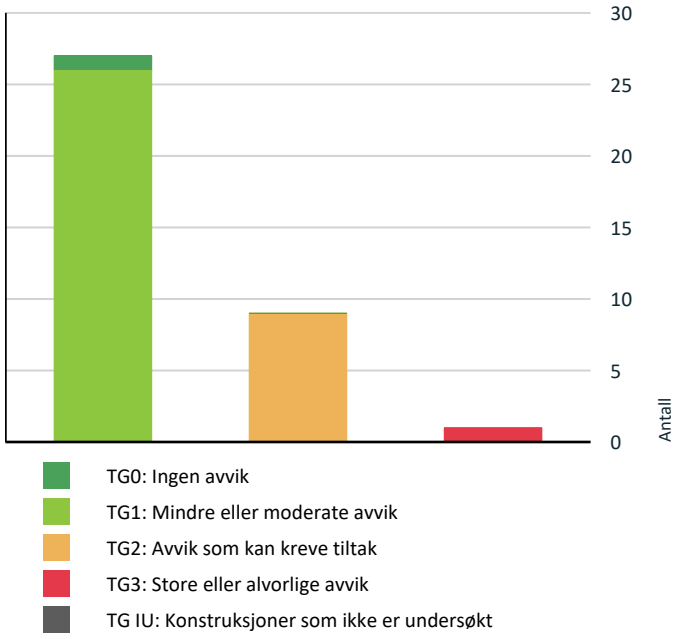
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

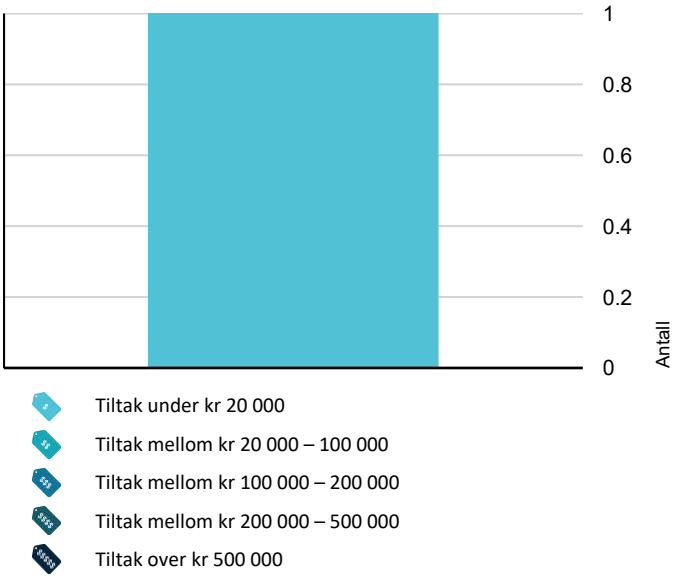
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein. Taktekningen fremstår med normal aldring og værpåvirkning ut fra antatt alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige forskyvninger, vesentlige skader eller manglende stein fra bakkenivå. Takflatene fremstår jevne ved visuell kontroll, og møne er utført med mønestein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall. Komponentene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle ved visuell inspeksjon. Det er registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning.

Taktekningen er kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige utearealer. Vurderingen er derfor begrenset, og undertak samt øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Teglstein har generelt lang forventet levetid, men enkelte stein kan over tid bli sprø eller få frostsprengning som følge av alder og klimabelastning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall. Renner og beslag fremstår i hovedsak som hele og funksjonelle ved visuell kontroll. Det er registrert normal overflateværing og aldersslitasje ut fra alder og eksponering.

Nedløp er ført ned til terreng og til dels avsluttet mot asfalt/gruslagte flater. Det ble ved befaring registrert enkelte områder med fukt -/vannavrenning ved nedløp, noe som kan medføre lokal oppfukting av terreng og økt belastning mot grunnmur over tid dersom overvann ikke ledes tilfredsstillende bort fra konstruksjonen.

Beslag ved takfot og overganger fremstår visuelt tilfredsstillende fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert enkelte forhold med vannavrenning ved nedløp mot terreng/asfalt. Normal aldersslitasje på beslag og renner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å etablere eller forbedre bortledning av overvann fra nedløp slik at vann ledes bort fra grunnmur og konstruksjoner. Jevnlig kontroll og rens av takrenner og nedløp anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen er malt og fremstår generelt med normal slitasje og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige deformasjoner eller større skader på synlige fasader.

Vindskier, hjørnebord og omramminger fremstår i hovedsak som hele og vedlikeholdte. Det er stedvis registrert normal vær- og solpåvirkning på malte overflater. Lufting bak kledning er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket.

Det ble observert at deler av bordkledning og hjørnekasse ved inngangsparti på høyre side står tett mot terreng/asfalt. Forholdet medfører økt risiko for oppfukting og fuktopptrekk i trekonstruksjoner over tid, da kledning bør ha tilfredsstillende avstand til terreng og harde overflater for å redusere fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Bordkledning og hjørnekasse står stedvis tett mot terreng/asfalt ved inngangsparti, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid på trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand mellom trekledning og terreng/asfalt for å redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader. Jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og overflatebehandling anbefales.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og helvalmet takform. Loftet er tilgjengelig via inspeksjonsluke og ble inspisert i begrenset omfang ved befaring. Undertak fremstår utført med plater, og det er etablert isolasjon mot underliggende oppvarmede rom.

Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler av loftet ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller vesentlige deformasjoner i takkonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår generelt tørr og stabil i de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon. Det er etablert ventilasjonskanaler på loftet tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Loftet er stedvis benyttet til lagring, noe som begrenser tilgjengelighet og innsyn til deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor gjort på bakgrunn av tilgjengelige og synlige flater ved befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår i hovedsak fra byggeår, med unntak av vindu i soverom i underetasje som er opplyst skiftet i 2017 til ekstra støyisolert vindu. Vinduer og karmer fremstår generelt med normal bruksslitasje og elde ut fra alder.

Det ble ved befaring foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Disse lot seg åpne og lukke på tilfredsstillende måte. Det er registrert normal vær- og alderspåvirkning på utvendige overflater og enkelte beslag. Eldre isolerglassvinduer har begrenset forventet levetid sammenlignet med moderne vinduer, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og gradvis utskifting over tid.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på de kontrollerte vinduene ved befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør og terrassedør med glassfelt. Dørene fremstår i hovedsak fra byggeår og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ved befaring foretatt enkel funksjonstest av tilgjengelige dører, og disse lot seg åpne og lukke på tilfredsstillende måte.

Overflater og karmer fremstår generelt vedlikeholdte, med normal vær- og alderspåvirkning på utsatte flater og beslag. Tetningslister, hengsler og låsfunksjon er ikke demontert eller kontrollert utover normal brukstest ved befaring.

Eldre ytterdører og terrassedører har generelt noe svakere isolasjonsevne sammenlignet med moderne løsninger, og det må påregnes vedlikehold og eventuell fremtidig utskifting som følge av alder og slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord i treverk. Terrassen er tilknyttet stue/oppholdsrom og fremstår som en funksjonell uteplass med adkomst fra terrassedør. Overflater og konstruksjoner fremstår generelt med normal slitasje og værpåvirkning ut fra alder og eksponering.

Det ble ved befaring registrert normal aldring og tørkesprekker i enkelte terrassebord. Terrassegulvet fremstår ellers stabilt ved normal bruk. Rekkverk/skjermvegger er utført i trekonstruksjon og fremstår visuelt tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

Terrassen er oppført over terreng, og det er ikke registrert rom under terrassekonstruksjonen. Synlige beslag og overganger mot fasade fremstår uten åpenbare avvik ved visuell kontroll. Konstruksjonen er ikke demontert eller kontrollert i skjulte deler.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen har frittstående garasje-/bodbygg oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning og tak tekket med teglstein. Bygget fremstår oppført i tilsvarende stil og materialbruk som hovedbygningen. Taktekking, beslag og takrenner fremstår generelt med normal slitasje og elde ut fra alder.

Garasjen er innredet med støpt gulv og eletrisk ledd-/vippeport. Innvendige konstruksjoner består av synlige takstoler og undertak av plater. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, vesentlige skjevheter eller skader i tilgjengelige deler av konstruksjonen. Bygget fremstår generelt tørt og funksjonelt ved visuell kontroll.

Utvendig kledning og overflater fremstår med normal vær- og alderspåvirkning. Det ble registrert at boddør er slitt og henger skjevt, noe som medfører redusert funksjon og økt risiko for videre slitasje på hengsler og karm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boddør fremstår slitt og med skjevhet/sig som påvirker funksjon. For øvrig registrert normal alders- og værslitasje på utvendige overflater og bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales justering eller utskifting av boddør og beslag/hengsler ved behov. Jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, kledning, beslag og overflatebehandling anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater/panel på vegger og himlinger, samt laminatgulv og flislagte gulv i entré. Overflatene fremstår generelt moderne og oppgradert med normal standard og materialvalg tilpasset boligens alder og bruk.

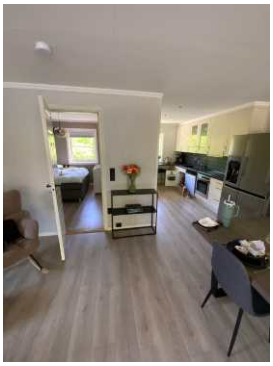
Vegger og himlinger fremstår i hovedsak med jevne overflater og normal bruksslitasje ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller tegn til fuktpåvirkning på synlige innvendige overflater i de kontrollerte rommene. Gulvoverflater fremstår generelt stabile og med normal slitasje ut fra bruk og alder.

Entré er utført med flislagt gulv, og øvrige oppholdsrom og soverom har laminatgulv. Overganger mellom rom og overflater fremstår generelt tilfredsstillende ved visuell kontroll.

Innvendige overflater er vurdert ut fra visuell kontroll og normal bruk, uten demontering eller inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn i 1. etasje er utført med betongdekke med flislagte overflater i entré. Øvrige gulv i boligen er hovedsakelig utført med trebjelkelag og laminatoverflater i 2. etasje.

