PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

STORGATA 232

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Storgata 232, 3912 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 2632

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22616-1084 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ3967

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1851 og er senere tilbygget og omfattende rehabilitert. Tilbygg med entré er opplyst fra ca. 1960, mens tilbygg med bad er oppført ca. 2000. Boligen ble vesentlig rehabilitert i 2021/2022, med blant annet innvendig oppgradering, etterisolering av vegger og himling, utskifting av vinduer og oppgradering av tekniske installasjoner. Utvendig kledning på hoveddelen og tilbyggene er opplyst skiftet i 2025, med unntak av eldre kledning inne i det overbygde inngangspartiet.

Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad/toalett. Loftet er innredet som sovehems, og det er krypkjeller under boligen hvor ett tilgjengelig rom er innredet og benyttet som vinkjeller.

Boligen fremstår generelt som betydelig modernisert, samtidig som flere av de opprinnelige konstruksjonene fra den eldre bygningsmassen er bevart. Ytterveggene består blant annet av opprinnelig laftekonstruksjon. Taket er utført som sperrekonstruksjon med taktekking som ifølge tidligere eier er fra ca. 2000. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og har derfor begrensede kontrollmuligheter.

Det er registrert moderate alders- og bruksmessige avvik, blant annet ca. 10 mm høydeavvik i stue, noe knirk ved kjøkken, mindre sprekker/riss i eldre natursteinsgrunnmur og flate terrengforhold med begrenset naturlig fall bort fra bygningen. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke opplyst fornyet i nyere tid.

Krypkjelleren har begrenset tilgjengelighet, da kun vinkjellerrommet kan besiktiges. I dette området er det registrert tegn til fukttransport i eldre murverk samt forekomst av skallbille. Øvrige deler av krypkjelleren og stubbloftet er ikke tilgjengelige for kontroll. Eier opplyser at det er tørt under stubbloftet.

Badet er opprinnelig fra ca. 2000, med våtromsplater montert i 2023. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse eller senere oppgradering. Gulvet består av flis og vinyl, med ca. 12 mm målt fall og sprekk/åpning i overgangen mellom materialene. Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluknivå. Sluket ligger under dusjkabinettet og kunne ikke kontrolleres uten demontering. Membran, sluktilslutning og konstruksjonen fra undersiden er derfor vurdert til TG IU.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som nyere og uten vesentlige synlige avvik. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført med nyere materialer. Varmtvannsbereder er opplyst fra 2023, men er innebygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Det elektriske anlegget har automatsikringer og jordfeilautomater, og det er opplyst om eltilsyn i 2026. Skorsteinen er rehabilitert med innerrør i 2020, og feiervesenet har hatt tilsyn i 2026.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med omfattende nyere oppgraderinger, men hvor det fortsatt må påregnes oppfølging av eldre konstruksjoner, krypkjeller, drenering, enkelte våtromsforhold og øvrige bygningsdeler med begrenset tilgjengelighet.

Enebolig - Byggeår: 1851

UTVENDIG Gå til side

Boligens utvendige bygningsdeler består i hovedsak av eldre konstruksjoner som er vesentlig oppgradert og rehabilitert de senere årene.

Taket er tekket med profilerte betongtakstein, opplyst fra ca. 2000. Taksteinen har normal aldersrelatert slitasje og noe begroing/misfarging. Takrenner, nedløp og beslag fremstår generelt med normal bruksslitasje. Skorsteinen over tak er helbeslått med metall.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon og er i hovedsak lukket og innvendig kledd. Loftet er innredet som sovehems. Himlingen er opplyst etterisolert med ca. 30 cm isolasjon i forbindelse med rehabiliteringen i 2021/2022. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater.

Ytterveggene i den opprinnelige delen av boligen består av laftekonstruksjon fra 1851. Veggene er opplyst etterisolert med ca. 5 cm utvendig og 5 cm innvendig. Utvendig kledning på hoveddelen og tilbyggene er skiftet i 2025, med unntak av eldre kledning inne i det overbygde inngangspartiet. Tilbygg med entré er opplyst fra ca. 1960, mens tilbygg med bad er fra ca. 2000. Boligen ble parasittbehandlet innvendig i 2021.

Vinduer er opplyst skiftet i 2021. De opprinnelige innvendige vindusrammene er beholdt for å ivareta boligens eldre uttrykk med hengslede vinduer innvendig. Vinduer og ytterdør fremstår generelt uten vesentlige synlige skader.

Det er etablert terrasse/platting i trekonstruksjon på terreng. Terrassen har normal vær- og bruksslitasje, med noe misfarging og overflateslitasje. Underkonstruksjonen er bare delvis tilgjengelig for kontroll på grunn av lav høyde over terreng.

På eiendommen står også en eldre stall/garasje i trekonstruksjon med saltak tekket med takstein. Bygningen har generell alders- og værslitasje og vedlikeholdsbehov. Det er opplyst at kommunen har godkjent riving av eksisterende stall/garasje og oppføring av ny garasje som skal sammenkobles med boligen.

Samlet sett fremstår de utvendige bygningsdelene som en kombinasjon av eldre, opprinnelige konstruksjoner og betydelige nyere oppgraderinger. Det må fortsatt påregnes normalt vedlikehold og oppfølging av eldre konstruksjoner og bygningsdeler med begrenset kontrollmulighet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak som oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen i 2021/2022 og 2023. Gulvene i hoveddelen av boligen er utført med Smoke Oak Pergola parkett fra 2023, med elektrisk varmefolie under gulvene. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med MDF-panel, spilepanel og enkelte synlige

Beskrivelse av eiendommen

eldre trebjelker som er bevart som en del av boligens uttrykk.

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det er målt ca. 10 mm høydeavvik i stue, samt registrert noe knirk i gulvet ved kjøkkenområdet. For en bolig fra 1851 må mindre skjevheter og bevegelser i de eldre trekonstruksjonene forventes. Det ble ikke registrert synlige tegn til alvorlig konstruksjonssvikt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling, og boligen er ikke kjent utført med radonsperre. På grunn av boligens alder må det legges til grunn at den opprinnelige konstruksjonen ikke har radonsikring etter dagens standard.

Boligen har skorstein med vedovn/ildsted. Skorsteinen er opplyst rehabilitert med innerrør i 2020, og feiervesenet hadde tilsyn i 2026 uten opplyste merknader.

Det er krypkjeller under boligen, men kun ett avgrenset rom er tilgjengelig for inspeksjon. Dette rommet er innredet og benyttet som vinkjeller, med adkomst via glassluke i stuegulvet. I rommet er det registrert noe misfarging og salt-/kalkutslag på eldre mur -/teglkonstruksjoner, som viser tegn til fukttransport over tid. Det er også registrert forekomst av skallbille. Øvrige deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelige for kontroll, slik at tilstanden på bjelkelag, fundamenter og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan vurderes fullt ut. Huset er opplyst parasittbehandlet/sprøytet innvendig i 2021.

Innvendig trapp til loft/sovehems er utført som en relativt bratt, åpen tretrapp med åpne opptrinn. Trappen fremstår funksjonell, men har en utforming som gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens standard. Innvendige dører er utført som heltre dører og fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Loftet er innredet som sovehems med skråtak og begrenset takhøyde. Eldre synlige trebjelker og konstruksjonsdeler er bevart som en del av boligens uttrykk. Hemsen har åpen løsning mot underliggende areal og rekkverk langs deler av kanten. Arealet fremstår funksjonelt til dagens bruk, men har begrenset romhøyde og tilgjengelighet sammenlignet med ordinære oppholdsrom.

VÅTROM

Gå til side

Badet er opplyst etablert i forbindelse med tilbygget fra ca. 2000, og veggene er senere oppgradert med våtromsplater i 2023. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse eller på arbeidene som ble utført i 2023. Skjult oppbygning, membran, tettesjikt og tilslutninger kan derfor ikke verifiseres.

Veggene er i hovedsak utført med våtromsplater, mens himlingen har malte/panelte overflater. Synlige vegg- og himlingsflater fremstår generelt med normal bruksslitasje, uten vesentlige tegn til svelling, åpne skjøter eller synlige fuktmerker.

Gulvet består av to ulike overflater, gulvflis og vinyl, med synlig overgang mellom materialene. Det er målt ca. 12 mm fall på gulvet. Det er registrert sprekk/åpning i overgangen mellom flis og vinyl, noe som vurderes som et sårbart punkt med økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført.

Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluknivå. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Det var derfor ikke mulig å kontrollere sluktype, klemring, membrantilslutning eller øvrig utførelse. Krypkjeller/konstruksjonen under denne delen av badet var heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra undersiden. Vanntett sjikt, membran og sluk er derfor vurdert til TG IU.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved tilgjengelige tilkoblinger. For det vegghengte toalettet er det imidlertid ikke synlig drenering/lekkasjeindikering fra den innebygde sisternen, og det kan derfor ikke bekreftes at eventuell lekkasje vil bli synliggjort i rommet.

Rommet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ventilasjonsløsningen, men luftmengde og avtrekkskapasitet er ikke målt.

Tilliggende konstruksjon mot badet består av yttervegg. Hulltaking ble ikke foretatt, da dette ville innebære inngrep i ytterveggskonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på tilgjengelige overflater, men eventuell skjult fukt i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Samlet sett har badet nyere veggoverflater, men våtrommet har flere usikkerhetsmomenter knyttet til manglende dokumentasjon, skjult membran og sluk, sprekk/åpning mellom gulvflis og vinyl samt manglende synlig lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte/fronter i kombinasjon av mørke og lyse overflater, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er i tillegg frittstående kjøl-/fryseskap.

Innredning, benkeplate og synlige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tydelige fuktskader i tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Kjøkkenet har ventilator over koketoppen med kullfilter og resirkulering av luften tilbake til rommet. Avtrekket er dermed ikke ført til friluft.

Ventilatoren fremstår som funksjonell ut fra tilgjengelige forhold ved befaringen. Luftmengde og kapasitet er ikke målt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med plastrør/PEX, med enkelte synlige rørføringer og tilkoblinger i metall ved sanitærutstyr. Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene fremstår uten aktive lekkasjer, fuktmerker eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Avløpsinstallasjonene er hovedsakelig utført med avløpsrør i plast. Synlige og tilgjengelige deler fremstår uten lekkasjer eller andre vesentlige synlige avvik. Deler av både vann- og avløpsanlegget ligger normalt skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer. På loft/sovehems er det montert en sirkulasjonsvifte/romvifte som bidrar til intern luftbevegelse, men som ikke tilfører friskluft eller har avkast til friluft. Luftmengder og faktisk luftutskifting er ikke målt.

