PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

TITANVEGEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Regulering

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 61, bnr. 312

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3247 **Eiendomsverdi ref nr:** BW6423

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN
Gnr 61 - Bnr 312
4001 PORSGRUNN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN
Gnr 61 - Bnr 312
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over tre plan oppført 1982 med leilighet i underetasje. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022. Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag og plasstøpt betongplate på grunn. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, og panel på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Bad med fliser og våtromsplater på veggflater. Belegg og fliser på gulvflater.
Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder vindfang, toalettrom, bad, kjøkken, vaskerom og soverom i 1.etasje. Loftstue, soverom og gang i 2.etasje.
Leilighet med egen inngang i underetasje.
Oppgraderinger de senere år:
* Renovert bad i 1.etasje 2012.
* Renovert bad i underetasje 2024.
* Skiftet kjøkkeninnrdening 2014.
* Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Boligen tak består av saltak tekket med krum betong takstein fra byggeår. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke.
Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens utforming skiftet ca 2000. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler. Undertak med lett undertak. Himlinger er kledd med malt takplater. KOnstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun inspoiert fra loftsetasje.

Ved befaring på loft og overflater fremstod uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig ettersyn av loftsrom og takkonstruksjon som del av normalt vedlikehold. Takkonstruksjonen fremstår med normal tilstand på synlige og tilgjengelige deler.
Ytterveggene er oppført som tradisjonelt isolert bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig stående trekledning i 18 mm tykkelse. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis/maling. Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater.
Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.
Fasadepanel har stedvis noe værslitasje sett i henhold til alder. Spesielt sør og vestvegg.

Bygningen er oppført i flatt terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til begrenset sprutbelastning på fasadene.
Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.
Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår 1982. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer isolerglassvinduer fra byggeperioden 1982.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i ok stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt normalt vedlikeholdt.
TG 2 settes på eldre vinduer fra byggeår. Utskiftninger må beregnes på sikt.
Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.
Hoved entredør består av en-fløya hvit entredør fra 2013. Rammer og karmer i malt trevirke. En-fløya balkongdører i tre med isolerglassfelt fra byggeår. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.
Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater.
Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.
Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasse opphnegt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom med adkomst fra hage og stue.
Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal

Beskrivelse av eiendommen

tilstand ut fra alder og bruk. Det ble registrert avvik på overflater. Målt avvik utgjorde ca 30 mm. Årsak er trolig beveglese i pilarer i front. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.
Mindre balkon med adkomst fra loftstue. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Entretrapp i impregnert trevirke. Trapp nylig etablert 2025. Trapp fyllerr sin funksjon.

Trapp til leilighet med utvnedig trappesluse med trapp i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Trappesluese mangler forskriftsmessig rekkverk og håndløper på vegg i trapperom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat tilpasset boligens byggestil og bruk. Overflater på gulv er utført med laminat og belegg nylig skiftet. Gulv i leilighet underetasje med fliser og laminat på gulvflater.
Bad med belegg på gulvflater.

Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Veggene er hovedsakelig kledd med MDF panel og malt overflater.
Himlingene består av MDF panel og malt takplater. Panel i himlinger og MDF panel i underetasje. Bad med våtromstapet på veggflater.
Gulv i underetasje er utført som betongdekke/plate på mark.
Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt med laminat.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt ingen vesentlig avvik, hvilket indikerer bra planhetsforhold på de kontrollerte områdene. Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet uten tegn til setninger, svikt eller andre forhold som indikerer redusert funksjon.
Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje isolert trebjelkelag.
Sponplater som bærende undergulv. Brann og lydskille kun visuelt kontrollert. Ukjent oppbygning.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.
Boligen har ikke etablert noen radonsperre i henhold til dagens krav.
Boligen er utstyrt med elementpipe med utvendig malt murpuss ført over tak.

Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Overflater fremstod intakt og uten registrerte løse eller skader på tilgjengelige flater.

Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.
Rom under terreng består av leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og fliser på gulv. Panel og malt flater/plater på veggflater. Boder med fritt eksponert murverk.
Hulltagning er foretatt i vegg stue. Fritt eksponert murverk i bod med mindre synlig saltutslag. Ved hulltagning ble ca,16 vektprosent målt i vegg. Dette ligger i det øvre siktet av mulig utvikling av skader, og bør holdes under en løpende kontroll.
Mellom 1. etasje og 2.etasje er det etablert lakkert tretrapp med rett trappeløp. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med lakkert balustere med integrert håndløper

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.
Trapp mangler håndløper på vegg.
nnvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører skiftet de senere år. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom
Vaskerommet er oppført i forbindelse med byggeåret 1982 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter.

Gulvet er tekket med belegg med oppkant på vegg. Veggene er utført med våtromsplater med takplater i himling.

Ved befaring fremstod overflatene generelt hele og funksjonelle uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige flater. Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på overflater og tettesjikt.
Vaskerommet fremstår med normal standard ut fra byggeår og utførelse, og vurderes å ha løsninger som er typiske for byggeperioden. Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, rørinstallasjoner, fuger og silikonfuger anbefales som del av normalt vedlikehold.
TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Bad i 1.etasje er renovert 2013 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK2010. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Gulvet er tekket med belegg med oppknast på vegg, mens veggene er utført med våtromsplater. Himlingen består av malt MDF panel med innfelte downlights. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.
Dokumnetasjon på utført våtromsarbeider finnes ikke.
Veggene på badet er utført med våtromsplater overflater med flis imitasjon. Himlingen er utført med malt MDF panel med innfelte downlights.

Ved visuell kontroll fremstod veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2013
Gulvet er utført med vinylbelegg på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 20 mmm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 50 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.
Badet er utført med vinylbelegg med oppkant på vegg, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset belegg.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.Dusjkabinett er nylig skiftet 2024 og baderomsinnrdening skiftet 2026.
Badet er ventilert med el-ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.
Hulltaking er ikke foretatt pga av våtsone mot yttervegg.
Fuktmålinger er foretatt med stikkmålinger på badet i våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom.
Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i underetasje er renovert 2024 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK17. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med flislagte overflater. Himlingen består av malt slette flater. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.
Dokumentasjon på våtromsarbeider ligger i bolimappe i følge eier.
Veggene på badet er utført med flislagte lyse overflater. Himlingen er utført med malte flater.

Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2024.
Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 21 mmm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca.250 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.
Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger dokumentasjon på membranarbeidene i boligmappe. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant,

Beskrivelse av eiendommen

gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Badet er ventilert med el-ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.
Hulltaking er ikke foretatt pga av våtsone mot murvegger og yttervegg. Fuktmålinger er foretatt med stikkmålinger på badet i våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom.
Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje med profilerte hvite dør og skuffronter type Netto Line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Plater på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med laminat. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt frittstående kjøleskap. Det er også etablert waterguard og komfyrvakt.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.
Avtrekk består av ventilator over komfyr ført ut i vegg.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkenet til leilighetbestår av profilerte hvite dør og skuffronter type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med laminat. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt kjøleskap.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene i boligen er utført med rør i rør anlegg og kobberrør. Synlig avløpsrør i plast. Rørskap etablert .
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og noe eldre røreanlegg. Røranlegg fyller sin funksjon.
Boligen er ventilert ved etablert ventiler i yttervegg og vinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Ved befaring ble det registrert ventiler i oppholdsrom og soverom, og ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell. Det ble ikke registrert tegn til mangelfull ventilasjon, unormal kondens eller andre forhold som indikerer utilstrekkelig luftutskiftning på befaringstidspunktet.
VV tank på 200 liter etablertr i vaskerom.
Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap oppgradert de senere år. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning, varmeanlegg, utelys og styringssystem.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.
Røykvarsler og barnnsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av med oppfylt sprengsteinsmasser på fjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med godt opparbeidet uteareal.

Bygningen fremstår fundamentert på stabile masser på fjell. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert
Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsmasser.
Rom under terreng med tilfyle masser består av leileighet. Utvendig fuktsikringer er synlig med etablert knotteplast på grunnmur.
Drensrør i perforert plast.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene. Oppfylt steinmasser gir normalt gode fundamenteringsforhold/drenering og begrenset risiko for fuktskader.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert.
TG 2 settes på grunn av alder (44 år).
Boligen er oppført med fundamentering på isolert betongplate på mark etablert på oppfylt steinmasser og sprengsteinsmasser.
Konstruksjonen er tilpasset tomtens naturlige terrengforhold og fremstår som en moderne fundamenteringsløsning for bygningstypen.
Grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ved befaring ble tilgjengelige deler av grunnmur visuelt kontrollert.

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN
Gnr 61 - Bnr 312
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, rissdannelser av betydning eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Synlige overflater fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen. Fundamentering, isolasjon og oppbygning under betongplaten er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

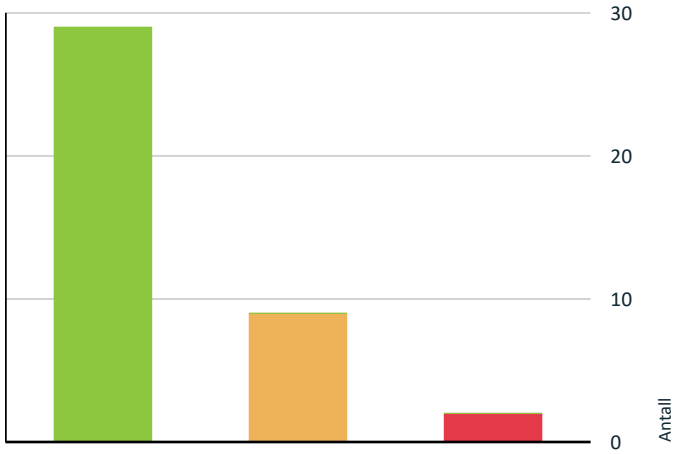
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

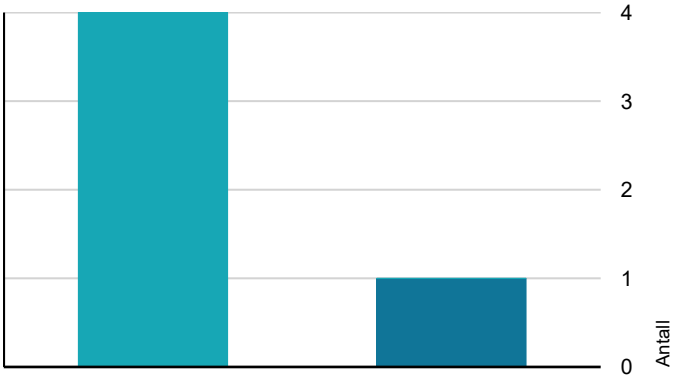
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Trappesluse mangler forskriftsmessig rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen tak består av saltak tekket med krum betong takstein fra byggeår. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

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

TG 2 settes på grunn av alder (44 år). Normnal levetid på betong takstein med undertak er 45 til 60 år avhegig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens utforming skiftet ca 2000. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler. Undertak med lett undertak. Himlinger er kledd med malt takplater. KOnstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun inspoiert fra loftsetasje.
Ved befaring på loft og overflater fremstod uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig ettersyn av loftsrom og takkonstruksjon som del av normalt vedlikehold. Takkonstruksjonen fremstår med normal tilstand på synlige og tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Vindskier med mindre synlig råtesdkader i trevirke. Se bilde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i vindskier.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som tradisjonelt isolert bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig stående trekledning i 18 mm tykkelse. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis/maling. Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.
Fasadepanel har stedvis noe værslitasje sett i henhold til alder. Spesielt sør og vestvegg.

Bygningen er oppført i flatt terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til begrenset sprutbelastning på fasadene. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår 1982. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer isolerglassvinduer fra byggeperioden 1982.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i ok stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt normalt vedlikeholdt.
TG 2 settes på eldre vinduer fra byggeår. Utskiftninger må beregnes på sikt.
Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes pga av alder og påregnelig utskiftning over tid. Punktering av eldre isolerglass vinduer er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoved entredør består av en-fløya hvit entredør fra 2013. Rammer og karmer i malt trevirke. En-fløya balkongdører i tre med isolerglassfelt fra byggeår. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt. Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater. Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasse opphnegt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom med adkomst fra hage og stue.
Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble registrert avvik på overflater. Målt avvik utgjorde ca 30 mm. Årsak er trolig beveglese i pilarer i front.
Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.
Mindre balkon med adkomst fra loftstue. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

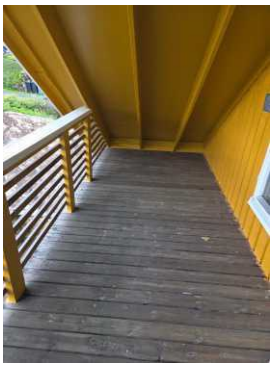
Merknad på fundamentering bestående av pilarer i front med setninger. Tiltak må beregnes i form av utbedringer med telesikringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entretrapp i impregnert trevirke. Trapp nylig etablert 2025. Trapp fyllerr sin funksjon.