Det ble foretatt kontroll av planhet og høydeavvik ved stikkprøvemåling. I 1. etasje ble det registrert ca. 3 mm høydeavvik på betongdekke med flis, noe som vurderes som innenfor normale toleranser for denne typen konstruksjon. I 2. etasje ble det registrert ca. 5 mm høydeavvik i trebjelkelag med laminatgulv. Mindre høydeavvik og noe bevegelse må påregnes i trebjelkelag, spesielt som følge av materialbevegelser og normal aldring.

Gulvene fremstod ellers stabile ved normal bruk, og det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringstidspunktet.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har element-/murpipe med tilknyttet vedovn plassert i stue/oppholdsrom. Ildstedet fremstår som moderne rentbrennende ovn. Pipe er innkledd og malt på synlige flater.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller tegn til sotgjennomslag på tilgjengelige deler av pipe eller ildsted. Det opplyses at pipe og ildsted nylig har vært kontrollert ved tilsyn fra feiervesen/brannvesen.

Det ble registrert at det mangler gulvplate/ubrennbart materiale foran ildstedet. Forholdet innebærer økt risiko for gnistskader på gulv ved fyring.
Selger opplyser at glassplaten er tatt bort forsesongen, men har plate.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen ligger mot terreng. Bad og vaskerom er plassert vegg i vegg mot terrengutsatte konstruksjoner. Overflater fremstår generelt med normal standard og uten synlige tegn til fuktskader eller misfarging ved befaringstidspunktet.

Det var ikke mulig å foreta hulltaking eller destruktive undersøkelser i konstruksjonen, da våtrommene ligger mot hverandre og tilgjengelig kontrollområde manglet. Det ble derfor utført utenpåliggende fuktmålinger på tilgjengelige overflater. Målingene viste lave og godkjente verdier ved befaringstidspunktet.

Rom under terreng er generelt utsatt for økt fuktbelastning sammenlignet med øvrige deler av bygningen, og skjulte konstruksjoner lar seg ikke kontrollere fullt ut uten inngrep.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Trappen fremstår med lukkede opptrinn og overflater med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det er montert antisklibelegg på trinnene, noe som bidrar til økt sikkerhet ved bruk.

Det er montert håndløper på én side av trappen. Rekkverk ved trappeåpning i øvre etasje er utført med glassfelt og fremstår stabilt ved visuell kontroll.

Det ble registrert at trappen mangler håndløper på motsatt side. Forholdet gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerhet og brukskomfort.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte formpressede innvendige dører. Dørene fremstår generelt med moderne uttrykk og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring foretatt stikkprøvekontroll av enkelte dører, og disse lot seg åpne og lukke på tilfredsstillende måte.

Karmer, terskler og beslag fremstår i hovedsak hele og vedlikeholdte. Det er registrert normale kosmetiske merker og slitasje på enkelte overflater som følge av daglig bruk.

Innvendige dører og detaljer fremstår ellers funksjonelle ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med flislagt gulv med oppkant/sokkel mot vegger. Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med Tak-ess plater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt varmtvannstank.

Overflater fremstår generelt med normal slitasje og funksjon ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller skader på overflater i tilgjengelige områder. Gulvet fremstår med sluk og flislagte overflater tilpasset rommets funksjon.

Varmtvannstank er plassert i rommet med avløp til sluk i gulv. Synlige vannrør og tilkoblinger fremstår uten tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Våtrommets utførelse og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på vaskerommet er utført med baderomsplater. Himling er utført med Tak-ess plater. Overflatene fremstår generelt som hele og med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller skader på vegg- og himlingsoverflater i tilgjengelige områder. Overflatene fremstår funksjonelle og tilpasset rommets bruk som vaskerom.

Gjennomføringer og overganger fremstår visuelt tilfredsstillende ved befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner og oppbygning bak overflater er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på vaskerommet er utført med keramiske fliser og oppkant mot vegger. Det er målt oppkant ved terskel på ca. 70 mm, noe som bidrar til å begrense eventuell vannspredning til tilstøtende rom.

Det ble registrert fall mot sluk på ca. 3 mm. Gulvet har dermed begrenset fall mot sluk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom og vaskerom. Terskelhøyde ved dør er målt til ca. 120 mm.

Flisoverflater og fuger fremstår generelt hele ved visuell kontroll, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall til sluk på vaskerommet sammenlignet med dagens anbefalte krav og løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig ved normal bruk, men det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold vurderes forbedret i henhold til dagens anbefalte våtromsløsninger.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med gulvsluk i plast med klemring. Sluket var tilgjengelig for visuell inspeksjon ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader rundt slukområdet ved kontrolltidspunktet.

Membran/tettesjikt i gulvkonstruksjonen er ikke dokumentert og utførelse er ukjent. Det var ikke mulig å verifisere type membran eller oppbygning av tettesjikt uten destruktive inngrep. Slukløsningen fremstår som eldre utførelse sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Det ble registrert begrenset fall mot sluk, noe som kan redusere avrenningsevnen ved større vannmengder.

Tilstandsrapport

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

Type og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent og ikke dokumentert. Begrenset fall mot sluk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Jevnlig rengjøring og kontroll av sluk anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppgradering av sluk- og membranløsning i henhold til dagens våtromsnorm og anbefalte løsninger.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt varmtvannstank plassert i rommet. Synlige vann- og avløpstilkoblinger fremstår funksjonelle ved visuell kontroll, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Varmtvannstanken er plassert med avrenning til sluk i gulv. Sanitærinstallasjonene fremstår med normal standard og slitasje ut fra alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ingen registrert mekanisk avtrekksventilasjon eller egen ventil for luftutskifting. Ventilering skjer tilsynelatende kun via tilluft/spalte under dør.

Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskifting i rommet og kan over tid medføre økt risiko for fuktbelastning, kondens og dårlig inneklima, spesielt ved bruk av vaskemaskin og tørking av klær.

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

Vaskerommet mangler mekanisk ventilasjon og har begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig å gjennomføre på grunn av tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Det ble utført overflatemålinger på tilgjengelige flater i tilstøtende konstruksjoner ved hjelp av fuktindikator.

Ved målingstidspunktet ble det registrert verdier innenfor det som vurderes som normalt/godkjent nivå, og det ble ikke påvist indikasjoner på unormal fuktpåvirkning i de målte områdene. Det gjøres oppmerksom på at målingene er begrenset til tilgjengelige overflater og ikke gir full sikkerhet for skjulte konstruksjoner.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår 2004 og er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for byggeperioden. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av konstruksjonene.

Badet er innredet med våtromspanel på vegger, Takess-plater i himling og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med badekar, dusjkabinett, servant med innredning og vegghengt toalett. Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Våtrommet fremstår generelt med normal funksjon og standard ut fra alder og utførelse. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller omfattende skader på tilgjengelige overflater. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det likevel påregnes usikkerhet knyttet til utførelse, tettesjikt og restlevetid på underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger på våtrommet er utført med våtromspanel/plater. Himling er utført med Takess-plater med innfelte downlights. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

Vegger og himling fremstår med funksjonelle løsninger tilpasset byggeperioden. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er fra 2004 og at overflatene derfor har oppnådd en relativt høy alder sammenlignet med forventet levetid for enkelte våtromskomponenter. Manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygging medfører usikkerhet knyttet til underliggende konstruksjoner og tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med keramiske fliser og fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert fall mot sluk på ca. 5 mm. Høydeforskjell fra terskel til sluk er målt til ca. 125 mm, og terskelhøyde er målt til ca. 120 mm. Oppkant ved våtromspanel er målt til ca. 10 mm.

Fallforhold og terskelløsning vurderes å ivareta avrenning og redusere risiko for vannspredning til tilstøtende rom. Gulvkonstruksjonen fremstår funksjonell ved befaringstidspunktet, men det gjøres oppmerksom på at våtrommet er fra 2004 og at løsninger og utførelse må vurderes ut fra byggeperiodens forskriftsnivå.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvsluk i plast med klemring. Sluket ble visuelt kontrollert ved befaring. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på membranløsning eller utførelse av tettesjikt, og membranens oppbygging/type er derfor ukjent.

Det ble observert alder og slitasje på slukkomponenter, samt begrenset innsyn i tilslutning mellom membran og sluk. Det kunne ikke bekreftes tilfredsstillende utførelse av membran ved klemring. Sluket fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men har oppnådd en relativt høy alder sammenlignet med forventet levetid.

På grunn av manglende dokumentasjon, alder på konstruksjonen og usikkerhet rundt membranutførelse vurderes det å foreligge økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer over tid.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Membranløsning ved sluk kunne ikke verifiseres ved befaring, og sluket fremstår med alder og slitasje. Våtrommet er fra 2004 og har dermed oppnådd en alder hvor risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer øker.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk og slukkomponenter. Ved fremtidig rehabilitering anbefales full oppgradering av sluk, membran og tettesjikt i henhold til dagens krav og anbefalte løsninger.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant med innredning, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal funksjon og slitasje ut fra alder og bruk.

Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, hvor avløpsvann føres via synlig 32 mm avløpsrør langs gulv til sluk plassert under badekar. Løsningen reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger i dusjsonen.

Det ble ikke registrert synlig lekkasje eller unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Det er imidlertid ikke etablert synlig lekkasjedrenering fra innebygget sisterne til vegghengt toalett, noe som medfører redusert mulighet for å avdekke eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen på et tidlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert synlig lekkasjedrenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne til vegghengt toalett. Eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen kan derfor være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt. Avløpsløsning fra dusjkabinett er utført med synlig 32 mm rørføring langs gulv til sluk under badekar, noe som vurderes som en enkel løsning med begrenset estetisk utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sisterne, tilkoblinger og omkringliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering anbefales etablering av synlig lekkasjeindikering/drenering fra sisterne i henhold til dagens anbefalte løsninger. Synlig avløpsrør fra dusjkabinett bør kontrolleres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende avrenning og tetthet.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk via ventil i himling. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør. Ventilasjonsløsningen vurderes å være i tråd med vanlig utførelse for byggeperioden og bidrar til luftutskiftning og fukttransport fra rommet.