Varmtvannsberederen er opplyst fra 2023 og er plassert innebygget i lukket konstruksjon. Det er opplyst at berederen har drenering til sluk. Berederen var ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen, og tank, koblinger, sikkerhetsventil og øvrige installasjoner kunne derfor ikke besiktiges direkte. Berederen er på dette grunnlaget vurdert til TG IU.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater, og det foreligger kursfortegnelse. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av installasjonene, blant annet samsvarserklæring/dokumentasjon for elektrisk gulvvarme/varmeinstallasjon. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2026, uten kjente åpne avvik.

Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat. Skorstein og ildsted er fulgt opp av feiervesenet med tilsyn i 2026, og skorsteinen er rehabilitert med innerrør fra 2020. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved de branntekniske installasjonene.

Boligen har også luft-til-luft varmepumpe som supplement til øvrig oppvarming. Varmepumpen fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringstidspunktet. Effekt, temperaturytelse og øvrig teknisk funksjon er ikke særskilt målt eller kontrollert.

Samlet sett fremstår de tekniske installasjonene i hovedsak som oppgraderte og med normal funksjon ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke dokumentert med geotekniske undersøkelser eller annen særskilt dokumentasjon. Fundamenteringsforhold, massenes oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent. Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser.

Boligen er fundamentert på eldre grunnmur av naturstein, med krypkjeller under deler av bygningen. Det er etablert luftingsåpninger i grunnmuren. Synlige deler fremstår med preg av høy alder og tradisjonell utførelse. Det er registrert enkelte mindre sprekker/riss, men uten tydelige tegn til større setningsskader eller alvorlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Store deler av krypkjelleren og fundamenteringen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er ikke opplyst om at drenering eller utvendig fuktsikring er fornyet i nyere tid. Alder og utførelse er derfor ukjent. Ifølge eier oppleves konstruksjonen som tørr under stubbloftet, og det er ikke opplyst om kjente problemer med vanninntrengning i dette området. Skjulte drensledninger og forhold under terreng kan ikke vurderes uten graving eller andre inngrep.

Tomten og nærområdet er i hovedsak flatt, med plen, gruslagte arealer og beplantning. De flate terrengforholdene gir begrenset naturlig fall bort fra bygningen, og det er derfor viktig at takvann og overflatevann håndteres slik at grunnmur og krypkjeller ikke utsettes for unødig fuktbelastning. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller vannansamlinger ved befaringstidspunktet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst etablert eller fornyet etter år 2000. Ledningene ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Det ble ikke registrert eller opplyst om vesentlige funksjonsproblemer. Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Det er opplyst at kommunen har godkjent ny innkjørsel på motsatt side av boligen. Eier opplyser videre at det kan foreligge mulighet for kjøp av en del av naboeiendommen. Eventuelt kjøp, arealoverføring eller grensejustering er ikke dokumentert som en del av tilstandsrapporten og må avklares nærmere mellom berørte eiere og kommunen.

Samlet sett fremstår tomte- og grunnforholdene uten tydelige tegn til alvorlig svikt ved befaringstidspunktet, men boligens høye alder, eldre natursteinsgrunnmur, ukjent drenering og begrenset tilgjengelighet til krypkjeller og fundamenter medfører behov for videre normalt tilsyn og oppfølging.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

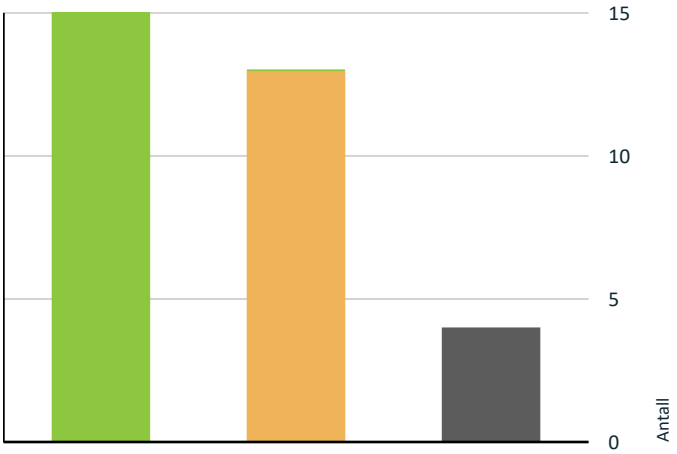
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1851

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av profilerte betongtakstein. Ifølge opplysninger fra tidligere eier er taktekkingen fra ca. 2000.

Takflatene ble kontrollert visuelt fra bakkenivå. Takstein fremstår med aldersrelatert slitasje og noe begroing/misfarging enkelte steder. Det ble ikke registrert synlige større skader, forskyvninger eller manglende takstein på de delene som var synlige ved befaringen.

Taktekkingens undertak, lekter, sløyfer og øvrige skjulte oppbygning er ikke kontrollert og alder/utførelse er ikke dokumentert utover opplysninger fra tidligere eier.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Taktekking har en alder på ca. 25–26 år og har dermed passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det er registrert normal alders- og værslitasje samt noe begroing på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen. Begroing kan fjernes ved behov. Takstein, beslag, undertak og innfestinger bør følges opp med hensyn til alder, og utskifting må påregnes når teknisk levetid nærmer seg slutten eller dersom det oppstår lekkasjer/skader.

TG 2 vurderes som følge av alder og registrert aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for strakstiltak ved befaringstidspunktet.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i sortlakkert metall/plastbelagt metall. Synlige renner, nedløp og beslag fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet.

Nedløp er enkelte steder ført ned mot terreng/overflate uten synlig tilkobling til lukket overvannssystem. Det er derfor viktig at takvann ledes bort fra grunnmur og fundamenter slik at konstruksjonene ikke utsettes for unødvendig fuktbelastning.

Skorstein over tak er helbeslått med metallbeslag. Synlige beslag rundt skorstein fremstår uten åpenbare skader eller mangler fra bakkenivå.



Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført som sperrekonstruksjon. Konstruksjonen over hoveddelen av boligen er lukket og innvendig kledd. Loftet er innredet som sovehems, og store deler av sperrekonstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for direkte kontroll.

Boligen ble innvendig rehabilitert i 2021/2022. Det er opplyst at himlingen er etterisolert med ca. 30 cm isolasjon. Utførelsen av isolasjon, dampsperre, luftespalter, undertak og øvrige skjulte konstruksjonsdetaljer kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Det ble ikke registrert synlige misfarginger, fuktskjolder eller andre tydelige tegn til lekkasje i tilgjengelige innvendige overflater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sperrekonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for full kontroll. Oppbygning, lufting og eventuelle skjulte fuktforhold kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Ingen spesielle tiltak vurderes som nødvendige ut fra synlige forhold. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til kondens, misfarging eller lekkasje. Ved mistanke om fukt eller mangelfull lufting bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

TG 2 settes på grunn av begrenset kontrollmulighet av den lukkede sperrekonstruksjonen og usikkerhet knyttet til skjult oppbygning og lufting. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i den opprinnelige delen av boligen består av laftekonstruksjon fra byggeåret 1851. I forbindelse med rehabiliteringen i 2021/2022 er det opplyst at veggene er etterisolert med ca. 5 cm utvendig og 5 cm innvendig.

Utvendig kledning på hoveddelen av boligen og på tilbyggene er opplyst skiftet i 2025 og består av stående trekledning. Kledningen fremstår generelt som ny og med normal utførelse ut fra det som var synlig ved befaringen.

Kun den innvendige delen av kledningen i det overbygde inngangspartiet er ikke skiftet og er av eldre dato.

Tilbygget med bad er oppført ca. 2000, mens tilbygget ved entré er opplyst oppført ca. 1960. Konstruksjonsoppbygningen i tilbyggene er ikke dokumentert og er i hovedsak skjult.

Det er videre opplyst at huset ble parasittbehandlet/sprøytet innvendig i 2021 i forbindelse med rehabiliteringen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport













TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er opplyst skiftet i 2021. Utvendig fremstår vinduene med tradisjonelt uttrykk tilpasset boligens alder og arkitektur.

Ved rehabiliteringen er de opprinnelige innvendige vindusrammene beholdt for å bevare uttrykket med eldre hengslede vinduer innvendig. Løsningen gir dermed et tradisjonelt preg samtidig som de utvendige vinduene er av nyere dato.

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader på synlige vindusrammer, glass eller beslag. Det er heller ikke registrert tydelige tegn til punkterte glass eller større utettheter på de tilgjengelige vinduene.

Det er registrert et mindre vindu i gavl mot loft/sovehems. Synlige deler fremstår uten vesentlige skader.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i tre med glassfelt. Døren fremstår som nyere og er tilpasset boligens tradisjonelle uttrykk.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader på dørblad, karm, glassfelt, hengsler eller beslag. Døren fremstår med normal funksjon og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse/platting på terreng ved inngangspartiet og uteoppholdsarealet. Terrassen er utført i trekonstruksjon med terrassebord og underliggende bjelkelag/fundamentering mot terreng.

Terrassebordene fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Det er registrert noe misfarging og overflateslitasje, men det ble ikke observert tydelige tegn til omfattende råteskader eller svikt i de synlige delene ved befaringstidspunktet.

Terrassen ligger lavt over terreng, og deler av underkonstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for full kontroll. Området ved inngangspartiet har nivåforskjeller og overgang mellom terrasse, trinn og terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene har noe vær- og bruksslitasje. Underliggende bjelkelag og fundamentering er bare delvis tilgjengelig for kontroll på grunn av lav høyde over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling etter behov. Underkonstruksjon og fundamentering bør kontrolleres jevnlig med hensyn til fukt- og råteskader, særlig der trekonstruksjoner ligger nær terreng.

TG 2 vurderes på grunn av registrert overflateslitasje og begrenset kontrollmulighet av underliggende trekonstruksjoner. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende utskifting eller strakstiltak ved befaringstidspunktet.







TG IU Andre utvendige forhold

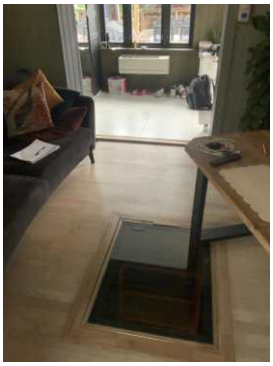
Beskrivelse

På eiendommen står en eldre stall/garasje i trekonstruksjon med saltak tekket med takstein. Bygningen fremstår med alders- og værslitasje og har generelt vedlikeholdsbehov.