Trapp til leilighet med utvnedig trappesluse med trapp i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Trappesluese mangler forskriftsmessig rekkverk og håndløper på vegg i trapperom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Trappesluse mangler forskriftsmessig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Trappesluse mangler rekkverk. TRappeløp mangler håndlper på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat tilpasset boligens byggestil og bruk. Overflater på gulv er utført med laminat og belegg nylig skiftet. Gulv i leilighet underetasje med fliser og laminat på gulvflater.
Bad med belegg på gulvflater.

Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er hovedsakelig kledd med MDF panel og malt overflater. Himlingene består av MDF panel og malt takplater. Panel i himlinger og MDF panel i underetasje. Bad med våtromstapet på veggflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv i underetasje er utført som betongdekke/plate på mark. Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt med laminat.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt ingen vesentlig avvik, hvilket indikerer bra planhetsforhold på de kontrollerte områdene. Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet uten tegn til setninger, svikt eller andre forhold som indikerer redusert funksjon.
Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Brann og lydskille kun visuelt kontrollert. Ukjent oppbygning.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen har ikke etablert noen radonsperre i henhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med elementpipe med utvendig malt murpuss ført over tak.

Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Overflater fremstod intakt og uten registrerte løse eller skader på tilgjengelige flater.

Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av leilighet med egen adkomst. Det er etablert laminat og fliser på gulv. Panel og malt flater/plater på veggflater. Boder med fritt eksponert murverk.
Hulltagning er foretatt i vegg stue. Fritt eksponert murverk i bod med mindre synlig saltutslag. Ved hulltagning ble ca,16 vektprosent målt i vegg. Dette ligger i det øvre siktet av mulig utvikling av skader, og bør holdes under en løpende kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

En løpende kontroll bør utføres med tanke på målt høye fuktverdier.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Mellom 1. etasje og 2.etasje er det etablert lakkert tretrapp med rett trappeløp. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med lakkert balustere med integrert håndløper

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.
Trapp mangler håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Håndløper bør etablers på vegg i trappeløp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
nnvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører skiftet de senere år. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er oppført i forbindelse med byggeåret 1982 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter.

Gulvet er tekket med belegg med oppkant på vegg. Veggene er utført med våtromsplater med takplater i himling.

Ved befaring fremstod overflatene generelt hele og funksjonelle uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige flater. Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på overflater og tettesjikt.
Vaskerommet fremstår med normal standard ut fra byggeår og utførelse, og vurderes å ha løsninger som er typiske for byggeperioden. Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, rørinstallasjoner, fuger og silikonfuger anbefales som del av normalt vedlikehold.
TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes på grunn av alder v(44 år) og synlig rørgkennomføringer i gulv. Se bilde. Vaskerom bør beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje er renovert 2013 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK2010. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Gulvet er tekket med belegg med oppknast på vegg, mens veggene er utført med våtromsplater. Himlingen består av malt MDF panel med innfelte downlights. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumnetasjon på utført våtromsarbeider finnes ikke.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med våtromsplater overflater med flis imitasjon. Himlingen er utført med malt MDF panel med innfelte downlights.

Ved visuell kontroll fremstod veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 20 mmm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 50 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utført med vinylbelegg med oppkant på vegg, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset belegg.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.Dusjkabinett er nylig skiftet 2024 og baderomsinnrdening skiftet 2026.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med el-ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga av våtsone mot yttervegg. Fuktmålinger er foretatt med stikkmålinger på badet i våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje er renovert 2024 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK17. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med flislagte overflater. Himlingen består av malt slette flater. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på våtromsarbeider ligger i bolimappe i følge eier.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med flislagte lyse overflater. Himlingen er utført med malte flater.

Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 21 mmm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca.250 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger dokumentasjon på membranarbeidene i boligmappe. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med el-ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt pga av våtsone mot murvegger og yttervegg. Fuktmålinger er foretatt med stikkmålinger på badet i våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med profilerte hvite dør og skuffronter type Netto Line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Plater på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med laminat. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt frittstående kjøleskap. Det er også etablert waterguard og komfyrvakt.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk består av ventilator over komfyr ført ut i vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet til leilighetbestår av profilerte hvite dør og skuffronter type Epoq. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Gulvet er belagt med laminat. Innredningen omfatter integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt kjøleskap.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Benkeplater, skapfronter og synlige overflater var generelt hele og funksjonelle. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å anta redusert funksjon på innredningens tilgjengelige deler.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i boligen er utført med rør i rør anlegg og kobberrør. Synlig avløpsrør i plast. Rørskap etablert .
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og noe eldre røreanlegg. Røranlegg fyller sin funksjon.









TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved etablert ventiler i yttervegg og vinduer.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Ved befaring ble det registrert ventiler i oppholdsrom og soverom, og ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell. Det ble ikke registrert tegn til mangelfull ventilasjon, unormal kondens eller andre forhold som indikerer utilstrekkelig luftutskiftning på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablertr i vaskerom.



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

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap oppgradert de senere år. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning, varmeanlegg, utelys og styringssystem.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og barnnsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av med oppfylt sprengsteinsmasser på fjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med godt opparbeidet uteareal.

Bygningen fremstår fundamentert på stabile masser på fjell. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsmasser. Rom under terreng med tilfyle masser består av leileighet. Utvendig fuktsikringer er synlig med etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene. Oppfylt steinmasser gir normalt gode fundamenteringsforhold/drenering og begrenset risiko for fuktskader. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert. TG 2 settes på grunn av alder (44 år).