Det ble ikke registrert synlige tegn til utilstrekkelig ventilasjon eller unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet på ventilasjonsanlegget er ikke kontrollmålt.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Bad og vaskerom ligger vegg i vegg, noe som begrenser muligheten for destruktive undersøkelser uten større inngrep.

Det er foretatt utenpåliggende fuktmålinger på tilgjengelige overflater i tilstøtende konstruksjoner. Målingene viste ikke verdier som indikerer unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at målingene er begrenset til tilgjengelige overflater og ikke gir full sikkerhet for skjulte konstruksjoner bak overflater og innredning.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over kjøkkenbenk er det montert flislagt veggplate mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og integrert stekeovn.

Overflater og innredning fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet. Gulv er utført med laminat og vegger/himling med malte overflater. Kjøkkenet vurderes å ha funksjonelle løsninger og normal standard for byggeperioden.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen. Løsningen vurderes å bidra til tilfredsstillende ventilering og reduksjon av fukt og matos ved normal bruk. Funksjon ble ikke kontrollmålt ved befaringstidspunktet.

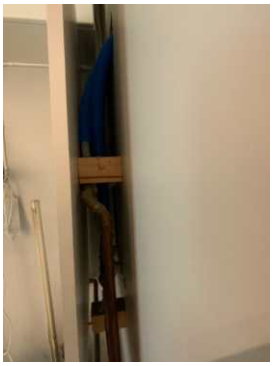
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Synlige vannledninger og koblinger ble visuelt kontrollert ved befaring. Rørføringer fremstår hovedsakelig skjult bak innredninger og konstruksjoner, med enkelte synlige kobberrør og fordelinger i vaskerom/bad.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Installasjonene vurderes å være av normal standard ut fra byggeår og utførelse. Det bemerkes at deler av røropplegget er skjult og derfor ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsinstallasjoner består hovedsakelig av plastavløpsrør med synlige rørføringer under servant og ved sanitærinstallasjoner. Deler av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og innredninger.

Ved visuell kontroll fremstod synlige avløpsrør og koblinger uten tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Avløpsinstallasjonene vurderes å være av normal standard ut fra alder og utførelse. Det bemerkes at enkelte rørføringer er utført synlig langs gulv bak badekar/dusjløsning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i de fleste rom, supplert med luft-til-luft varmepumpe. Løsningen bidrar til luftutskiftning og oppvarming ved normal bruk. Det er ikke foretatt funksjonsmåling eller kontroll av kapasitet ved befaringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom. Tanken fremstår som eldre type, trolig fra byggeår omkring 2004. Det er etablert sluk i rommet, og varmtvannstanken er plassert på flislagt gulv med fall mot sluk.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormal fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet. Varmtvannstanken vurderes å ha oppnådd en alder hvor økt risiko for svikt og lekkasjer må påregnes som følge av normal elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er av eldre dato, trolig fra omkring 2004, og har passert store deler av forventet levetid. Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av normal aldring og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannstanken og tilkoblinger. Utskifting bør påregnes på sikt for å redusere risiko for lekkasjer og driftsstans.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe, opplyst montert i ca. 2017. Det er videre installert sentralstøvsuger med tilhørende røropplegg og aggregat plassert i bod/teknisk rom.

Det er også etablert elbillader ved boligen. Installasjonene fremstår funksjonelle ved visuell kontroll, men det er ikke foretatt nærmere funksjonstesting eller kontrollmålinger av anleggene ved befaringstidspunktet.



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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse etablert i sikringsskap. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er montert overspenningsvern samt egen kurs for elbillader.

Det foreligger kursfortegnelse i skapdør, og anlegget er utført med fordeling for blant annet kjøkken, varmtvannstank, vaskemaskin, bad og elbillader. Det er videre registrert varmekabler i hall og bad.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger, funksjonstesting eller vurdering av skjulte elektriske installasjoner. Det anbefales generelt at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av registrert elektroinstallatør, spesielt ved eierskifte og ved eldre installasjoner eller endringer utført over tid.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser og fjell/grunnfjell i dagen. Terrenget rundt boligen er skrånende og opparbeidet med asfalterte gangarealer, plenarealer, naturstein og vegetasjon.

Eiendommen ligger i hellende terreng med naturlig avrenning bort fra bygningen på flere sider. Det er etablert støttende terrengutforming med fjellskjæringer og opparbeidede uteområder. Rundt deler av bygningen er det gruslagte soner mot grunnmur som bidrar til redusert fuktbelastning.
Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til større setningsskader eller unormale bevegelser relatert til byggegrunn. Terreng og overflater fremstår generelt som funksjonelle ut fra alder og utførelse.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrengfall og overvannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner over tid.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med plate på mark som grunnkonstruksjon. Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med asfalterte arealer, grus og plen. Det er etablert fall på terreng rundt deler av bygningen som bidrar til avrenning av overflatevann bort fra konstruksjonen.

Grunnmur fremstår utvendig med synlig fuktsikring/knotteplast over terreng enkelte steder. Rundt deler av boligen er det etablert gruslagte soner som reduserer sprutbelastning mot kledning og grunnmur.

Takvann ledes via nedløp til terreng. Det anbefales generelt å sørge for at overvann ledes bort fra bygningen for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnkonstruksjoner og fundamenter over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til alvorlige fuktskader eller svikt i dreneringsløsningen, men dreneringens alder, oppbygning og utførelse er ikke dokumentert eller kontrollert ved inngrep.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur av lecablokker og fundamentert med isolert plate på mark. Synlige grunnmursflater fremstår pusset/malt med utvendig fuktsikring og knotteplast over terrengnivå.

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med asfalt, grus og naturstein. Bygningen er etablert i skrånende terreng med fjellskjæringer og nivåforskjeller rundt konstruksjonen. Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader eller større deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter fremstår generelt som stabile og funksjonelle ut fra alder og konstruksjonstype. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terreng, overflatevann og drenerende masser for å redusere fuktbelastning mot grunnkonstruksjonene over tid.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har naturlige forstøtningsmurer og terrengavgrensninger utført med fjell/naturstein. Murene bidrar til stabilisering av terreng og håndtering av nivåforskjeller rundt bygningen.

Konstruksjonene fremstår stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert tegn til større bevegelser, utglidninger eller deformasjoner. Vegetasjon og mindre jordmasser er etablert mellom steinpartiene.

Forstøtningsmurer og terrengpartier vurderes å være funksjonelle ut fra utførelse og plassering. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vegetasjon og overflatevann for å redusere erosjon og belastning på terreng og steinmasser over tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede utearealer bestående av plen, terrasse, vegetasjon, fjellskjæringer og naturterreng. Terrenget rundt boligen er tilpasset eksisterende høydeforskjeller med naturlige skråninger og steinpartier.

Det er etablert terrasse og uteoppholdsarealer med tilknytning til hage og grøntområder. Terrenget fremstår generelt med gode avrenningsforhold bort fra bygningen, og det er etablert gruslagte soner langs deler av konstruksjonen.

Skråninger og vegetasjon fremstår stabile ved befaringstidspunktet, uten synlige tegn til større erosjon eller utglidninger. Det anbefales jevnlig vedlikehold av vegetasjon, terrengfall og overvannshåndtering for å opprettholde tilfredsstillende drenering og redusere fuktbelastning mot bygningen over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger antas hovedsakelig å være fra byggeår 2004.

Ledningsanlegget er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon ved ordinær visuell befaring. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller utførelse av de utvendige ledningene.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt på vann- eller avløpssystemet, og normal bruk er opplyst. Utvendige ledninger må likevel påregnes vedlikehold og eventuell utskiftning som følge av alder og normal slitasje over tid.

Eventuell nærmere vurdering av tilstand vil kreve særskilte undersøkelser som kamerainspeksjon, lekkasjetest eller graving utført av fagperson.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen er organisert som seksjonssameie. Fellesarealer, utvendige bygningsdeler og tekniske installasjoner kan helt eller delvis være underlagt sameiets vedlikeholdsansvar, jf. sameiets vedtekter og eventuelle interne avtaler.

Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning og fordelingsnøkkel for vedlikehold og kostnader. Opplysninger om fellesutgifter, dugnader og fremtidige vedlikeholdsplaner bør avklares med sameiet/forretningsfører.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og utførelse. Det er registrert automatsikringer med jordfeilbeskyttelse, overspenningsvern, elbillader samt luft-til-luft varmepumpe. Videre er det installert sentralstøvsuger og mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator til det fri.

Våtrommene fremstår med flislagte gulv og våtromspanel/plater på vegger. Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjeller ved terskler og fall mot sluk på bad og vaskerom. Dusjkabinett reduserer den direkte fuktbelastningen på øvrige konstruksjoner.

Det er registrert enkelte forhold med betydning for helse og sikkerhet. Innvendig trapp mangler håndløper på én side, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. På vaskerom er det begrenset ventilering med kun tilluft via spalte under dør, noe som kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning over tid.

Det er videre registrert manglende synlig lekkasjedrenering fra innebygget sisterne på bad. Enkelte tekniske installasjoner og våtromskonstruksjoner er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger, og radonsikring i konstruksjonen er derfor usikker.

Samlet sett vurderes boligen å ha tilfredsstillende HMS-forhold ut fra alder og utførelse, men enkelte avvik og vedlikeholdsbehov bør påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eiendommen har frittstående garasje-/bodbygg oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning og tak tekket med teglstein. Bygget fremstår oppført i tilsvarende stil og materialbruk som hovedbygningen, med malte overflater og detaljer tilpasset boligens øvrige uttrykk.

Garasjen har støpt gulv og er innredet med elektrisk leddport/portåpner. Innvendig består konstruksjonen av synlige takstoler og undertak av plater. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, vesentlige deformasjoner eller alvorlige skader i tilgjengelige deler av konstruksjonen. Bygget fremstår generelt tørt og funksjonelt ved visuell kontroll.

Boddel er integrert i bygget og benyttes til lagring. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Utvendig kledning, beslag, takrenner og taktekking fremstår med normal vær- og alderspåvirkning.

Det ble registrert at enkelte boddører har noe slitasje og behov for justering/vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon over tid.