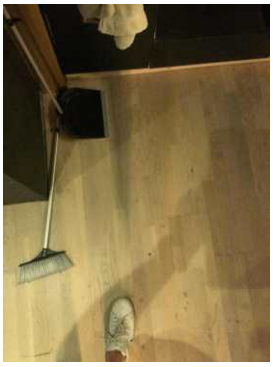
Det er opplyst at kommunen har godkjent riving av eksisterende garasje/stall og oppføring av ny garasje som skal sammenkobles med boligen.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i hoveddelen av boligen er utført med Smoke Oak Pergola parkett, opplyst lagt i 2023.

Det er opplyst at det er etablert elektrisk varmefolie under gulvene. Gulvvarmen er ikke funksjonstestet utover vanlig bruk ved befaringen, og skjult utførelse kan ikke kontrolleres visuelt.

Parketten fremstår generelt med jevn overflate og normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større åpninger i skjøter eller tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater er i hovedsak utført med MDF-panel, supplert med spilepanel og enkelte synlige tre-/bjelkekonstruksjoner som en del av interiøret.

Overflatene er i hovedsak opplyst etablert i forbindelse med rehabiliteringen i 2021/2022 og fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større sprekker eller tydelige fuktmerker på de synlige overflatene ved befaringstidspunktet.

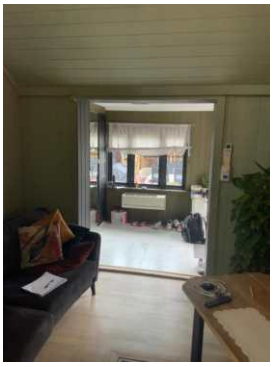
Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport









Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Konstruksjonen er i hovedsak skjult av gulv- og himlingsoverflater og er derfor vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold.

Ved kontroll av gulv i stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm. Det ble også registrert noe knirk i gulvet ved kjøkkenområdet. For en eldre bolig med opprinnelige konstruksjoner må mindre skjevheter og bevegelser i trebjelkelaget forventes.

Det ble ikke registrert synlige tegn til alvorlig svikt eller vesentlige deformasjoner i de tilgjengelige konstruksjonene ved befaringstidspunktet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmåling i boligen. Bygningen er fra 1851, og det må legges til grunn at den opprinnelig ikke er oppført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak etter dagens krav.

Det er heller ikke dokumentert at det er etablert radonsperre i forbindelse med senere rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke dokumentert utført radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å dokumentere radonnivået i boligen. Ved forhøyede verdier bør aktuelle radonreduserende tiltak vurderes.

TG 2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon på radonmåling og radonsikring.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein med tilknyttet vedovn/ildsted. Det er opplyst at skorsteinen ble rehabilitert med innerrør i 2020.

Ildsted og synlige deler av skorstein/røykrør fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringen. Avstander til brennbart materiale er vurdert ut fra synlige forhold.

Det er opplyst at feiervesenet hadde tilsyn i 2026. Det er ikke opplyst om merknader fra tilsynet.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligen. Kun ett avgrenset rom er tilgjengelig for inspeksjon, mens øvrige deler av krypkjelleren ikke er tilgjengelige og dermed ikke kontrollert.

Det tilgjengelige rommet er innredet og benyttes som vinkjeller, med adkomst fra stue via en glassluke i gulvet. Veggene består av eldre mur -/teglkonstruksjoner, og gulvet er utført med tregulv. Konstruksjonene fremstår med preg av høy alder.

Det ble ved befaringen registrert noe misfarging og salt-/kalkutslag på murverket. Dette kan være tegn på tidligere eller periodisk fukttransport gjennom murkonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlig fritt vann i det tilgjengelige rommet ved befaringstidspunktet.

Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter i den tilgjengelige delen av krypkjelleren ved befaringen. Det må likevel bemerkes at store deler av krypkjelleren ikke er tilgjengelig for kontroll, og eventuell forekomst i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Siden kun en mindre del av krypkjelleren er tilgjengelig, kan tilstanden på bjelkelag, grunn, fundamenter og øvrige skjulte konstruksjoner ikke vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjelleren, da kun ett rom er tilgjengelig. Det er registrert misfarging og salt-/kalkutslag på eldre murverk, som indikerer fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av det tilgjengelige krypkjellerrommet med hensyn til fukt, lukt, biologiske skader og eventuell forekomst av fuktkrevende insekter. Dersom det registreres økende fukt, lukt, insekter eller andre tegn til skade, bør øvrige deler av krypkjelleren gjøres tilgjengelige for nærmere undersøkelse.

TG 2 vurderes på grunn av begrenset tilgjengelighet, eldre konstruksjoner og registrerte tegn til fukttransport i murverket. Store deler av krypkjelleren er ikke inspisert, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner og eventuell forekomst av fuktrelaterte skader eller insekter.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp fra hovedetasjen opp til innredet loft/sovehems. Trappen er utført som en relativt bratt, åpen trapp med rette løp og uten tette opptrinn.

Trappen fremstår som funksjonell og med normal bruksslitasje. Det er rekkverk/håndløper langs deler av trappeløpet, men den åpne utførelsen og trappens bratthet gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Trappen er bratt og har åpne opptrinn. Utformingen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til trappesikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere sikring av trappen, blant annet med tilfredsstillende håndløper/rekkverk og eventuelt tiltak for å redusere risiko ved de åpne opptrinnene, særlig dersom trappen benyttes hyppig.

TG 2 vurderes på grunn av trappens bratte utforming og åpne opptrinn, som gir sikkerhetsmessige avvik sammenlignet med dagens standard.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige heltre dører. Dørene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten vesentlige synlige skader ved befaringstidspunktet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble registrert forekomst av skallbille i det tilgjengelige krypkjellerrommet/vinrommet. Rommet ligger i krypkjeller og har eldre mur-/teglkonstruksjoner med tegn til fukttransport og salt-/kalkutslag.

Forekomsten av skallbille kan ha sammenheng med fuktige forhold og organisk materiale i konstruksjonen. Det er ikke foretatt nærmere artsbestemmelse eller vurdering av omfang ved befaringen.

Det er opplyst at huset ble parasittbehandlet/sprøytet innvendig i 2021. Øvrige deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelige for kontroll, og eventuell forekomst av skallbille eller andre skadedyr i skjulte og utilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forekomst av insekter i krypkjeller/vinrom. Det er samtidig registrert tegn til fuktbelastning i eldre murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke og redusere årsaken til fuktbelastningen i krypkjelleren. Ved fortsatt eller økende insektaktivitet bør forekomsten artsbestemmes og eventuelt vurderes av skadedyrfirma. Øvrige deler av krypkjelleren bør kontrolleres dersom det etableres tilgang.

TG 2 vurderes på grunn av registrert insektforekomst, tegn til fuktbelastning og begrenset kontrollmulighet av øvrige deler av krypkjelleren.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Loftet er innredet som sovehems med adkomst via innvendig trapp fra hovedetasjen. Hemsen er etablert som en åpen del av boligens oppholdsareal, med skråtak og begrenset takhøyde enkelte steder.

Det er registrert synlige eldre trebjelker og konstruksjonsdeler som er bevart som en del av boligens uttrykk. Rekkverk langs deler av hemsen er utført med en åpen løsning.

Sovehemsen fremstår funksjonell ut fra dagens bruk, men arealet har begrenset høyde og avviker fra ordinære rom når det gjelder tilgjengelighet og romhøyde.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Sovehemsen har begrenset takhøyde og åpen løsning mot underliggende rom. Rekkverksløsningen bør vurderes med hensyn til sikkerhet, særlig dersom hemsen brukes som soveplass.
• Det anbefales å kontrollere at rekkverk og sikring mot fall er tilfredsstillende. Ved behov bør rekkverket suppleres eller utbedres.

TG 2 vurderes på grunn av begrenset takhøyde og sikkerhetsmessige forhold knyttet til åpen hems og rekkverk.





Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig opplyst etablert i forbindelse med tilbygget fra ca. 2000. Rommet inneholder dusjkabinett, servantinnredning, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggoverflatene er opplyst oppgradert med våtromsplater i 2023. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelsen av arbeidene eller på våtrommets opprinnelige oppbygging, membran, tettesjikt eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Våtrommet er derfor vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, membran og tilslutninger kan ikke kontrolleres uten inngrep.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse fra ca. 2000, herunder membran, sluktilslutning, tettesjikt og øvrig skjult oppbygning.

Veggene er opplyst oppgradert med våtromsplater i 2023, men det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på disse arbeidene.

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets tettesjikt, overganger, gjennomføringer og skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell dokumentasjon, fakturaer, bilder eller samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved fremtidig rehabilitering bør arbeidene dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

TG 2 vurderes på grunn av manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse og oppgraderinger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er i hovedsak utført med våtromsplater, opplyst montert i 2023. Himlingen er utført med malte/panelte overflater.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader, svelling, åpne skjøter eller tydelige fuktmerker på tilgjengelige vegg- og himlingsflater ved befaringstidspunktet.

Utførelsen bak våtromsplatene og tilslutninger mot gulv, hjørner og gjennomføringer er skjult og kan ikke kontrolleres uten inngrep.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet på badet er utført med to ulike gulvoverflater, bestående av gulvflis og vinyl, med synlig overgang mellom materialene.

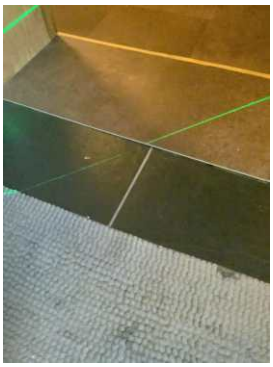
Det ble målt ca. 12 mm fall på gulvet. Fallforholdene fremstår begrensede sett opp mot våtrommets funksjon og behov for sikker avrenning mot sluk.

Det er registrert sprekk/åpning i overgangen mellom gulvflis og vinyl. En slik overgang er et sårbart punkt i våtrom, og åpning eller sprekk kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig tett. Tettesjiktet under gulvoverflatene er skjult og kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert to forskjellige gulvoverflater i rommet, begrenset fall på ca. 12 mm samt sprekk/åpning i overgangen mellom gulvflis og vinyl. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran eller øvrig gulvoppbygning.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen mellom gulvflis og vinyl bør undersøkes nærmere og utbedres slik at løsningen blir tett og robust mot fuktpåvirkning. Ved mistanke om skade på underliggende tettesjikt bør konstruksjonen kontrolleres nærmere. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende fall til sluk.

TG 2 vurderes på grunn av registrert sprekk/åpning i overgang mellom to ulike gulvoverflater, begrensede fallforhold og manglende dokumentasjon på skjult tettesjikt og gulvoppbygning.









ETASJE > BAD

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er målt ca. 65 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluknivå.