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med fundamentering på isolert betongplate på mark etablert på oppfylt steinmasser og sprengsteinsmasser. Konstruksjonen er tilpasset tomtens naturlige terrengforhold og fremstår som en moderne fundamenteringsløsning for bygningstypen.
Grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ved befaring ble tilgjengelige deler av grunnmur visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, rissdannelser av betydning eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Synlige overflater fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen. Fundamentering, isolasjon og oppbygning under betongplaten er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappesluse mangler forskriftsmessig rekkverk.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

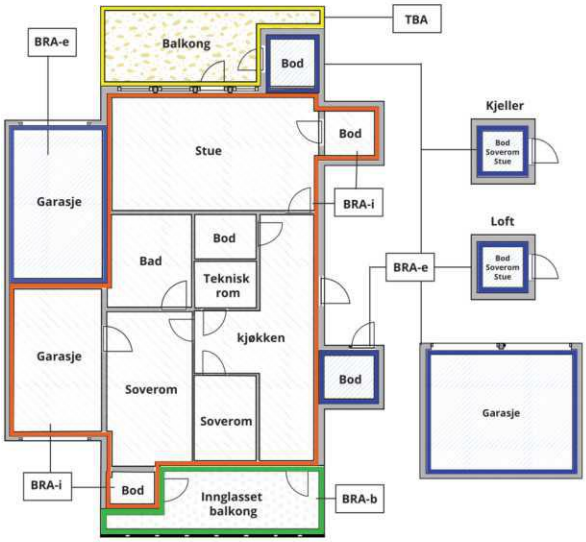
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	91			91	20
2.Etasje	34			34	5
Kjeller	83			83	
SUM	**208**				**25**
SUM BRA	**208**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, soverom		
2.Etasje	Loftstue, soverom, gang		
Kjeller	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, garderoberom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Stedvis oppgradert innvendige overflater 2026. Oppgradet bad i leilighet 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det bør kontroleres om leilighet i underetasje er godkjent i Porsgrunn kommune.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Maksut Shehi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	61	312		0	914.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Titanvegen 22

Hjemmelshaver

Shehi Maksut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Titanvegen i Porgsrunn kommune. Området fremstår som rolig, med spredt bolig bebyggelse og nærhet til natur og friluftsområder.
Tomten ligger i et skrående terreng med innslag av eneboliger og LNF areal. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikkbelastning.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud som, skole, idrettsanlegg og nærbutikk finnes innen kort gangavstand.
Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sentrale funksjoner i ett vel etablert rolig boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boliger. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, natur og friluft, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår godt opparbeidet med plen, prydbusker og stedvis inngjerdet med beplantning. Asfaltert adkomstvei og gruset gårdsplass.
Eiendommen har tradisjonelt uttrykk med godt opparbeidet utemiljø oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold og sentral beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260061
Addresse	Titanvegen 22		
Postnr.	3942	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Maksut Shehi		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

41031506

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rørleggerarbeid i hele boligen. Eget vannskap til hybel og eget vannskap til hoveddel av bolig. Sanipex system.bad i hoveddel er fra 2014, vaskerom er fra årgang.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

bad i u.etg. : Flis og membranarbeid. Men alt material er kun av kvalitet. Schønnox membran samt flislim.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bildedokumentasjon foreligger i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

bad. u.etg. hybel: 1 komponent og 2 komponent membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

bad. u.etg.Jotisluk

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

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

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

Alt elektrisk i hybel er fra 2024I hoveddel har El-tilsyn utført kontroll i desember 2025 og elektrikerentreprenør har utbedret avvik som ble registrert ved tilsyn.

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:

Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rugtvedt VVS har installert alt av rør-i-rør. Sanipex. Eget vannskap til hoveddel av bolig og eget vannskap til hybel.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rugtvedt VVS

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

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer er fra årgang og har litt dårlig pakninger.

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:

Bygd ny inngangsparti Q1 2026 og rettet skjevheter til verandaen.

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

Beskrivelse:

Tidligere hatt høyt fuktnivå. Støpt ekstra dekke. Ingen utfordring etter nytt påstøp.

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

Hvilke endringer er gjort?

Bygd ny hybel i sokkel. Alt fra isolasjon til vinduer er nytt fra 2023/Q1 2024.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endret hobbyrom til 2 soverom. (registrert som hybel hos kommunen og godkjent endringsvedtak ligger hos boligmappa).

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt nytt fra 2024 i hybel / u.etg.Hoveddel har fått utbedret avvik fra kontroll som el-tilsynet utførte i Q4 2025.

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:

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

Av hvem?:

El-tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

Ny hybel fra 2023/2024

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ 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

Beskrivelse:

Hybel i u.etg.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har fått godkjent vedtak fra kommunen.

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen kjennskap til det. men boligen er 39 år gammel og kan få dette hvis vedlikehold ikke blir fulgt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Opplevd maur/skjeggkre rett etter maurtue nærliggende bolig ble fjernet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra takstmann

Er forholdet utbedret?

Nei, ikke noe som påvirker bokvalitet. Kun avvik sammenliknet med TEK17.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Våtrom i hybel hva gjelder Flis og membran.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