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

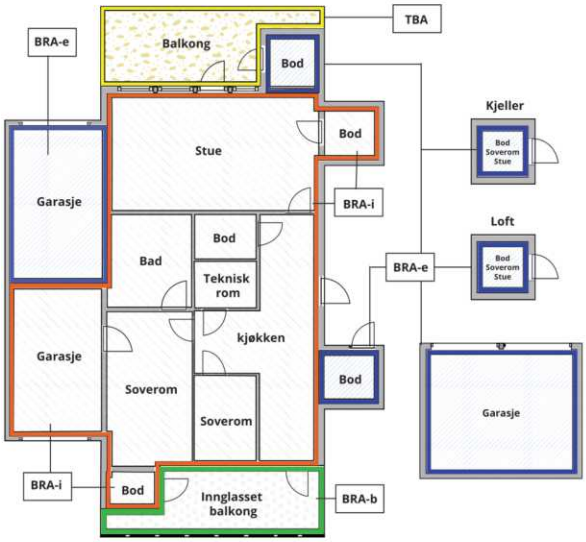
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	33			33	
Etasje 2	60			60	23
SUM	**93**				**23**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, vaskerom, bad		
Etasje 2	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	1404		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Bjørntvedtveg 34 C

Hjemmelshaver

Dyring Kristine, Myrseth Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, rekkehus og tilhørende grøntområder. Beliggenheten vurderes som familievennlig og rolig, med kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.
Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samt kort avstand til sentrum av Porsgrunn og øvrige servicefunksjoner i Grenlandsområdet. Eiendommen har adkomst via offentlig vei og fremstår med opparbeidede uteområder og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomst fremstår opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangarealer frem til boligen og tilhørende parkeringsarealer/garasje.
Det ble ved befaring ikke registrert forhold som begrenser normal adkomst til eiendommen. Vintervedlikehold og øvrig drift av offentlig vei ivaretas av det offentlige i henhold til kommunale ordninger.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune og er regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplan/kommuneplan. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende veier, grøntområder og infrastruktur.
Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser, kommuneplan og eventuelle pågående reguleringssaker hos Porsgrunn kommune. Opplysninger om fremtidige utbyggingsplaner, endringer i arealbruk eller offentlige tiltak er ikke undersøkt som del av denne rapporten.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, terrasse, plen, vegetasjon og naturterreng. Eiendommen ligger i skrånende terreng med nivåforskjeller og partier med fjell i dagen og naturstein.
Uteområdene fremstår generelt som funksjonelle og tilpasset terrenget rundt boligen. Det er etablert gruslagte soner og terrengtilpasninger rundt deler av bygningen for å bidra til avrenning av overflatevann og redusert fuktbelastning mot konstruksjonene.
Tomten fremstår normalt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet, med beplantning, plenarealer og uteoppholdsplasser tilknyttet boligen. Eiendommen er organisert som seksjonssameie, og deler av tomt og uteområder kan være fellesareal iht. sameiets vedtekter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HM8613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260090
Addresse	Østre Bjørntvedtveg 34 C		
Postnr.	3917	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Mathias Myrseth		
Selgers navn	Kristine Dyring		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring i Tryg via sameiet

Polise/avtalenr.:

3766989

Våtrom

Initialer selger:
M M
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Høsten 2024 oppdaget vi en liten renne øverst ved skorsteinen, skyltes Liten lekkasje ved pipebeslag ca høsten 2024, fugemasse hadde sprukket opp. Vi la på ny masse og malte skorstein innvendig, ikke hatt noe problemer eller funnet noe fukt i ettertid.

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hadde branntilsyn vinter 2026, ble gjort oppmerksom på en liten sprekke inne i feieluke. Jeg tettet igjen med kitt/godkjent fyllmasse. Har til dels hatt litt dårlig trekk i perioder,men i følge branntilsyn kun pga husets beliggenhet og vindforhold.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forrige eier oppga å ha pusset opp terasse og levegg mellom 2018-2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installerte overspenningsvern og easee lader til bil sommeren 2022

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

Installerte overspenningsvern og easee lader til bil sommeren 2022. KL Elektro.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har byttet en dimmer ved hjelp av kamerat som er elektriker. Forrige eier opplyser også at han i sitt eie byttet en dimmer i første etasje ved hjelp av faglært kamerat.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

5S risikovurdering og sluttkontroll, og 5S samsvarserklæring. Dokumentene ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontroll og service av varmepumpe utført 10.01.2025 av Scandic markiser

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier opplyste om noe skjevheter på bakken i garasje. Har ikke hatt noe å si for vårt bruk.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 29.11.2004Begjæring om oppdeling i eiersekjsoner/reseksjonering 15.04.2004Samsvarserklæring for el anlegg 19.02.2004 Samsvarserklæring for el anlegg ved installasjon av lader til bil sommer 2022

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Områdereguleringsplan Knutepunkt Grenland

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboer lengst bort i sameiet 34A sendte ut nabovarsel 2025 om at de ønsker å øke høyden på terassen med ca en meter. Ukjent når og om disse planene har materialisert seg. Vi hadde ingen påpekelser da vi vurderte det ikke av betydning for oss og vår bolig

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier opplyste om skifte av enkelte stikkontakter,brytere, dimmere og termostat ved hjelp av kamerat som var utdannet elektriker. Vi har i vårt eie kun byttet en dimmer ved hjelp av faglært kamerat.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spor av mus i separat bod vinter 24/25, ingen spor etter tiltak.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Mindre vannlekkasje på gulvet ved kjøkken etter strømbrudd på kjøleskap for ca 2-3 år siden. Meldte inn forsikringssak, aldri hatt noe trøbbel eller oppdaget fukt eller skader i ettertid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Mathias Myrseth*

Signert av *Kristine Dyring*

Initialer selger:
M M
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296863**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22467956**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **1404**
Seksjonsnummer **1**	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 **2004**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 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
141,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,92 kWh/m²	**15 015 kWh**

Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN

Detaljering

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

Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: 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

Møtereferat sameiet Bjørntvedt Nord 22 april 2026

Møte ble avholdt i Porsgrunn onsdag 22 april 2026. Til stede var representanter for alle boliger: Zia Qasemi, Victoria Fiskebekk, Kristine Dyring og Mathias Myrseth.

1. Årsberetning, regnskap og budsjett

Regnskapet for 2025 -> Gikk noe i minus 1.172,-kr, dette skyldes ekstraordinære utgifter i forbindelse med avgift for registrering i Brønnøysund som var nødvendig for å fortsatt kunne ha husforsikring, ny husforsikring ble tegnet i Tryg forsikring. Utover dette ingen spesielle merknader.

2. Status fellesutgifter

Det ble vedtatt at vi fortsetter med 600,- kr per mnd per bolig, samt en ekstraordinær overføring på 2.500,- til brøyting i oktober for å sikre likviditet.

3. Valg av leder

Victoria Fiskebekk overtar som leder fortløpende våren 2026, tidligere leder hjelper til med kontaktendring i Brønnøysund, overføring av kapital, dokumenter og passord til sameiets mail. Det ble vedtatt at vi forsetter med lederhonorar på kr 3000,- per år og at pengene betales ut ca mai. Lederhonorar tildeles ny leder Victoria Fiskebekk.

4. Dugnad

Det ble avtalt dugnad 6 mai etter jobb. 34 C stiller kjøper inn noe lett mat/drikke.

Mathias Myrseth Sigurd L. Jacobsen Kristine Dyring

Victoria Fiskebekk Zia Qasemi

Vedtekter for Sameiet Bjørntvedt Nord

01 Navn og formål

Sameiets navn er Bjørntvedt Nord.

Sameiet består av 3 boligseksjoner av gnr. 46 bnr. 1404 i Porsgrunn Kommune, i henhold til oppdelingsbegjøring.

Eierbrøken er 3/3

Sameiet har til formål å

-ivareta driften av sameiet

-administrere bruk og veldikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

-Ivareta alle andre saker av felles interesse.

02 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 7 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist dersom det passer for alle sameierne.

Saksliste sendes sammen med innkalling til møte.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøte, skal sendes skriftlig til styre senest 5 dager før møte.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

-styrets årsberetning

-Regnskap og budsjett

-Valg eller endringer i styret eller av styreleder.

-Eventuelt andre saker som er beskrevet i innkallingen

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i sameiermøte.

Sameierne har rett il å møte med en fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøte vedtar vedtekter og husordensregler, dersom noe behøver å endres.

Sameiermøte ledes av styrets leder, dersom leder ikke er tilstede velges en møteleder blant de sameierne som er tilstede.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles på alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtakene.

03 Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte.

Styret velges av sameiermøte og skal bestå av en leder. Det åpnes for å velge nestleder dersom man ved flertall i sameiermøte finner det nødvendig. Lederen velges i sameiermøte og velges for 1 år. Eventuelle styremedlemmer/leder som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter eventuell deres lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret kan meddele prokura.

04 Disposisjon og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett il salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne forplikter seg til å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, gjelder eierseksjonsloven prg. 26 og 27.

Tap som er påført i sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke bestander sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseier forpliktelser.

05 disposisjon av fellesanlegg

Sameierseksjonene disponerer garasje som er å regne som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Ellers er resten av tomten å regne som fellesareal. Bestemmelser i dette avsnittet kan ikke endres med mindre det foreligger fullt flertall.

06 Vedlikehold

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som tilhører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder vinduer og dørers utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til boligenhetene er sameiets ansvar i felleskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameierens regning.

07 skader og forsikring

Sameiet tegner Hus forsikring på vegne av alle sameierne og skal søke det beste alternativet for sameiet. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren selv egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, dersom det er en fellesforsikring.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08 Fellesutgifter

Sameiernes utgifter til sameiet skal fordeles på sameierne i henholdt til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av areal.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et beløp som betales inn hver måned av den enkelte sameie-seksjon.

Ved fastsettelse av beløp kan det taes hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygning.

09 Bygningsmessige arbeider

Standardheving som påbygg, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter godkjenning av styret og eventuelt sameiermøte.