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll ved befaringen. Dusjkabinettet må demonteres/flyttes for å få tilgang til sluket. Det var derfor ikke mulig å kontrollere sluktype, klemring, membrantilslutning eller øvrig utførelse, og det kunne heller ikke tas bilde av sluket.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt eller slukutførelse. Krypkjeller/konstruksjonen under denne delen av badet er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon, slik at forholdene ikke kan kontrolleres fra undersiden.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitærutstyr og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tydelige fuktskader ved tilgjengelige tilkoblinger på befaringstidspunktet.

For det vegghengte toalettet er drenering/lekkasjeindikering fra den innebygde sisternen ikke synlig. Det kan derfor ikke bekreftes at eventuell lekkasje fra sisternen vil bli synliggjort i rommet.

Dusjkabinettet står over sluket og begrenser tilgangen for kontroll av sluk og membrantilslutning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne. Tilgangen til sluket er i tillegg begrenset av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avklare utførelsen av den innebygde sisternen og om det er etablert tilfredsstillende lekkasjeindikering/drenering. Dersom dette ikke er etablert, bør løsning vurderes utbedret. Ved behov for kontroll av sluk må dusjkabinettet flyttes eller demonteres.

TG 2 vurderes på grunn av manglende synlig drenering/lekkasjeindikering fra innebygget sisterne og usikkerhet knyttet til skjult utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk for ventilering av rommet. Ventilasjonsløsningen fremstår som etablert for å fjerne fuktig luft fra våtrommet.

Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader på ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Avtrekkskapasitet og luftmengde er ikke målt.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjon mot badet består av yttervegg. Det ble ikke foretatt hulltaking, da dette ville innebære inngrep i ytterveggskonstruksjonen.

Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige overflater fra badet og utvendig side. Det ble ikke registrert synlige fuktmerker eller andre tydelige tegn til fuktskade ved befaringstidspunktet. Hulltaking er ikke utført, og eventuell skjult fukt i ytterveggskonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

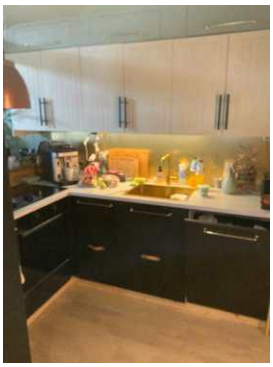
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte/fronter i kombinasjon av mørke og lyse overflater, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er i tillegg frittstående kjøl-/fryseskap.

Innredning, benkeplate og synlige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tydelige fuktskader i tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over koketoppen med kullfilter og resirkulering av luften tilbake til rommet. Avtrekket er dermed ikke ført til friluft.

Ventilatoren fremstår som funksjonell ut fra tilgjengelige forhold ved befaringen. Luftmengde og kapasitet er ikke målt.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har kullfilter/resirkulering og fører ikke matos og fukt direkte ut av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Kullfilter bør skiftes/rengjøres i henhold til produsentens anbefalinger. Det bør sikres tilfredsstillende generell ventilasjon i kjøkkenet for å håndtere fukt og matos.

TG 2 vurderes fordi kjøkkenventilatoren er basert på resirkulering med kullfilter og ikke har avkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

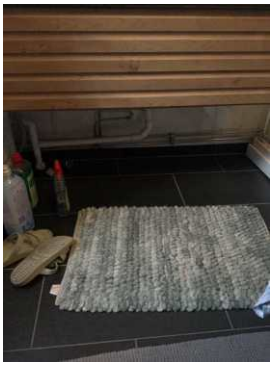
Beskrivelse

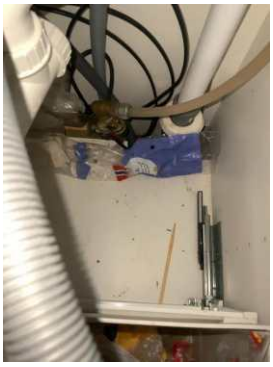
Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med plastrør/PEX, med synlige tilkoblinger og enkelte rørføringer i metall ved sanitærutstyr.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, fuktmerker eller andre vesentlige avvik ved tilgjengelige rør og koblinger på befaringstidspunktet.

Deler av røropplegget ligger normalt skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene i boligen er i hovedsak utført med avløpsrør i plast. Synlige rør og tilkoblinger ved tilgjengelige installasjoner ble kontrollert visuelt.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, unormale fuktmerker eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget ved befaringstidspunktet.

Deler av avløpssystemet ligger normalt skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer. På loft/sovehems er det i tillegg montert en sirkulasjonsvifte/romvifte som bidrar til intern luftbevegelse og fordeling av luft i rommet.

Sirkulasjonsviften er ikke et mekanisk avtrekk til friluft og tilfører heller ikke friskluft utenfra. Ventilasjonen er derfor avhengig av åpne ventiler, vinduslufting og naturlig luftutskifting.

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved tilgjengelige ventiler ved befaringstidspunktet. Luftmengder og faktisk luftutskifting er ikke målt.





TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er opplyst fra 2023 og er plassert innebygget i lukket konstruksjon. Det er opplyst at berederen har drenering til sluk.

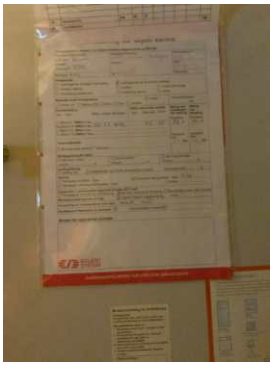
Berederen var ikke tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen, og tilstand på tank, koblinger, sikkerhetsventil og øvrige installasjoner kunne derfor ikke besiktiges direkte.











Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater. Det foreligger kursfortegnelse i skapet, og anlegget fremstår som oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget, blant annet kursfortegnelse og dokumentasjon/samsvarserklæring for elektrisk gulvvarme/varmeinstallasjon.

Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2026. Sikringsskapet er også merket med tidligere kontroll fra DLE/Lede. Det er ikke opplyst om åpne avvik etter siste tilsyn.

Synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget fremstår uten vesentlige synlige skader ved befaringstidspunktet. Den bygningssakkyndige foretar ikke kontroll eller målinger av det elektriske anlegget utover visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og håndslokkeapparat tilgjengelig. Det er registrert slokkeapparat plassert ved soverom/gangområde.

Det er opplyst at skorstein og ildsted er fulgt opp av feiervesenet, med tilsyn i 2026. Skorsteinen er rehabilitert med innerrør fra 2020.

Synlige branntekniske installasjoner fremstår uten vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Funksjonstest av røykvarslere og kontroll av slokkeapparatets service-/utløpsdato er ikke utført som del av tilstandsrapporten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe som supplement til øvrig oppvarming. Innedelen er plassert i boligens oppholdsdel, mens utedelen er montert utvendig.

Varmepumpen fremstår som funksjonell ut fra visuell kontroll ved befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt måling av effekt, temperaturytelse eller teknisk funksjonskontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert med geotekniske undersøkelser eller annen særskilt dokumentasjon. Ut fra synlige terrengforhold fremstår eiendommen med opparbeidet hage og relativt flatt til svakt skrånende terreng.

Fundamenteringsforhold, massenes oppbygning, bæreevne og eventuelle oppfylte masser under bygningen er ikke kjent og kan ikke vurderes uten nærmere grunnundersøkelser.

Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser som indikerer svikt i byggegrunnen.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført nyere drenering eller utvendig fuktsikring rundt boligen.

Ifølge eier oppleves konstruksjonen tørr under stubbloftet, og det er ikke opplyst om kjente problemer med vanninntrengning eller vedvarende fukt i dette området.

Boligen er av eldre dato, og utførelsen av eventuell opprinnelig drenering og fuktsikring er ikke kjent. Skjulte drensledninger, grunnmursbeskyttelse og forhold under terreng kan ikke kontrolleres uten graving eller andre inngrep.

Vurdering av avvik:

• Drenering og utvendig fuktsikring er ikke fornyet i nyere tid, og alder og utførelse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene bør følges opp med hensyn til fukt, lukt og eventuelle tegn til vanninntrengning i krypkjeller/stubbloft. Ved framtidige tegn til økt fuktbelastning bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere og eventuell oppgradering vurderes.

TG 2 vurderes på grunn av ukjent/eldre drenering og manglende nyere utvendig fuktsikring. Det er samtidig opplyst at det er tørt under stubbloftet, og det er ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt ved befaringstidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på eldre grunnmur av naturstein, med krypkjeller under deler av bygningen. Grunnmuren har etablerte åpninger for lufting av krypkjelleren.

Synlige deler av grunnmuren fremstår med preg av høy alder og tradisjonell utførelse. Det er registrert noen mindre sprekker/riss i grunnmuren, men det ble ikke observert tydelige tegn til større setningsskader eller alvorlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes dybde, oppbygning og forhold under grunnmuren er ikke kjent og kan ikke vurderes uten inngrep. Store deler av krypkjelleren er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert enkelte mindre sprekker/riss i den eldre natursteinsgrunnmuren. Grunnmuren har høy alder, og det må forventes noe aldersrelatert bevegelse og ujevnheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør følges opp over tid for å avdekke eventuell videre utvikling. Synlig grunnmur og luftingsåpninger bør kontrolleres jevnlig, og ventilasjonsåpninger bør holdes åpne og fri for vegetasjon. Ved økende sprekkdannelse eller tegn til setninger bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

TG 2 vurderes på grunn av konstruksjonens høye alder, registrerte mindre sprekker/riss og begrensede kontrollmuligheter av skjulte fundamenter og krypkjeller.









TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på eiendommen og i området for øvrig er i hovedsak flatt. Tomten består hovedsakelig av plen, gruslagte arealer og mindre beplantede felt.

På grunn av de flate terrengforholdene er det begrenset naturlig fall bort fra bygningen. Dette stiller krav til at takvann og overflatevann håndteres på en måte som hindrer unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser, erosjon eller vannansamlinger ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt, og det er derfor begrenset naturlig fall bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sikre god bortledning av takvann og overflatevann, og å følge med på at det ikke oppstår vannansamlinger inntil grunnmur eller krypkjeller.

TG 2 vurderes på grunn av flate terrengforhold og begrenset naturlig fall bort fra bygningen.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst etablert/fornyet etter år 2000.

Ledningene ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag eller andre vesentlige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Overvann fra tak og terreng ledes via takrenner, nedløp og terreng bort fra bygningen. Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er opplyst at det er søkt om og godkjent ny innkjørsel på motsatt side av boligen. Godkjenningen er gitt av kommunen.