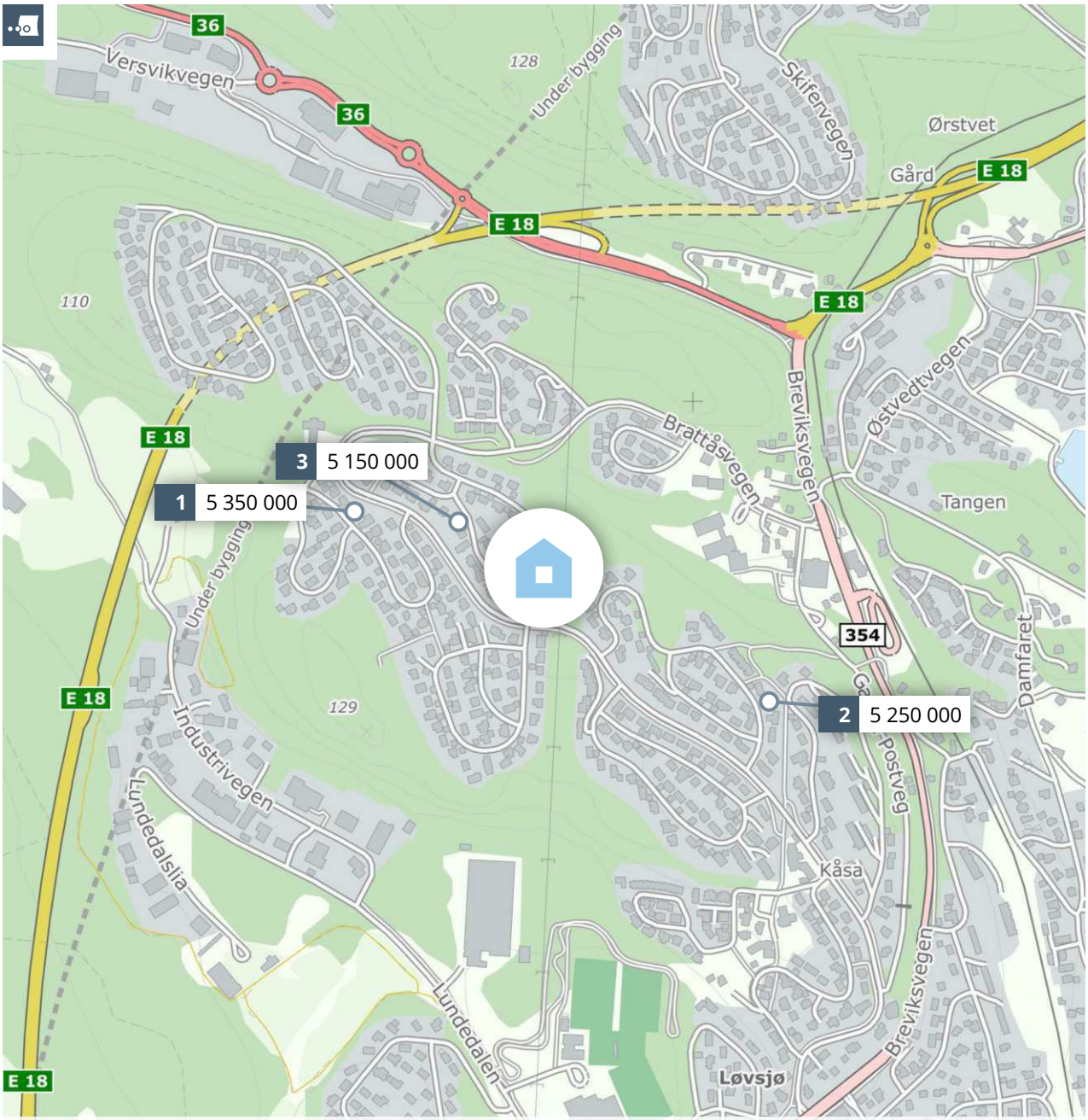
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Maksut Shehi*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TITANVEGEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 12.08.2026

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: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 61 BNR 312 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS BRATTÅS VEST

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	25 481
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	- m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uranusvegen 33				14.08.2024	4 690 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**32 036**
	167 m²	1987	962 m²	4 sov						
2	Merkurvegen 9				25.06.2026	4 590 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**32 012**
	164 m²	1983	910 m²	3 sov						
3	Titanvegen 42				20.01.2026	4 450 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**23 409**
	220 m²	1987	923 m²	5 sov						

Attraktiv beliggenhet på Brattås, med barnevennlig og skjermet beliggenhet.
Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Brattås i Porsgrunn kommune. Her er det kort avstand til Brattås- og Heistad skole, samt barnehager.

Hovedetasjen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad og soverom. 2. etasje inneholder loftstue, gang og soverom.

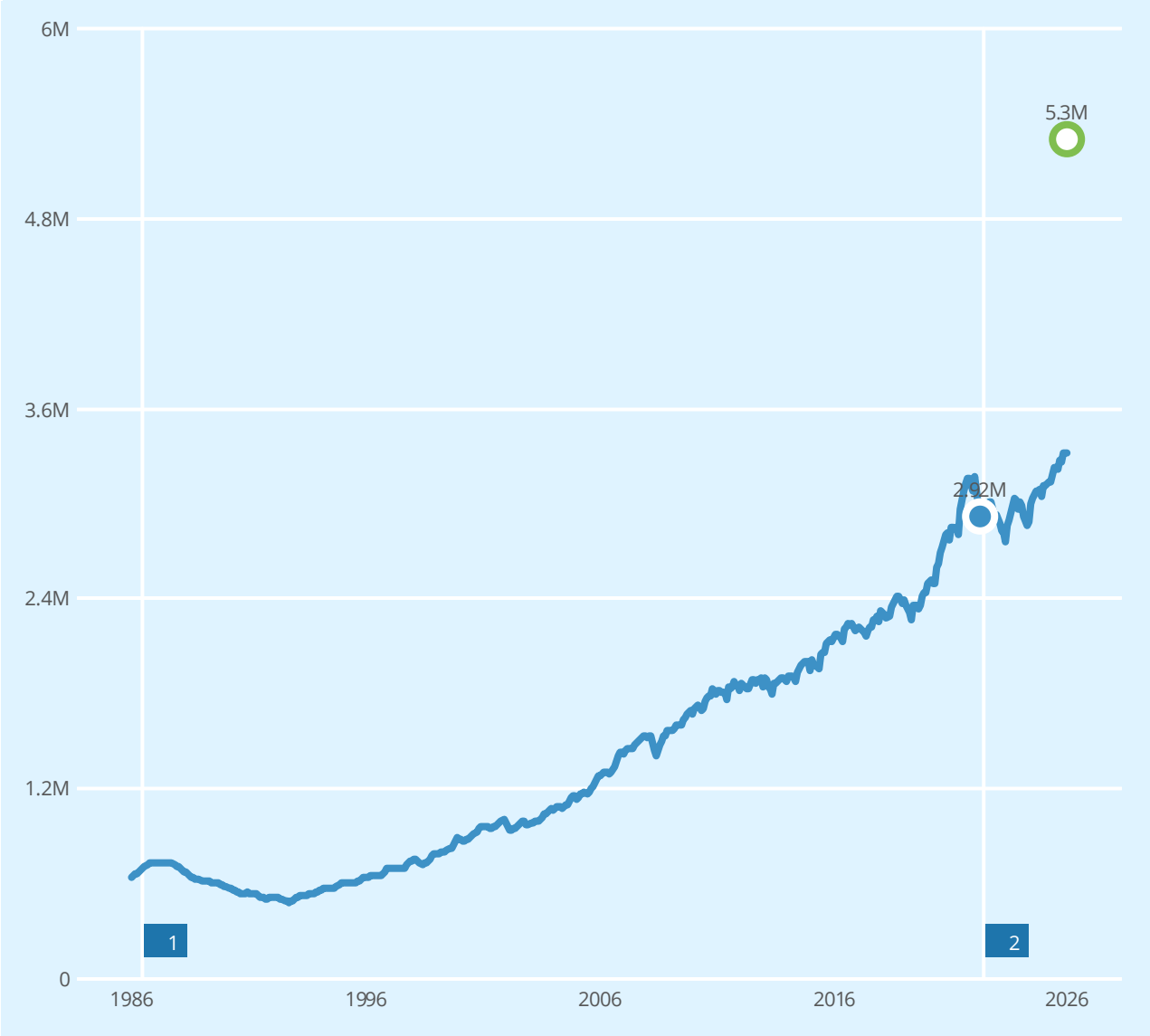
Leiligheten inneholder entrè, kjøkken, stue, bad garderoberom og 2 soverom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