10 Boder og garasje

Bod/garasje tilhører den enkelte sameier etter fordeling av entreprenør og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

11 Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge den lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12 Forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres av vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overdragelse finner sted.

Medlemmer i Sameiet Bjørntvedt Nord, Porsgrunn 3 April

09/04-2025 Tia Aasarli

-11- Victor Fiskerstrand

-11- Sigurd L. Jacobsen

09.04-2025 Mathias Myhren

-11- Kristine Bjørnevik

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR. 46 BNR. 1404, ØSTRE BJØRNTVEDTVEI 34 - 3 LEILIGHETER			
Tiltakshaver: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Gunnar Sørlie Entreprenør AS og Telemark VVS AS			
Byggeplass (adresse): Østre Bjørntvedtveg 34			
Gnr/Bnr: 46/1404	**GABnr.:**	**Saks.nr.:**	**Dok.nr.:**053691/04
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Rekkehus med 3 boliger	
Søknadsdato: 13.01.2004	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:**	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 29.11.2004

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Are Wiersdalen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:			
	bebygd areal (Bya):		m²
	bruksareal (Bra):	345	m²
	beregnet areal (Ba):	291	m²
	piper:	3	stk

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Delegert sak

BEHANDLENDE ORGAN	DATO	SAK NR
Administrativt vedtak	13.05.04	04 / 04664
Arkiv: GBNR 46/1404	Saksbeh.: Bente Sjåberg	

GNR. 46, BNR. 1404 – BEGJÆRING OM SEKSJONERING

Vedtak:

1. I medhold av eierseksjonsloven § 9, gis tillatelse til seksjonering av gnr. 46, bnr. 1404, i 3 seksjoner til boligformål i h.h.t. begjæring mottatt 22.04.04.

Med hilsen

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Bente Sjåberg

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage på vedtaket.
Vedtaket er fattet i h.h. til delegasjon gitt av bystyret i sak nr. 140/94

Vedlegg:
1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang

Saksutredning:
Saken gjelder søknad om oppdeling av eiendommen gnr. 46, bnr. 1404, i 3 seksjoner til boligformål. Eiendommen er i reguleringsplan for Bjørntvedt syd vist med formål bolig.

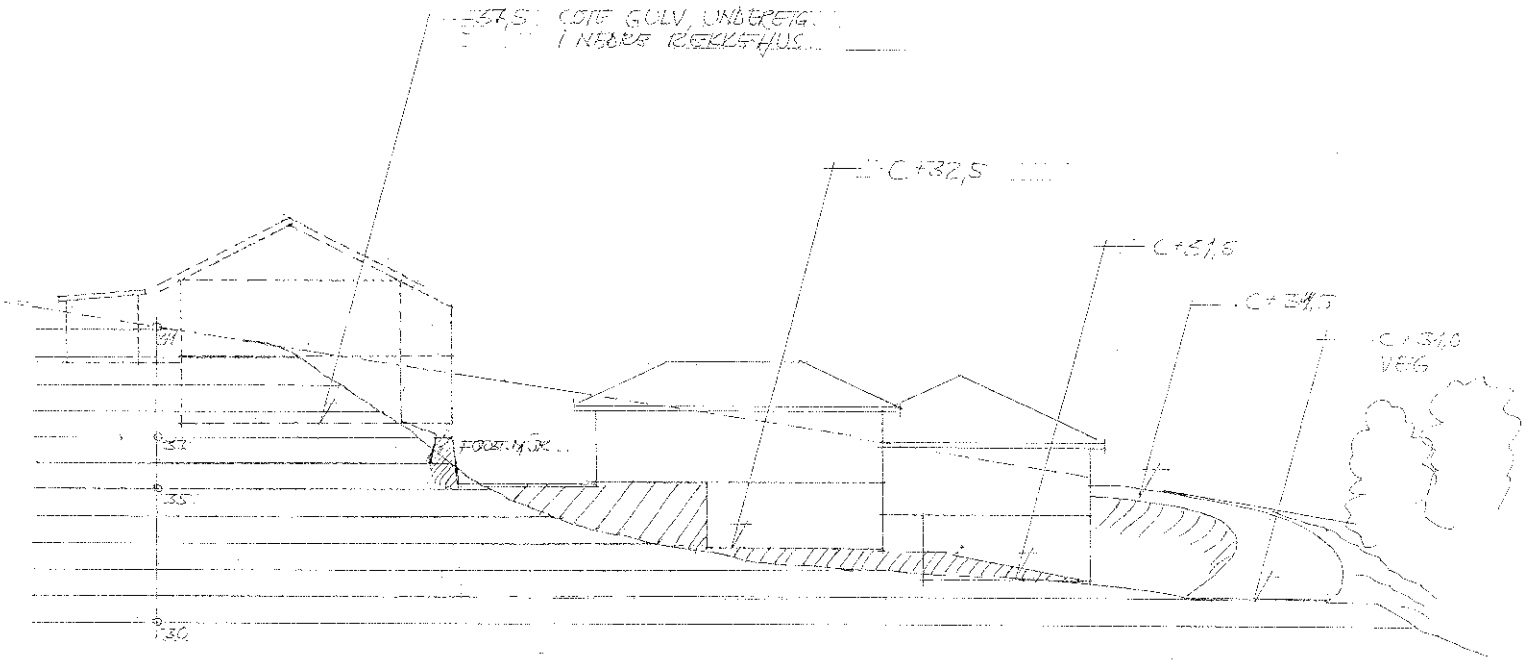
Søknaden er i samsvar med gitt igangsettingstillatelse. Godkjent bebyggelse oppfyller vilkårene for seksjonering til boligformål.

Søknaden godkjennes slik det fremgår av vedtaket.

Utskrift av vedtaket er sendt til:
Gunnar Sørlie Entreprenør AS, Postboks 32, 3904 PORSGRUNN

26.05.04

Liv Edvardsen

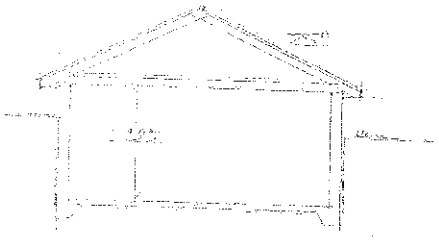


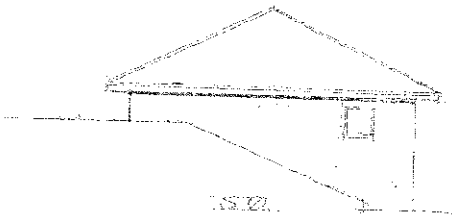
Boligprosjekt med 3- leiligheter
Østre Bjørntvedt G.nr.46 B.nr.1404

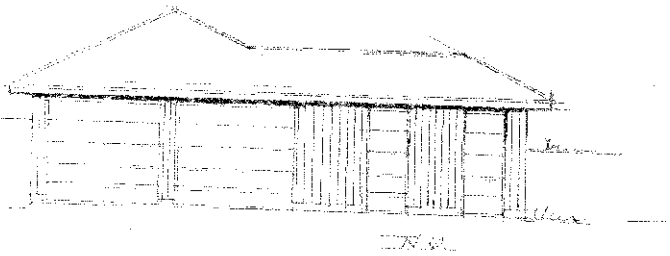
ENTREPRENØR GUNNAR SØRLIE AS

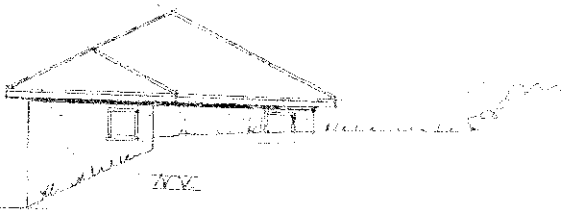
TERRENGPROFIL M:1: 200
Dato: 19.12.03

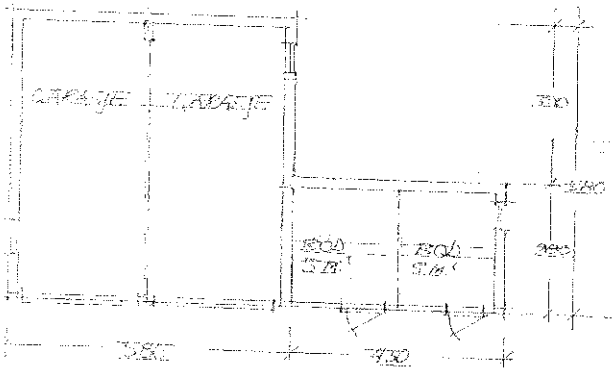
Arkitektkontoret
KENNETH KARLSTAD AS
Klyvev. 9, 3740 Skien
Tlf. 35 59 23 30, Fax 35 59 63 92
Org.nr. NO 981 394 526









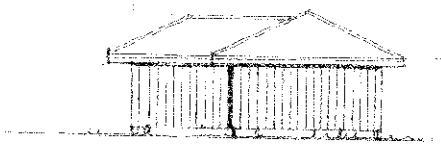


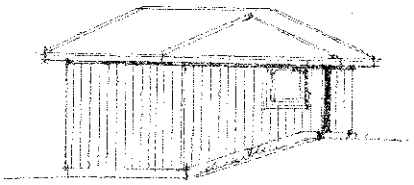
GARAŻE M/S BORZĘCIN DOLNY

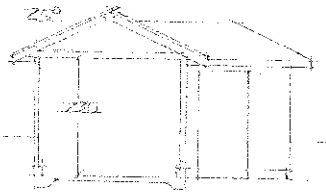
GARAŻE 6 MIEJSCOWY Z DESZCZ. EWENTUAL.