Videre opplyser eier at det foreligger mulighet for kjøp av en del av naboeiendommen. Dette er kun basert på eiers opplysninger og er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert som en del av tilstandsrapporten.

Forhold knyttet til eventuell fremtidig grensejustering, arealoverføring eller kjøp av tilleggsareal må avklares mellom berørte eiere og kommunen dersom dette blir aktuelt.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke dokumentert utført radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å dokumentere radonnivået i boligen. Ved forhøyede verdier bør aktuelle radonreduserende tiltak vurderes.

• Sovehemsen har begrenset takhøyde og åpen løsning mot underliggende rom. Rekkverksløsningen bør vurderes med hensyn til sikkerhet, særlig dersom hemsen brukes som soveplass.

• Det anbefales å kontrollere at rekkverk og sikring mot fall er tilfredsstillende. Ved behov bør rekkverket suppleres eller utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
På eiendommen står en eldre stall/garasje oppført i trekonstruksjon med stående utvendig kledning og saltak tekket med takstein. Bygningen har også et åpent/overbygget parti mot hagesiden.

Bygningen fremstår som enkel og uisolert, med synlige bindingsverksvegger og takkonstruksjon innvendig. Det er registrert generell alders- og værslitasje på kledning, overflater og enkelte trekonstruksjoner. Deler av bygningen var benyttet til lagring ved befaringen, noe som begrenset kontrollen av enkelte konstruksjonsdeler.

Det er opplyst at det foreligger kommunal godkjenning for å rive eksisterende stall/garasje og oppføre ny garasje som skal sammenkobles med boligen. Eksisterende bygning vurderes derfor som en eldre sekundærbygning med begrenset videre brukstid sett opp mot planlagt riving og nybygging.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

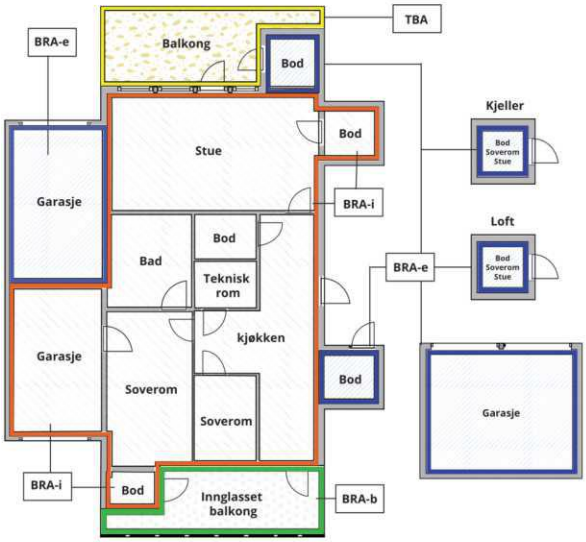
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	54			54	36		54
Hems						5	5
Krypkjeller						7	7
SUM	**54**				**36**	**12**	**66**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad		
Hems			
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	8
SUM		**28**			**8**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2632		0	471.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgata 232

Hjemmelshaver
Buer Tom Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Storgata 232, 3912 Porsgrunn, og ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn.

Området består hovedsakelig av eldre og nyere boligbebyggelse, med en kombinasjon av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Eiendommen ligger med kort avstand til sentrale deler av Porsgrunn og har tilgang til offentlig vei og øvrig lokal infrastruktur.

Tomten og nærområdet fremstår i hovedsak flatt, med opparbeidede bolig- og hagearealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via etablert innkjørsel til tomten.

Det er opplyst at det er søkt om og godkjent ny innkjørsel på motsatt side av boligen. Denne løsningen er godkjent av kommunen, men er ikke etablert ved befaringstidspunktet.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med etablert boligbebyggelse i Porsgrunn kommune. Området omfattes av gjeldende kommuneplan og aktuelle reguleringsbestemmelser for området.

Det anbefales at gjeldende plankart og reguleringsbestemmelser hos Porsgrunn kommune legges til grunn ved eventuelle fremtidige bygge- eller utviklingstiltak på eiendommen.

Det er opplyst at kommunen har godkjent ny innkjørsel på motsatt side av boligen, samt at det foreligger godkjenning knyttet til planlagt riving av eksisterende stall/garasje og oppføring av ny garasje sammenkoblet med boligen.

Opplysninger om reguleringsforhold bør kontrolleres mot kommunens til enhver tid gjeldende planregister.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagt innkjørsel/adkomst, terrasse-/uteoppholdsarealer og beplantning. Eiendommen og nærområdet har i hovedsak flate terrengforhold.

På tomten står det også en eldre stall/garasje. Det er opplyst at kommunen har godkjent riving av denne og oppføring av ny garasje som skal sammenkobles med boligen.

Det er videre opplyst at kommunen har godkjent ny innkjørsel på motsatt side av boligen. Eier opplyser også at det kan foreligge mulighet for å kjøpe en del av naboeiendommen. Eventuelt kjøp, arealoverføring eller grensejustering er ikke kontrollert eller dokumentert som en del av tilstandsrapporten.

Tomtegrenser, areal og eventuelle servitutter/rettigheter er ikke kontrollmålt ved befaringen og må legges til grunn etter offentlige eiendomsopplysninger.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260085
Addresse	Storgata 232		
Postnr.	3912	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Tom Einar Buer		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2057467

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:

Gulvvarme og membran + fliser er utført før jeg kjøpte boligen

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert våtromsplater på vegger samt montert plassbygde skap.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke, utført før jeg kjøpte boligen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke, utført før jeg kjøpte boligen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke, utført før jeg kjøpte boligen

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport, sprekker i grunnmur

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ett vindu i stue + nye vinduer i møne begge sider

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:

Noe registrert fukt i krypkjeller, se tilstandsrapport

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?

Lagt laminat på gulv

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tak er isolert med Glava

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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?:

Lede, kontrollør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uthus har råteskader

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

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

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

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:

Innvendige overflater er byttet og etterisolert i perioden 2019 til 2023.Utvendig kledning er byttet i 2026.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

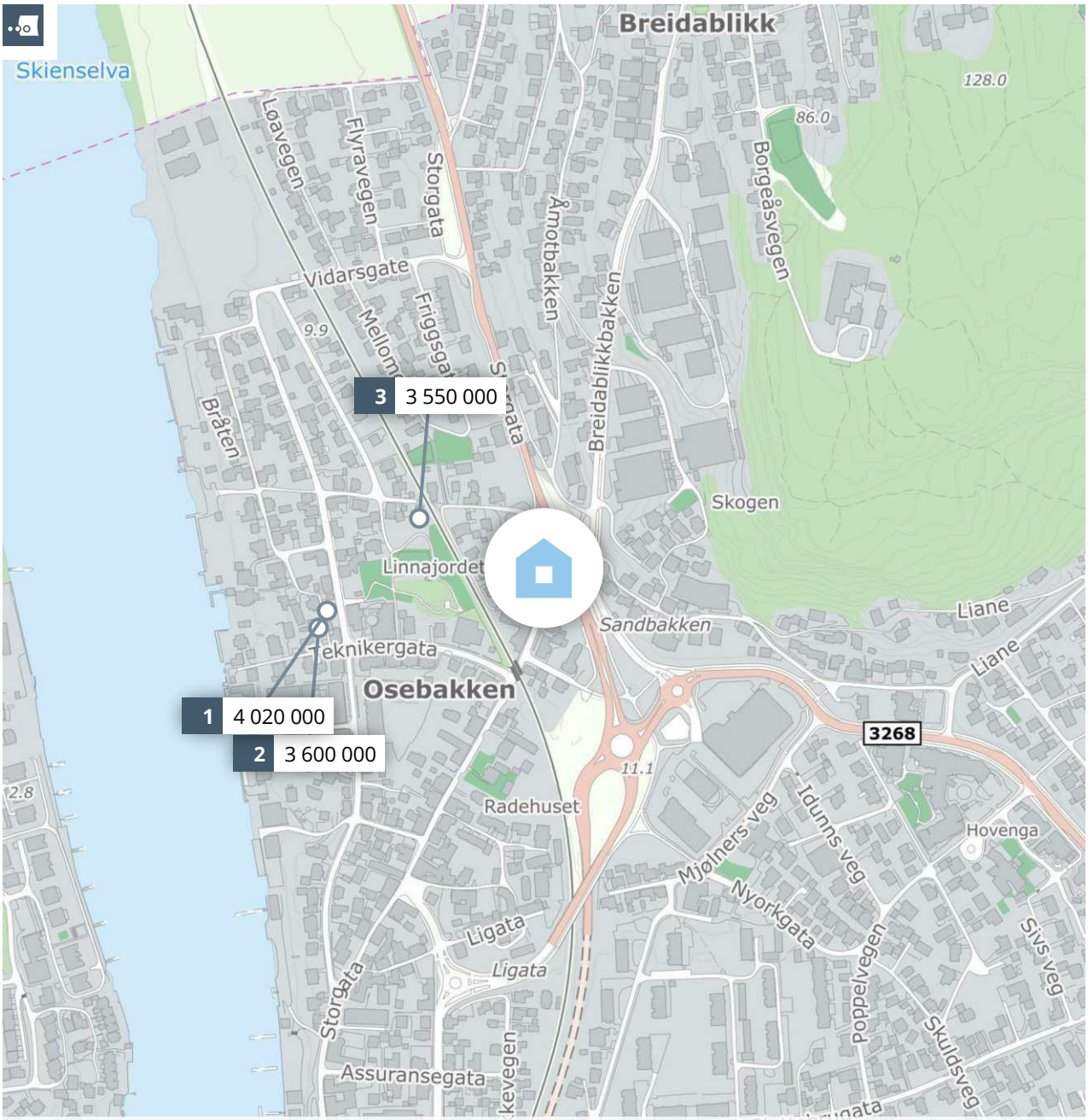
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Tom Einar Buer*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STORGATA 232

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.09.2026

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

Storgata 232, 3912 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 200 BNR 2632 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS OSEBAKKEN NORD

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	28 m²	- m²	36 m²	66 m²	12 m²
Tomt						472 m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skiensgate 24 71 m²	1880	241 m²	2 sov	07.05.2025	3 875 000	**4 020 000**	0	4 020 000	**56 620**
2	Teknikergata 8 79 m²	1800	363 m²	2 sov	24.05.2024	3 490 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**45 570**
3	Strandbakken 11 107 m²	1929	675 m²	3 sov	31.08.2026	3 690 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**33 178**