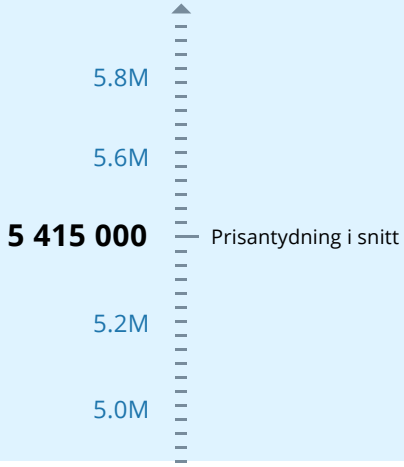
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.11.2022	30.11.2022	23.12.2022	2 490 000	2 915 000	0	2 915 000	3
13.03.1987		13.03.1987	-	36 251	-	36 251	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ny, godkjent leilighet i underetasjen, samt oppgraderinger i hoveddel

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3942 PORSGRUNN nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Eneboliger solgt i 3942 PORSGRUNN siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

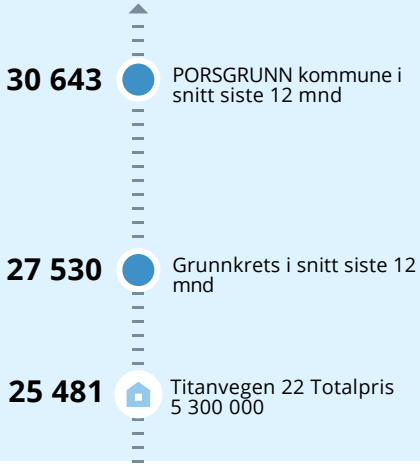


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330553**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8449163**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **208,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **183,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 218 kWh**



Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN

Detaljering

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

Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BRATTÅSOMRÅDET, FELT VI. DEL AV GNR. 58 BNR.6, GNR.60 BNR.59 OG 216 SAMT GNR.61 BNR.9,12,13,16 OG 55 I PORSGRUNN KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger. Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 meter der hvor byggegrense ikke er vist i planen.

§ 3

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

§ 4

Hus med gesimshøyde som ikke overstiger 4,0 m kan ha en takvinkel på mellom 22° og 45°.
Hus med gesimshøyde mellom 4,0 m og 6,5 m på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 22° og 30°.
Høyden måles fra planlagt oppfylt terreng.
Husene skal ha symmetrisk mønetak.

§ 5

Ved byggesøknad for boligene skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.
Det vises spesielt til bygningslovens § 104 og forbud mot lagring og annen bruk av ubebygd areal.

§ 10

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

§ 11

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

Stadfestet 18.12.84

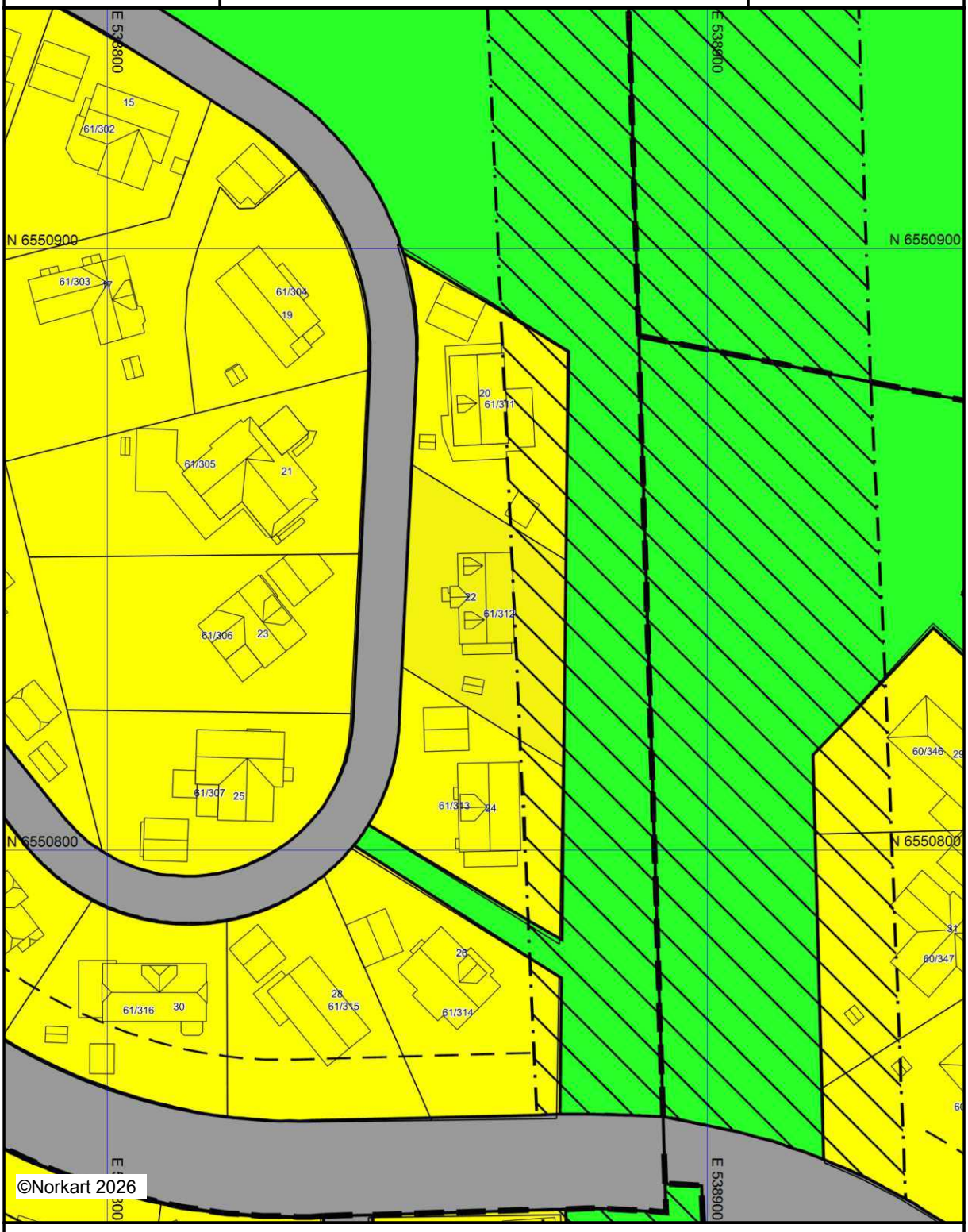
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 61/312
Adresse: Titanvegen 22
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Friområder
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense

Porsgrunn kommune

Postadresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 70 00
E-post: Innbyggertorg@porsgrunn.kommune.no

Dato: 19.06.2026
Saksbehandler: HB

MEGLEROPPLYSNINGER

Pågående planer - vernestatus

Gnr:	**61**	Bnr:	**312**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Titanvegen 22, 3942 PORSGRUNN**						

Vernestatus: NEI

Sefrakregistrert: NEI
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

Porsgrunn kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/312
Adresse: Titanvegen 22
Dato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Utskriftsdato: 18.06.2026

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.**	61	**Bruksnr.**	312	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Titanvegen 22, 3942 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	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 915 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 239 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_1 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 915 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	730
Navn	Brattåsområdet, felt VI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1489/730_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** -
	Delareal 912 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** -
	Delareal 284 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 1 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** -

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRATTÅS VI, D 2	Beregnet areal	914.6
Etablert dato	21.10.1985	Historisk oppgitt areal	915
Oppdatert dato	15.04.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	61/312
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	61/312
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.10.1985	49/85_		61/9 (-915), 61/312 (915)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6550823.03	538864.04	0	Ja	914.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHEHI MAKSUT F190992*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Titanvegen 22 3942 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Titanvegen 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3942 PORSGRUNN	Kirkesogn	05100703 Eidanger
Grunnkrets	307 Brattås vest	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	8 Heistad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8449163		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	18.11.1987
2	8449163	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	25.01.2023

1: Bygning 8449163: Enebolig (111), Tatt i bruk 18.11.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	211
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	211
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.1986	10.10.1986	
Igangsettingstillatelse	04.11.1986	04.11.1986	
Tatt i bruk	18.11.1987	18.11.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Titanvegen 22	H0101	61/312	211	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	87	0	87	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	34	0	34	0	0	0

2: Bygningsendring 8449163-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 25.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	51
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	51
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.01.2023	26.01.2023	22/16772
Igangsettingstillatelse	25.01.2023	26.01.2023	22/16772

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Titanvegen 22	H0101	61/312	51	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	51	0	51	0	0	0



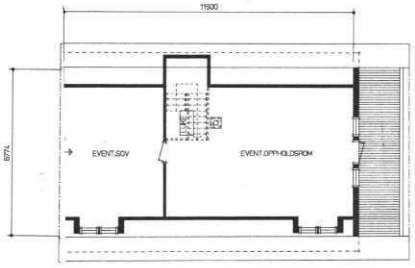
FASADE vest



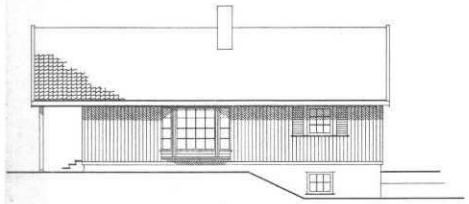
GAVL nord



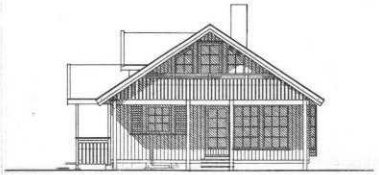
PLAN MKA.400.15-M



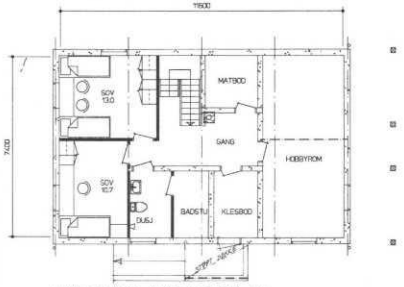
PLAN LOFTETASJE



FASADE øst

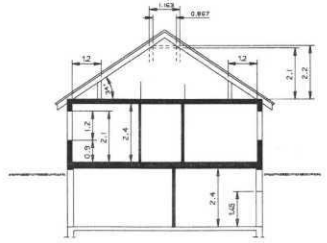


GAVL syd



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

BRUKSAREAL	BRA :		BEREGNET AREAL BA :	
HOVEDPLAN	91.6KVM	BA	91.6 X 1.0 =	91.6KVM
KJELLERPLAN	85.8KVM		85.8 X 0.2 =	17.2KVM
LOFTSPLAN	80.6KVM			
SUM BRA	258KVM	SUM BA		109KVM