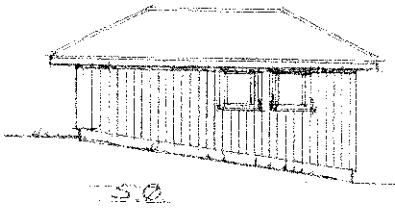
DATA: 05.01.04 r. SKALA 1:100

PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE SPÓŁDZIELNIA

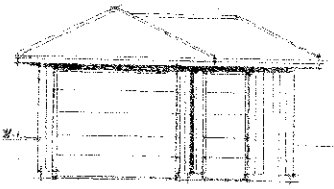




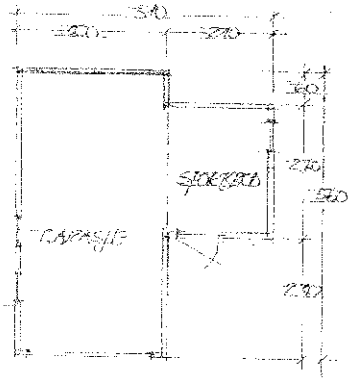




V.S.



N.Ø.

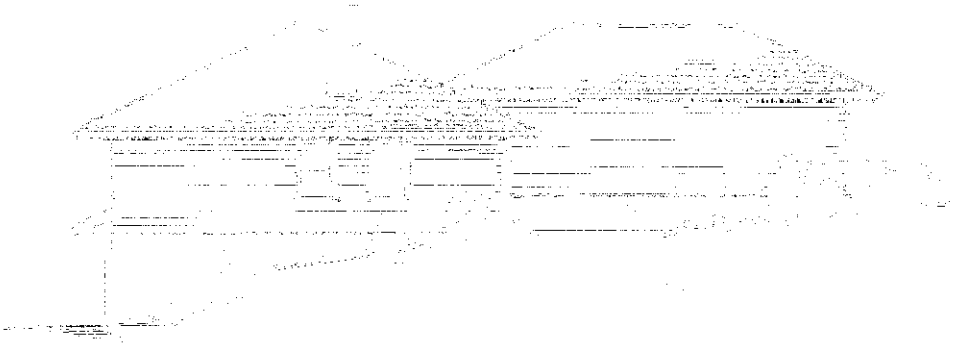


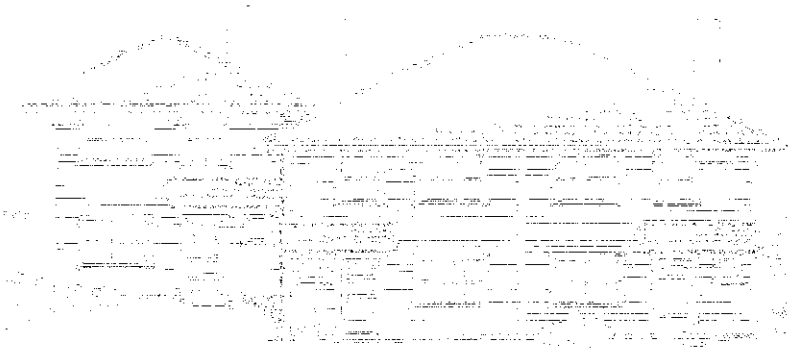
GARASJE M/ SPORTSBOD

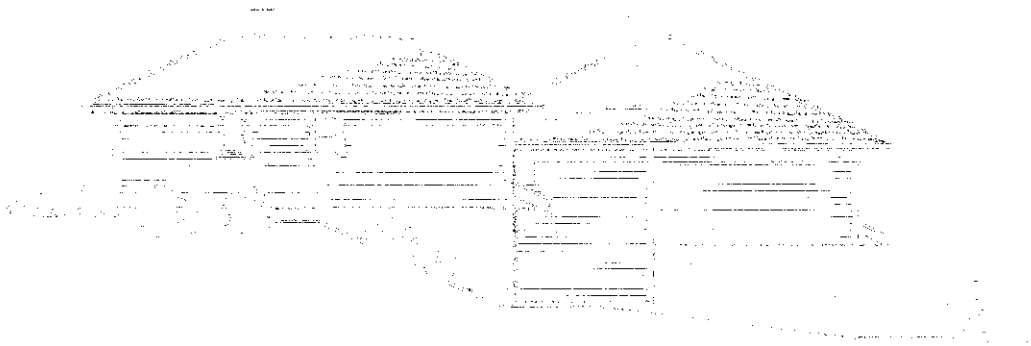
G.NR. 46 B.NR. 1404 (TIDLIGERE BJERKVOLD) X