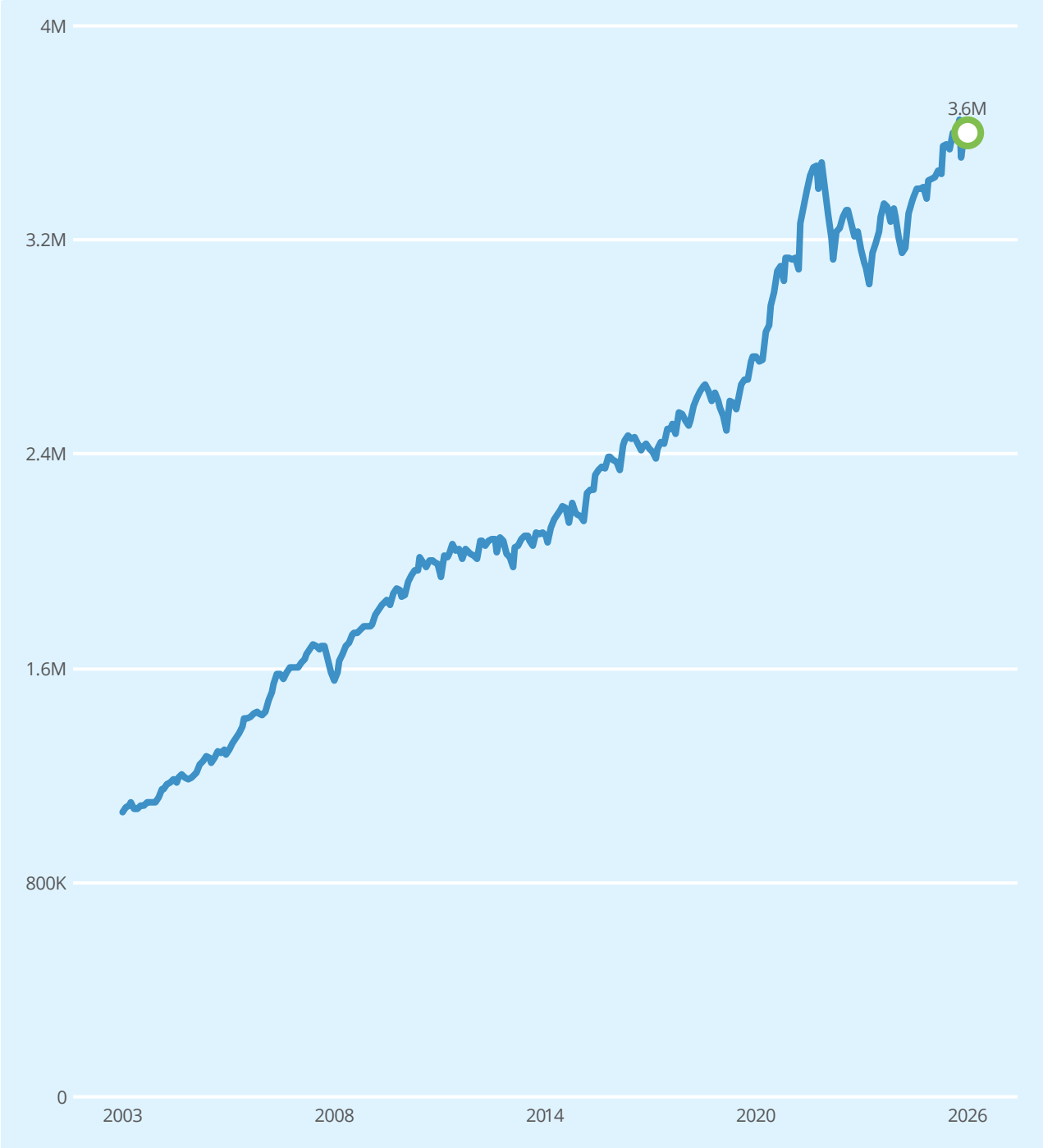
Sjarmerende enebolig beliggende sentralt i Porsgrunn sentrum. Solrik tomt av god størrelse mtp området. Inneholder: gang, stue, kjøkken, soverom, wc-rom og bad. Frittstående garasje/carport med utvendig bod.
Eiendommen er vesentlig oppgradert og forandret siden forrige omsetning.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

52
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 072 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

62
eneboliger solgt

4.6M
4 540 000 Salgspris i snitt
4 471 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

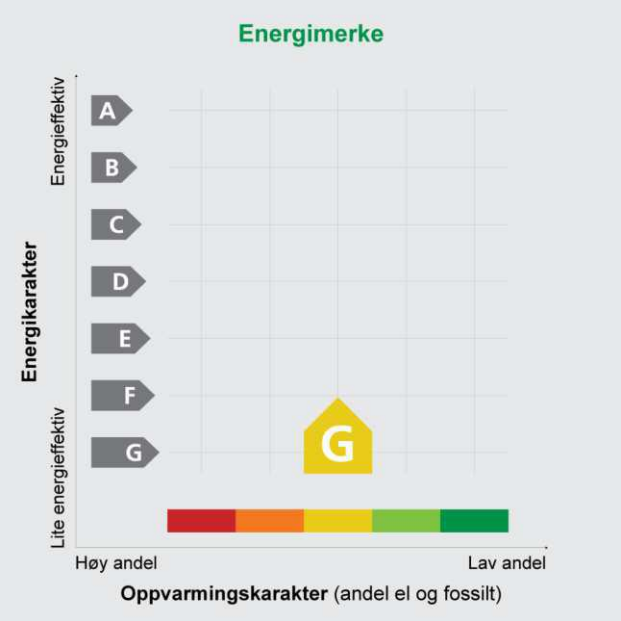
66 667 Storgata 232 Totalpris 3 600 000

47 175 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

26 728 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 232
Postnr	3912
Sted	PORSGRUNN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	2632
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140496502
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1299569
Dato	18.08.2021



Innmeldt av	Per Arne Hansen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1854
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgata 232
Postnr/Sted: 3912 PORSGRUNN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.08.2021 09:31:39
Energimerkenummer: A2021-1299569
Ansvarlig for energiattesten: Per Arne Hansen
Energimerking er utført av: Per Arne Hansen

Gnr: 200
Bnr: 2632
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 140496502

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

(Tidl. 6.6.20) - 1 - 02-08

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NY RV 36 HOVENGGATA, LIGATA, BYGRENSA MED TILLIGGENDE AREALER.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål, pbl § 25:

1 Byggeområder
2 Landbruksområde
3 Offentlige trafikkområder
4 Friområder
6 Spesialområder
7 Fellesområder

§ 2

BOLIGOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelser:

Der hvor ikke annet er angitt på plankartet eller i reguleringsbestemmelser gjelder en byggegrense fra offentlig veg på 5.0 meter fra formålsgrensen mot vegen.

Garasjer skal, dersom annet ikke angis, plasseres minimum 5.0 meter fra eiendomsgrense mot veg eller regulert formålsgrense mot veg.
Der hvor innkjøring til garasjen skjer parallelt med vegen kan plassering ned til 2.5 meter fra eiendomsgrense / regulert formålsgrense tillates.

2.2 De enkelte felt:

Felt B1, B2:

Boligområdene er eksisterende bebyggelse som opprettholdes, og som tillates gjenoppført i inntil 2 etasjer etter brann eller annen totalskade.

Ingen eiendom skal ha kjøreatkomst til Hovenggata, men gangatkomst kan tillates.

Mot Hovenggata og Assuransegata tillates bolighus oppført inntil formålsgrense mot veg.

Felt B3 - B21:

Boligområdene er eksisterende bebyggelse som opprettholdes der dette fremgår av plankartet.

Ved gjennoppføring etter brann eller annen totalskade tillates eiendommene bebygget med bolighus i inntil 2 etasjer. Det samme gjelder for ny bebyggelse innen boligområdene.

Eiendommer bebygget med rekkehus eller vertikaltdelte tomannsboliger tillates gjenoppført med samme type bolig dersom dette ikke strider mot plankartet.

§ 3

FORRETNING, KONTORER, OMRÅDENE N2 OG N3.

Arealene utenfor byggegrense mot offentlige veger, herunder gang- og sykkelveg, tillates ikke benyttet til lagring. Det skal opparbeides grøntbelte/beplantning mot offentlige veger, samt beplantning inne på eiendommene etter plan godkjent av parkvesenet. Opparbeidelse skal være utført senest samtidig med at tomten tas i bruk til næringsformål.

Parkeringsdekning skal beregnes etter Porsgrunn kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

Transformatorkiosker for å dekke nødvendig strømforsyning til områdene, herunder veganlegget, kan godkjennes plassert frittliggende, men bygningsrådet kan også kreve at disse skal plasseres i tilknytning til eller inne i ny bebyggelse.

Bedrifter eller virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil kunne være til vesentlig ulempe for tilliggende områder eller andre virksomheter på samme område ved støy eller andre forurensninger fra drift, produksjon e.l. kan nektes etablert.

Området skal benyttes til forretninger og kontorbedrifter. Dagligvareforretning kan etableres.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.

Bygninger på området kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningenes fasader skal oppføres, event. forblendes, med tegl som hovedmateriale.

Tak kan bestå av både skrå og horisontale flater.

Store bygningsvolum og fasader bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni.

Utforming, plassering og størrelse av reklameskilt skal godkjennes av bygningsrådet.

Det kan etableres avkjørsel fra Mjølnersveg. Det kan kreves at områdene N2 og N3 skal ha felles avkjørsel fra Mjølnersveg. Avkjørselen skal ikke kunne gi muligheter til direkte gjennomkjøring til fellesatkomst F13. Avkjørselsplassering skal godkjennes av ingeniørvesenet.

§ 4

ALMENNYTTIG FORMÅL

Eiendommen skal nyttes til kirkebygg/forsamlingslokale.

Parkeringsdekning settes til 1 plass pr. 10 sitteplasser. Parkering som ikke dekkes innen formålsområdet kan dekkes på fellesområde F 10.

§ 5

FRIOMRÅDER

5.1 Fellesbestemmelser.

Innen friområdene tillates ikke oppført bebyggelse av noen art. Untatt er lekeapparater og utstyr direkte tilknyttet barns lek på lekeplass.

5.2 Bestemmelser for de enkelte felt.

P 1: Atkomst til gnr.200 bnr.1114 tillates langs områdets vestside.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

6.1 Fellesbestemmelser for alle områder.

Alle søknader om byggetillatelse forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før bygningsrådet behandler saken.

Bestående bygninger i området skal bevares og tillates bare påbygd, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.

Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen totalskade skal såvidt mulig gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.

I tilfelle der den skadede bygning etter bygningsrådets skjønn var gjort miljøfremmed ved nybygging, påbygging eller ombygging, kan bygningsrådet forlange at en ny bygning gis et eksteriør slik den kunne ha sett ut opprinnelig.