VEDLEGG TIL TILLATELSEN
109KVM
13 NOV. 1987

Tinker 13.10.2014 BG

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MKA.400.15-M-MOD

BYGGHERRE : JAN BJØRNSEN, HESTEHAVNA 18, 3900 PORSGRUNN

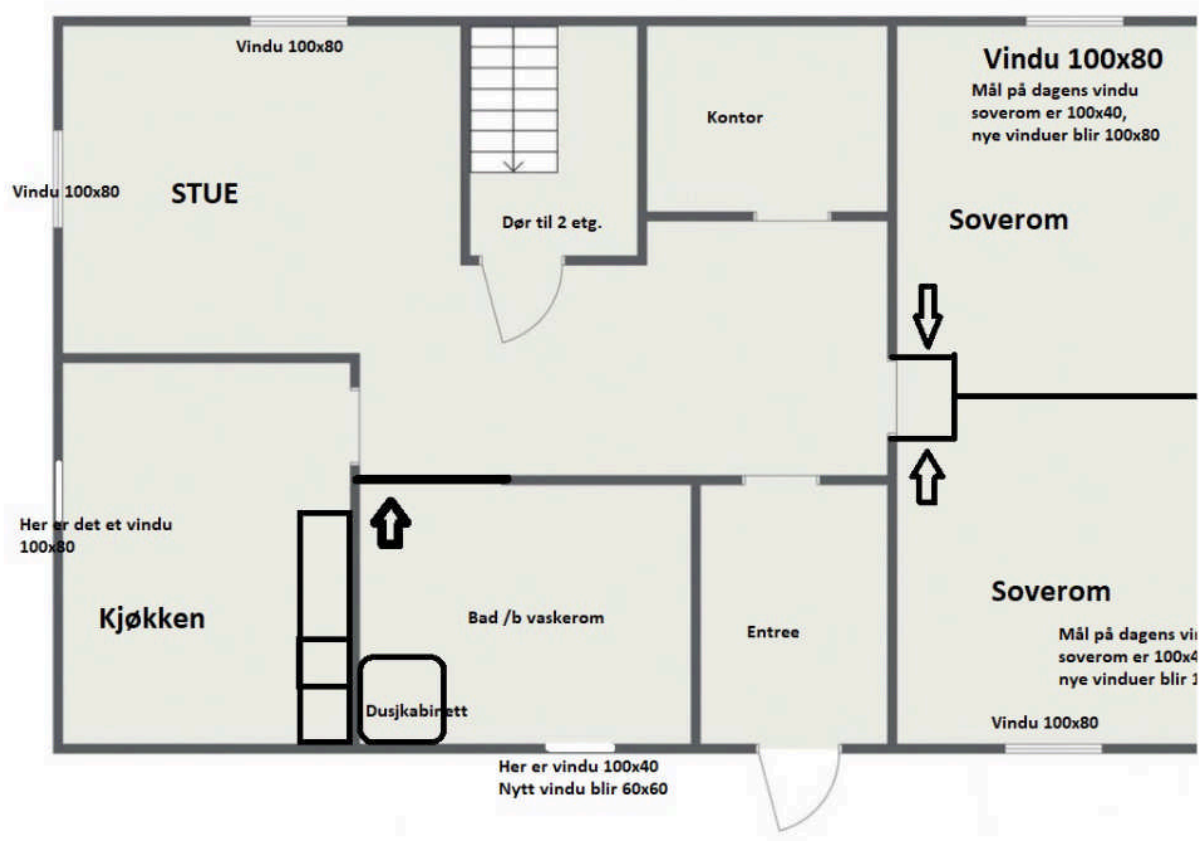
BYGGEPLASS : TITANVN. 22, 3900 PORSGRUNN

PLANER SNITT OG FASADER

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO 860915	M: 1 : 100	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG 2391 MOELV TELEFON (065) 68000	NR. 2.21476-1	REV. A1
KONT.	GODKJ.					


Vindu 100x80
Vindu 100x80
Mål på dagens vindu
soverom er 100x40,
nye vinduer blir 100x80
Vindu 100x80
STUE
Kontor
Dør til 2 etg.
Soverom
Her er det et vindu
100x80
Kjøkken
Bad /b vaskerom
Entree
Soverom
Dusjkabinett
Vindu 100x80
Her er vindu 100x40
Nytt vindu blir 60x60

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Maksut Shehi
Titanvegen 22
3942 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	22/16772-4	25.01.2023

Gbnr. 61/312, Titanvegen 22 - Bruksendring - Tillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 179/23

Det gis tillatelse til bruksendring, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ B pkt. 10 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 5600,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:
- Teknisk forskrift (TEK17) sine krav til brann og rømningssikkerhet må ivaretas

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Mahmoud Shaar
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Tiltakshaver Maksut Shehi søkte den 17.01.2023 om tillatelse til bruksendring.

Nabovarsling er ikke ansett nødvendig, da tiltaket ikke berører naboenes interesser, jf. pbl. § 21-3 annet ledd første punktum

Planstatus
Området er i Brattåsområdet av 18.12.1984 regulert til boligbebygglse.

Vurdering
Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav a.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen.

Vedtak framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Porsgrunn kommune

Byggesak

NAV Porsgrunn, Økonomi- og rådgivingsavd.
Tone Fjellvik

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/6766 - 2	06.06.2025

Svar på anmodning om sjekk av godkjenning på bolig - Gbnr. 61/312, Titanvegen 22

Godkjente boenheter på overnevnte adresse består av en enebolig med en sokkelleilighet i kjeller.

Vedlagt finner dere tegninger som viser den sokkelleiligheten.

Med hilsen

Mahmoud Shaar
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
sokkel leilighet

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggn. nr.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tiriyan 22 Brattås 6		61	312	D.2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	boligbus	29/9-86	dato 29/10-86 sak 323/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Bjørnsen	Heskeharma 18 Porsgr.	554966

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Hans Jakob Fluiner	Hallvard Bruu Pl bokk 6	556596

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Hans J. Fluiner, fund. og m.mur	—	065
Frank Aker, Trevarebygget	Pl Hallvard Bruu Porsgr 3391	68000

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Veranda må gjøres ferdig
2. Ildst. pipe av gr.mur
3. Selg. må gjøres ferdig og trappåpning må midlertidig lukkes igjen

Dette arbeid må være fullført innen 20/11-88

Porsgrunn den 18/11-87

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ Kommune Da: 97,6 m²

☒ Trygd Na: 129,- "

☒ Rel Bra: 258,- "

O. Larsen
bygningssjef

Dale
avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

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

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:
Titanvegen 22, 3942 Porsgrunn
Gnr. 61, Bnr. 312, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
201260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@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.