DATO: 05.04.04 M. 1:100

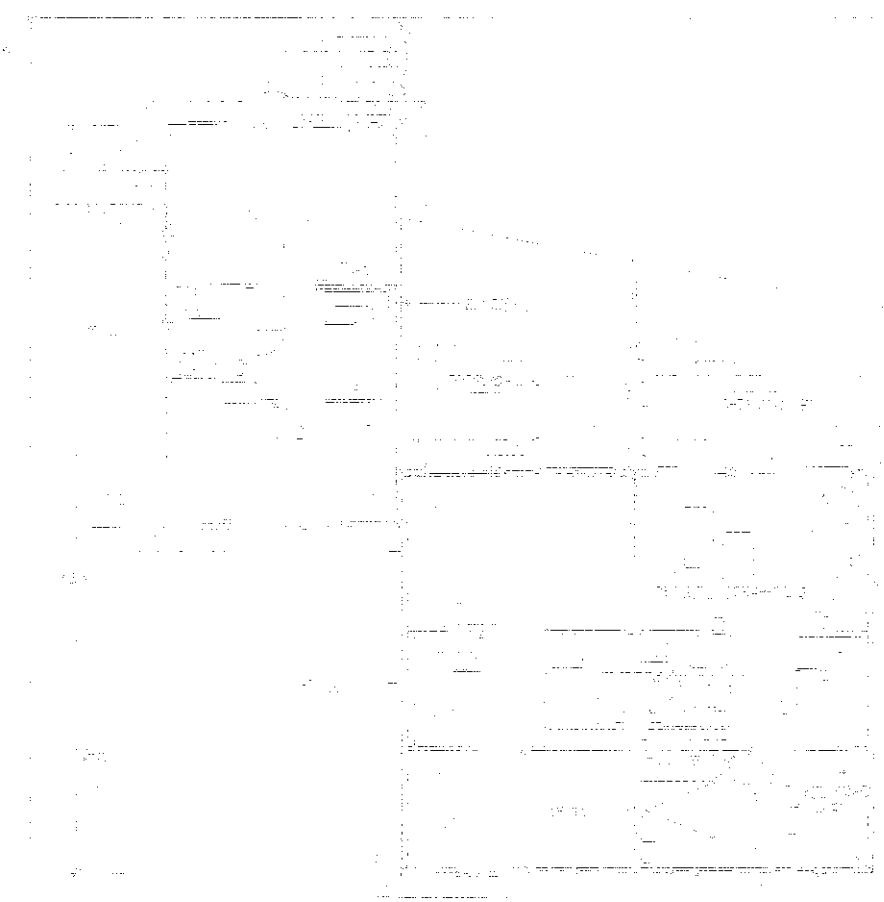
ENTREPRENØR GUNNAR SVERUD A/S

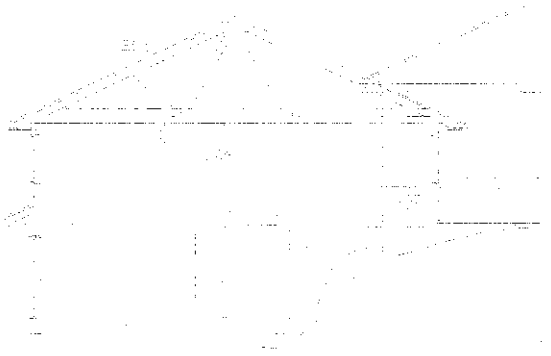


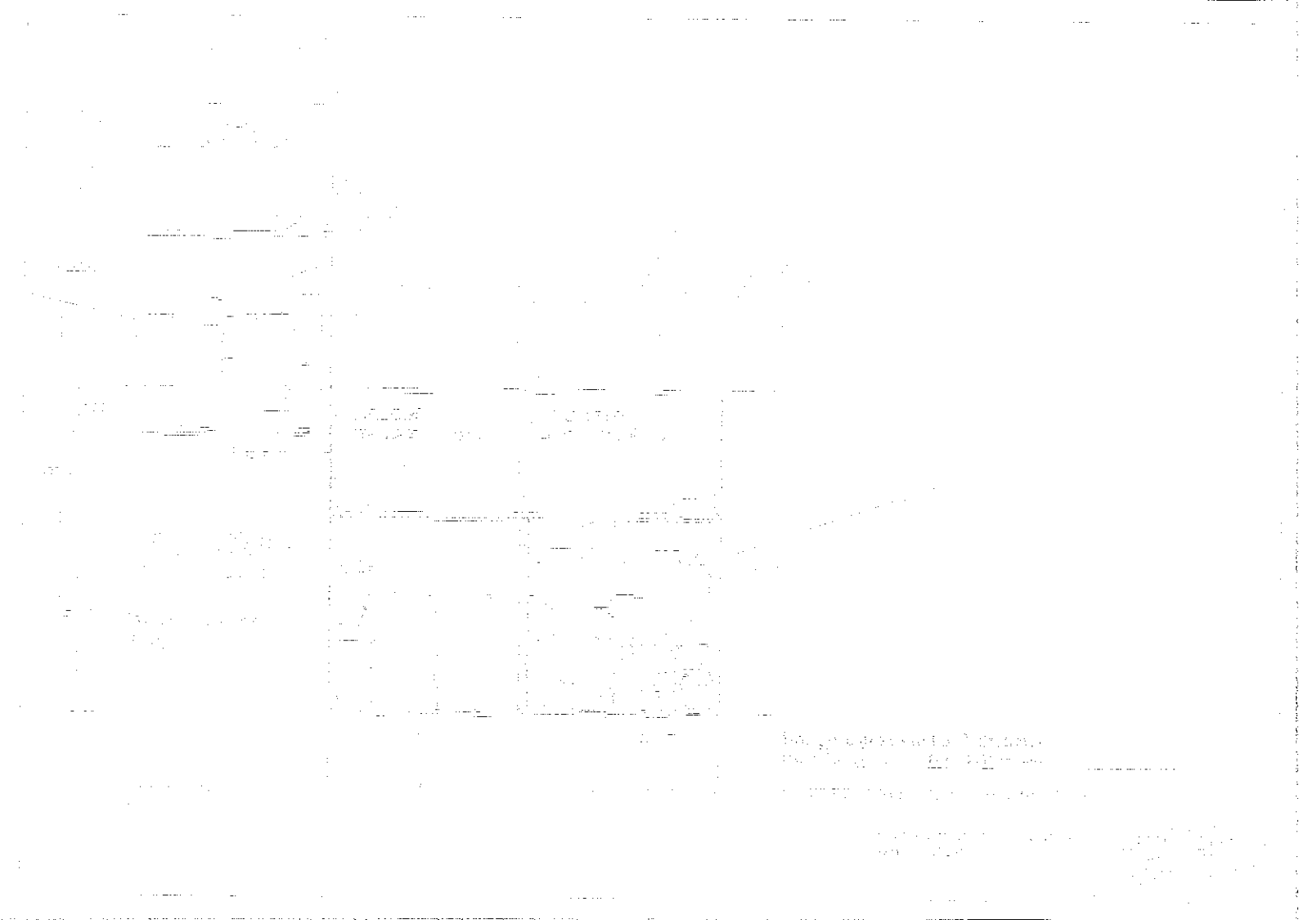














Kartsutsnitt
46/1404
Dato: 28/05/04
Målestokk 1:1000
Porsgrunn kommune

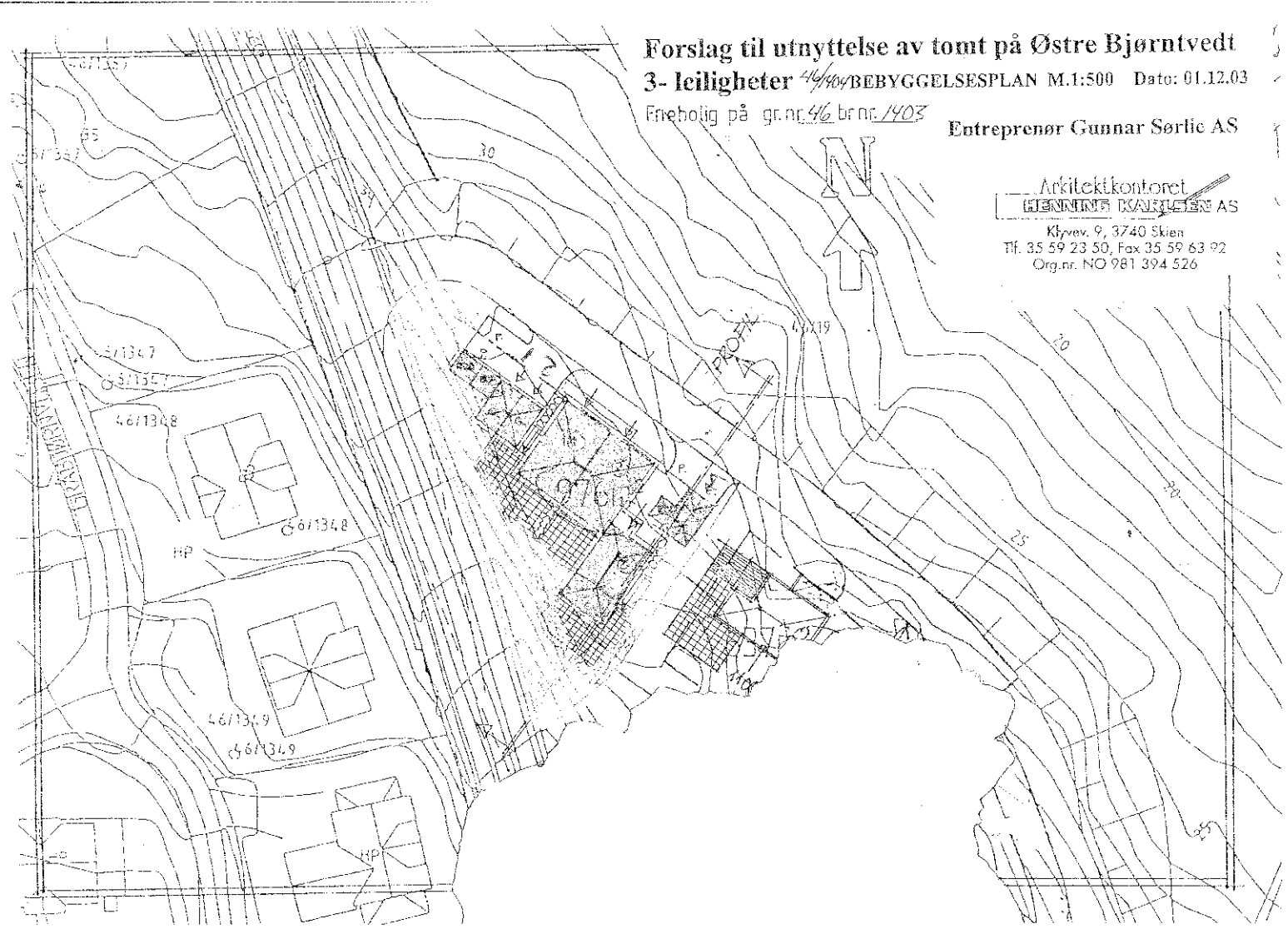
Forslag til utnyttelse av tomt på Østre Bjørntvedt

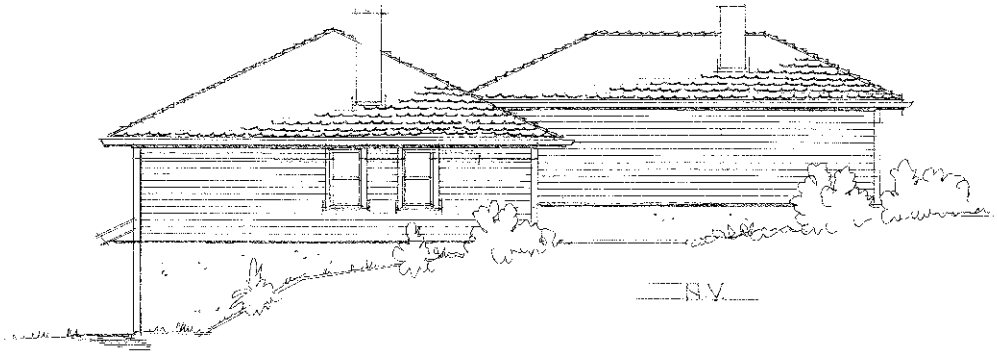
3- leiligheter 46/404 BEBYGGELSESPLAN M.1:500 Dato: 01.12.03

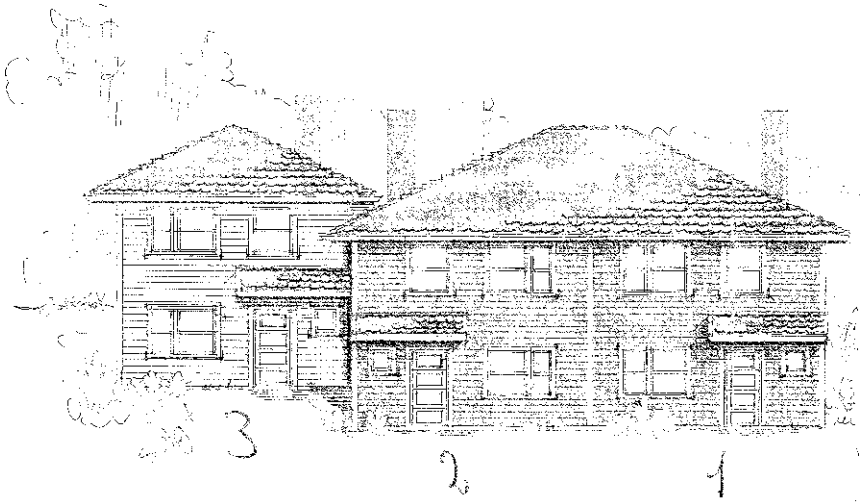
Fritidsbolig på gr.nr. 46 br.nr. 1403

Entreprenør Gunnar Sørlie AS

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Kjevev. 9, 3740 Skien
Tlf. 35 59 23 50, Fax 35 59 63 92
Org.nr. NO 981 394 526