Hvor det innen spesialområdet er tett bebyggelse, kan bygninger kun oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

6.2 Bestemmelser for de enkelte felt.

S 1: Ny bebyggelse kan oppføres med veggliv inntil regulert vegkant mot Ligata.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller betongstein. I fasaden må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den eksisterende trehusbebyggelsens særpreg. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.

S 5: Bygningens første etasje tillates brukt til forretning. Det skal være bolig på eiendommen.

§ 7

STØYHENSYN.

Alle på plankartet viste, eller i denne paragraf beskrevne, støyskjermingstiltak skal utføres i takt med anleggsarbeidene for vegen og være ferdig senest samtidig med at veganlegget er opparbeidet til regulert standard eller satt under trafikk.

Dersom det på område N 2 oppføres bebyggelse som skjermer bakenforliggende boligområde for støy like godt som de viste støyskjermer langs vegen, kan støyskjermene unnlates oppført. Dette betinger at bygningene er ferdig oppført før veganlegget tas i bruk. Om bygningene på område N 2 siden blir totalskadd eller fjernet, må støyskjermer som vist på plankartet straks oppføres.

Langs Storgata forutsettes følgende eiendommer fasadeisolert: gnr.200 bnr.2643 og 2660 (Storgata 242 og 259) samt gnr.373 bnr.27 (Storgata 269).

Bygningene på gnr.200 bnr.2643 og gnr.373 bnr.27 inngår ikke i planen som eksisterende bygninger. Ved gjennoppføring av nye boliger på disse eiendommene skal det, før midlertidig bruks-tillatelse eller ferdigattest for ny bolig kan gis, være opp-ført støyskjerm i hele eiendommens lengde mot Storgata slik at det blir sammenhengende støyskjerm med naboeiendommene.

Der beregninger viser at boliger langs riksvegtraseen får høyere utendørs støynivå enn 55 dBA etter oppsetting av støyskjermer, skal det i tillegg tilbys fasadeisolering med sikte på å tilfredstille Miljøverndepartementets grense-verdier for innendørs støynivå. Dersom det for enkelte boliger viser seg vanskelig eller urimelig kostbart å tilfredstille grenseverdiene, avgjøres tiltakene av vegkontoret, fylkesmannen og kommunen med utgangspunkt i en kost/nyttevurdering basert på ambisjonsnivåmetoden.

§ 8

FELLESOMRÅDER.

8.1 Fellesbestemmelser.

På fellesatkomster tillates ikke oppføring av bygninger, med unntak av på nr. F 10 og F 11 hvor bygningsrådet kan godkjenne oppføring av garasje for følgende eiendommer:

På F 10 for eiendommene gnr.200 bnr.2660, 2663, 2665 og 2666.

På F 11 for eiendommene gnr.200 bnr.2653 og 2655.

Bygningsrådet kan kreve garasjene oppført sammenhengende i rekke, og med plass for en personbil pr.eiendom.

8.2 Bestemmelser for bruk av de enkelte områder.

Nr.F1 kan benyttes av gnr.200 bnr.1109, 1112, 2587 og 2588 fram til Storgata.

Nr.F2 kan benyttes av gnr.200 bnr.1111, 1113 og 1784 fram til Løkkevegen.

Nr.F3 kan benyttes av gnr.376 bnr.108, 111, 112, 115, 116 og 257 fram til Skaugensgate.

Nr.F4 kan benyttes av gnr.200 bnr.31, 32, 33, 34 og 2627 fram til Heimdalsgate.

Nr.F5 kan benyttes av gnr.200 bnr.2635, 2637 og tomt fradelt bnr.2169 fram til Heimdalsgate.

Nr.F6 kan benyttes av gnr.374 bnr.4, 5, 109 og 127 fram til Flyravegen.

Nr.F7 kan benyttes av gnr.374 bnr.123, 124, 156 og 158 fram til Flyravegen.

Nr.F8 kan benyttes av gnr.374 bnr.122 og 154 fram til Flyravegen.

Nr.F9 kan benyttes av gnr.373 bnr.8,27,63 og 64 fram til Borgeskogen Terrasse.

Nr.F10 kan benyttes av gnr.200 bnr.2657, 2660, 2663, 2665 og 2666 fram til Åmotbakken.

Nr.F11 kan benyttes av gnr.200 bnr.2653 og 2655 fram til Åmotbakken.

Nr.F12 kan benyttes av gnr.373 bnr.21 og gnr.374 bnr.188 fram til Håvundvegen.

Nr.F13 kan benyttes av virksomheter etablert på områdene N2 og N3.

§ 9

FRISIKTSONER.

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanenivå. Busker og trær innenfor den angitte siktsone kan forlanges fjernet, og må holdes nede.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

Fra alle offentlige vann- og avløpsledninger, både eksisterende og nye, skal det være en byggeavstand på minimum 5,0 meter. I slike byggeforbudsbelter skal det heller ikke plantes trær, busker el.lign. som kan skade eller unødig vanskeliggjøre reparasjon eller vedlikehold av ledningene.

Porsgrunn byplankontor, den 15. februar 1991
korrigert: 05.04.1991
korrigert: 16.04.1991

§ 3 endret 26.05.1993, bygningsrådssak 1041/93

REG.BEST
02-08

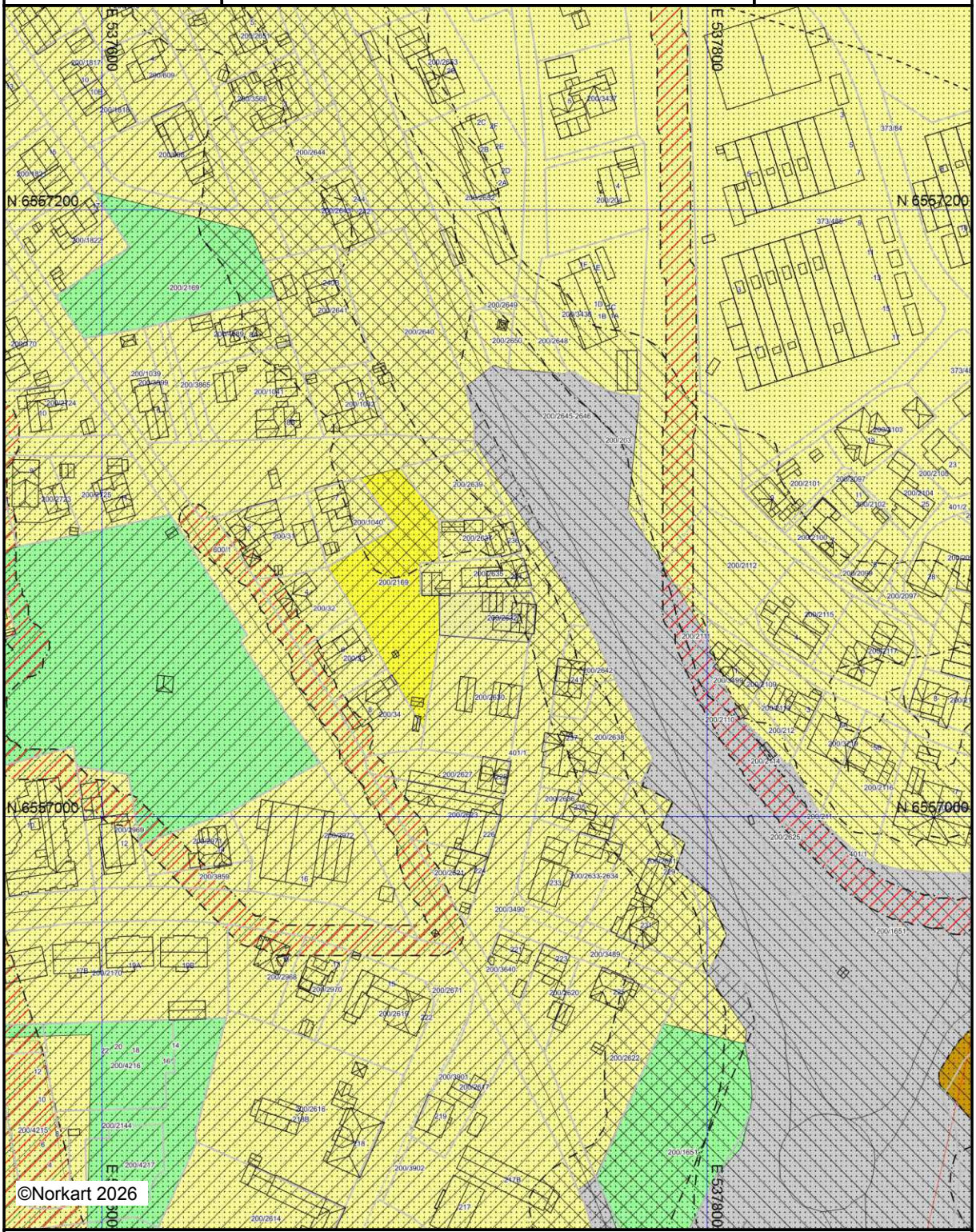
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 200/2632
Adresse: Storgata 232
Utskriftsdato: 25.06.2026
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Friområde - eksisterende
Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende
Sykkelveg - eksisterende
Jernbane - eksisterende
Jernbane tunnel - framtidig

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	STORGATA 232	Beregnet areal	471.9
Etablert dato	08.02.1853	Historisk oppgitt areal	472,4
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	200/2632
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	200/2632
Kartforretning Kartforretning	14.10.1996	128/96		200/2632 (472,4)
Grensejustering Grensejustering	14.10.1996	128/96		200/2632 (-38,5), 200/2635 (38,5)
Kartforretning Kartforretning	25.01.1927			200/2632 (506)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1853			200/2169, 200/2632

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557063.09	537715.83	0	Ja	471.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUER TOM EINAR F060667*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storgata 232 3912 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storgata 232

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3912 PORSGRUNN	Kirkesogn	05100901 Porsgrunn
Grunnkrets	1002 Osebakken nord	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	15 Midtbyen, Borge og Myrene		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140496502		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	140496510		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140496502: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 232	H0101	200/2632	57	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	57	0	57	0	0	0

2: Bygning 140496510: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	SEFRAK	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
Tatt i bruk		29.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	200/2632	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

Porsgrunn kommune

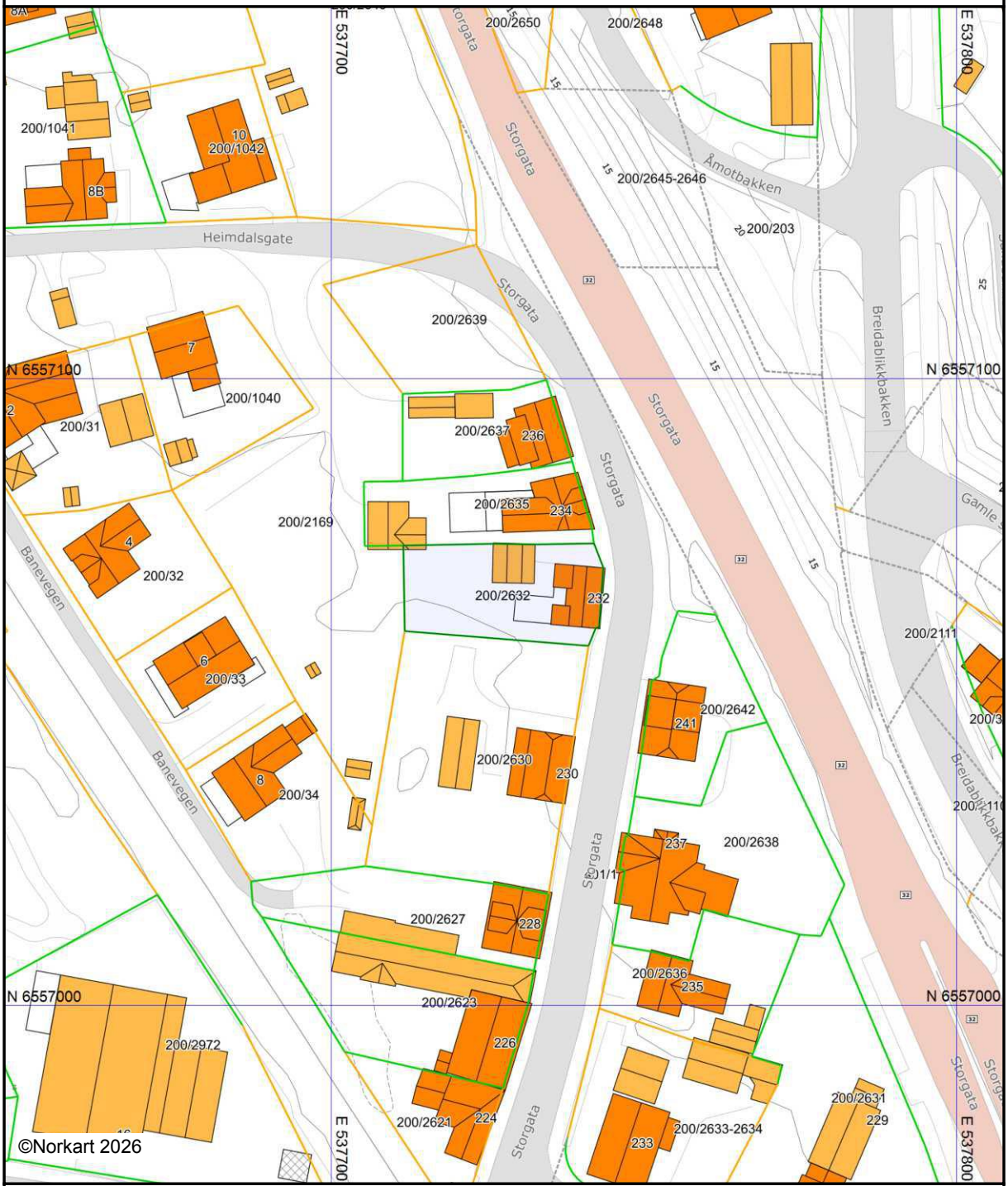
Grunnkart

Eiendom: 200/2632
Adresse: Storgata 232
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:1000

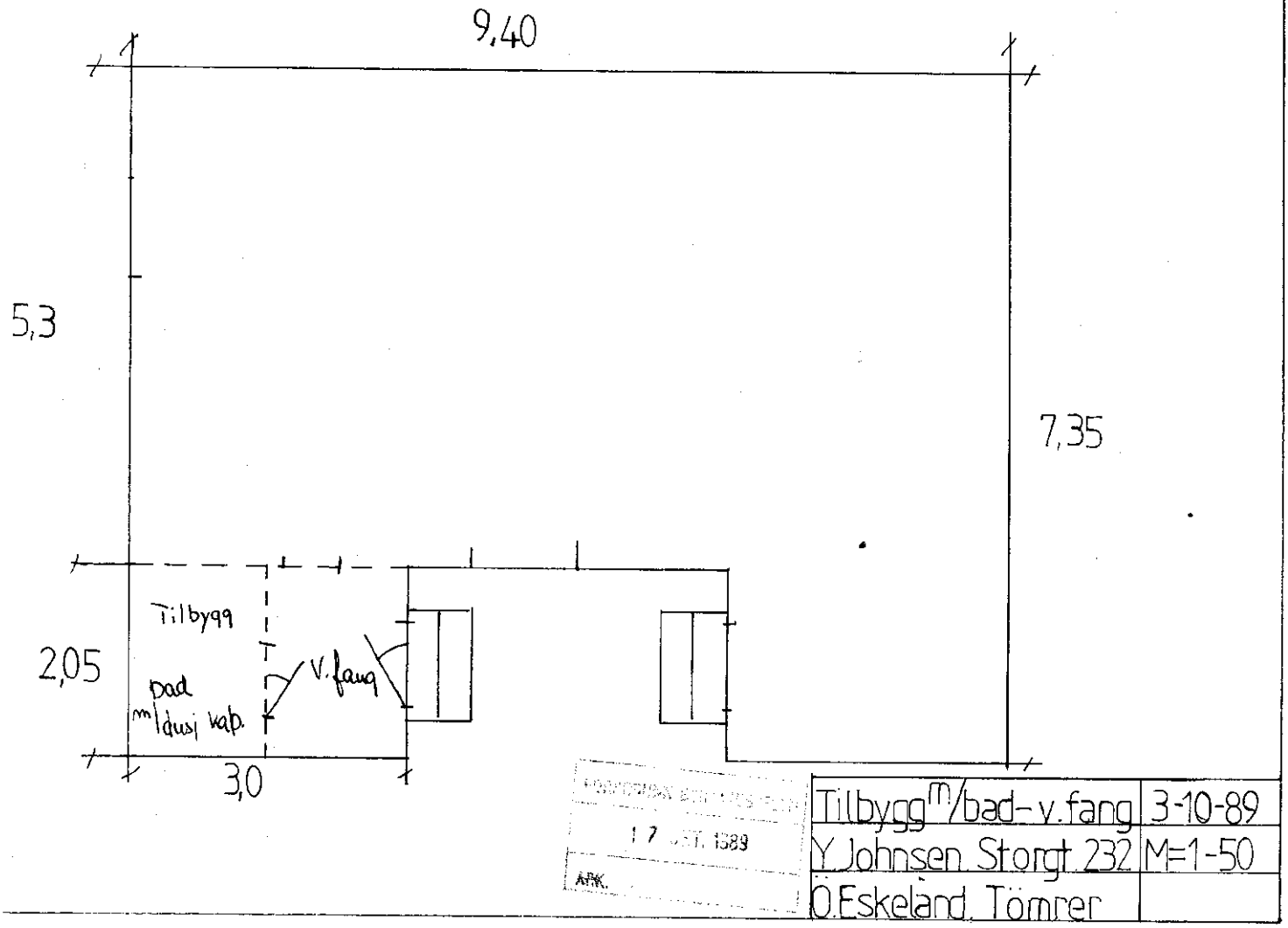
N

UTM-32

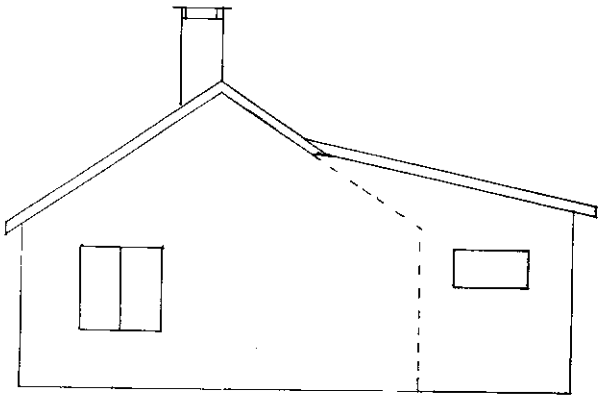
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



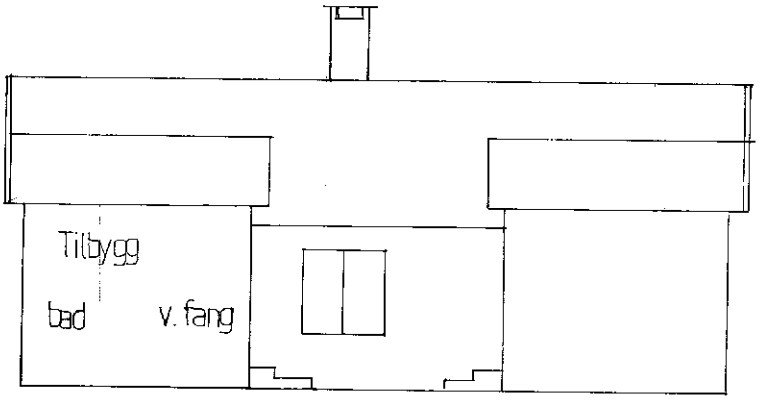
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tilbygg m/bad - v. fang	3-10-89
Y. Johnsen. Storgt. 232	M=1-50
O. Eskeland. Tømrer	



Fasade NORD



Fasade VEST

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
17 OKT. 1989

Tilbygg m/bad - v. fang	3-10-89
Y. Johnsen, Storgt 232	M=1-50

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

Dato: 27.10.89 Referanse:

Saksbehandler:IR Deres referanse:

Ingvar Johnsen
Storgt. 232,
3900 PORSGRUNN.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: **Storgt. 232, Porsgrunn Ø.** gnr.200 bnr.2632

Arbeidets art: **Tilbygg til bolighus** BRA= 6 m²

Det vises til melding mottatt den **17.10.89**

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

For bygningssjefen
Ivar Rosland
Ivar Rosland
avd.ing.

POSTADRESSE:	BESØKSADRESSE:	TELEFAX:	TELEFON:
Floodsgt. 6 3900 Porsgrunn	Floodsgt. 6	03-55 01 50	03-55 40 00

Porsgrunn kommune
Innbyggertorg

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

Dato: 25.06.2026
Saksbehandler:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	2632	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storgata 232, 3912 PORSGRUNN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

		Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:		☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:		☐	☒
Kommentarer:	Sjekket med Dokumentforvaltning og arkiv.		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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:
Storgata 232, 3912 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 2632, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
201260085

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.