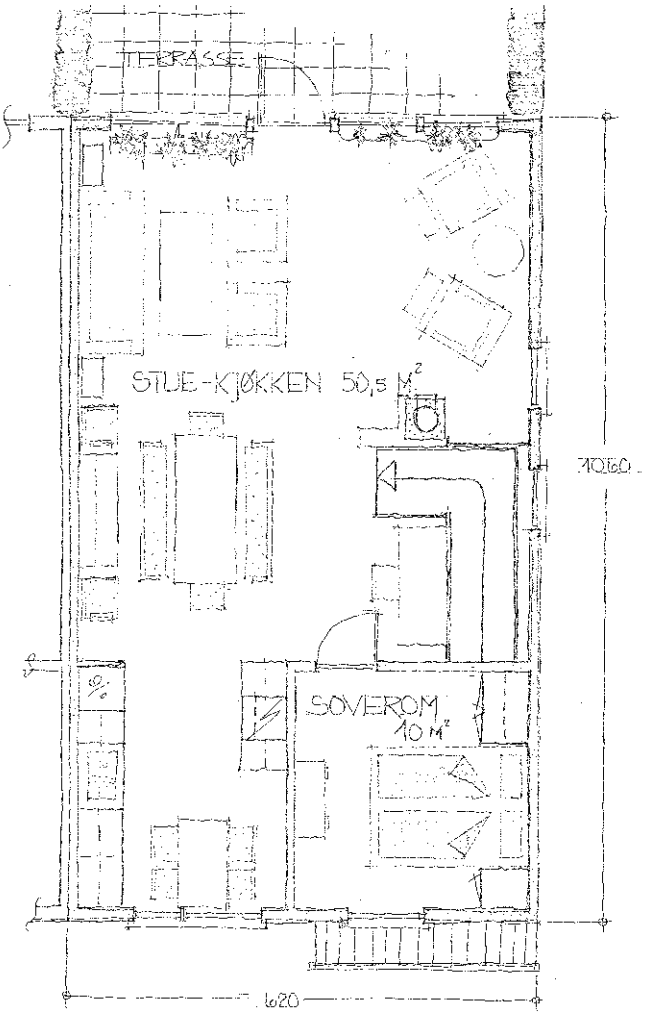


Boligprosjekt med 3- leiligheter
Østre Bjørntvedt G.nr.46 B.nr.1404

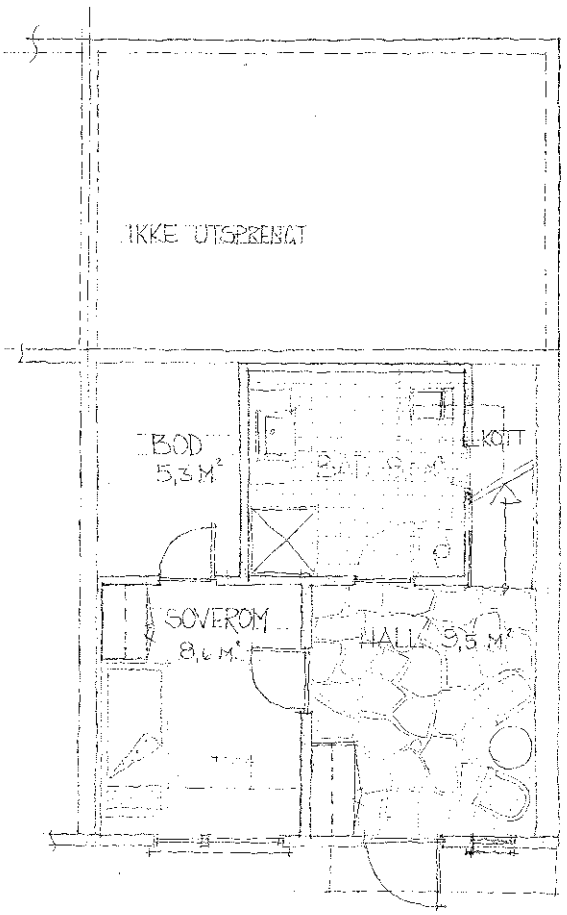
ENTREPRENØR GUNNAR SØRLIE AS

Fasade N.V. og N.Ø. M. 1:100
Dato: 19.12.03

Arkitektkontoret
HENNING NILSEN AS
Kløver 9, 3740 Skien
Tlf 35 59 23 90, Fax 35 59 63 92
Org.nr. NO 981 394 526



HOVEDETASJE
JAN-04



UNDERETASJE
JAN-04

Utskriftsdato: 05.05.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	1404	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 974 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 974 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 974 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 1kmSoneRundtSentrum **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	32 m^2
KPHensynsonenavn	H220_12
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Bjørntvedt syd, inkl. Bruddvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/930/364_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA2
	Delareal 940 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

ambita

Vegstatuskart

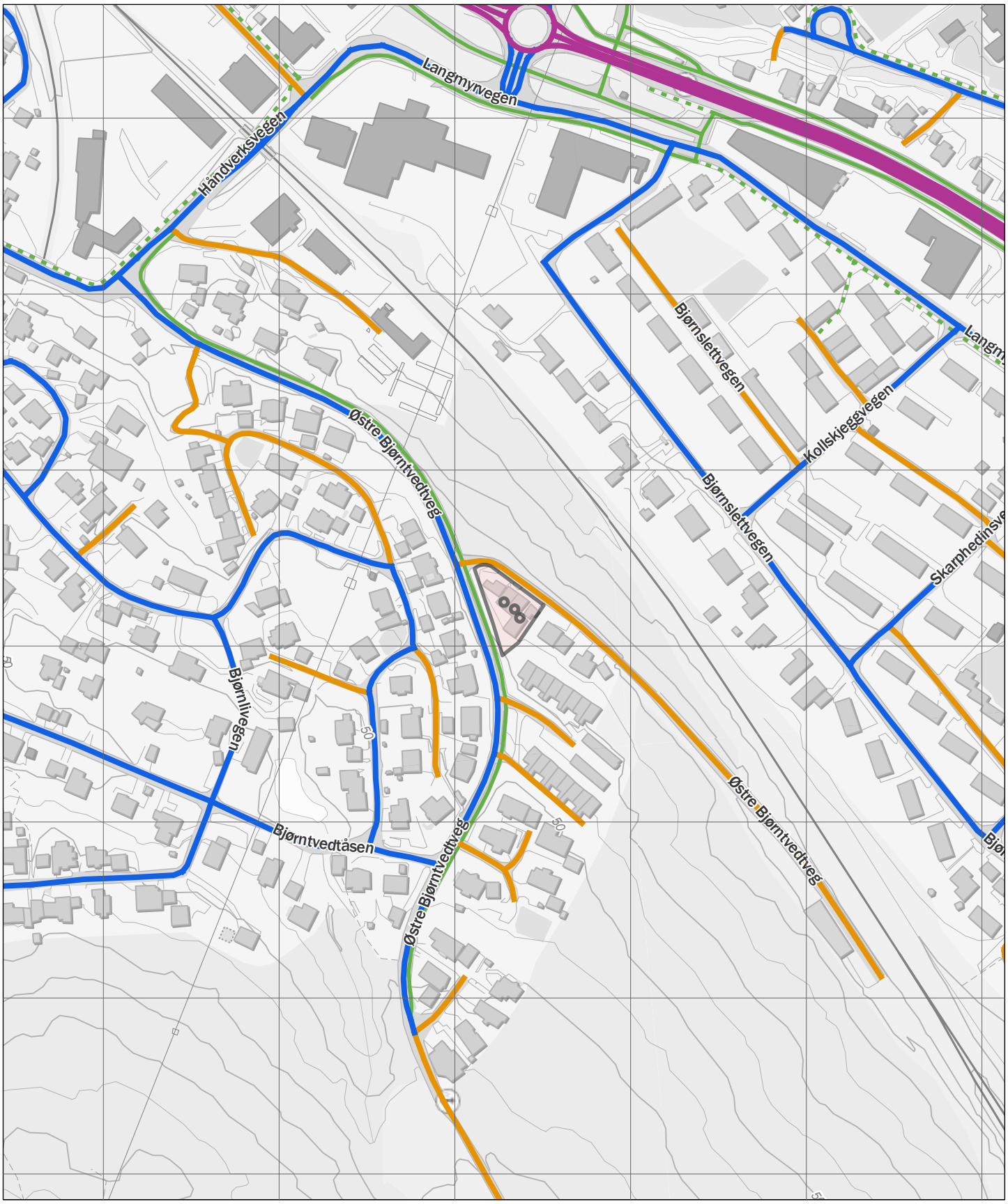
Kommune: Porsgrunn

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 46/1404/0/1

Adresse: Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/05/2026



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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	1404	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Østre Bjørntvedtveg 34C, 3917 PORSGRUNN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Østre Bjørntvedtveg 34C

Nabolaget Bjørntvedt - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km	
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	24 min 2 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 93 elever, 6 klasser	14 min 1.3 km	
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 1 km	
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Universitetet USN Porsgrunn Linje R 1, M2, M2N, 459	8 min 0.7 km	
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 1.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	36 min	

BARNEHAGER

Vallermyrene barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km	
Rønningen barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 2.1 km	
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 54 barn	5 min 2.3 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vallermyrene	9 min
Kiwi Beha	9 min

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

VARER/TJENESTER

Hammondgården	15 min
Vitusapotek Porsgrunn	16 min
Porsgrunn Vinmonopol	13 min

SPORT

Ballplass - Løkka	9 min
Myrene skole	9 min
SKY Fitness Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	13 min

«Stille og rolig og sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

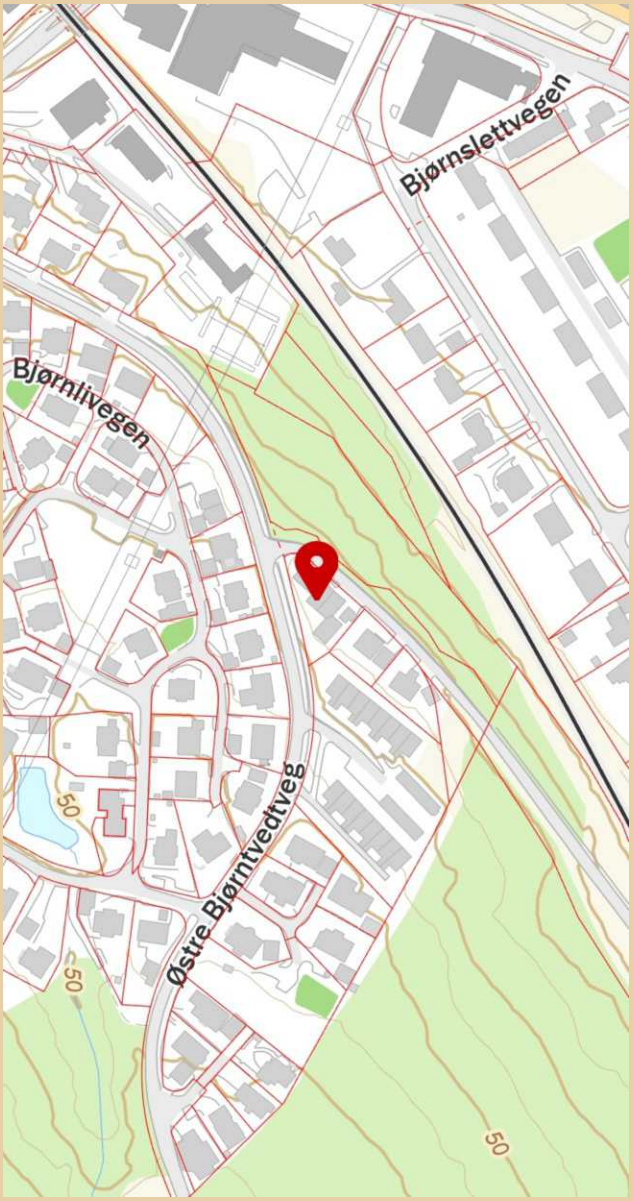
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østre Bjørntvedtveg 34 C, 3917 Porsgrunn
Gnr. 46, Bnr. 1404, Snr. 1, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@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.
