PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

DØVIKMOEN 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Døvikmoen 7, 3949 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 1, bnr. 234

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3171 **Eiendomsverdi ref nr:** MM1568

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som en godt vedlikeholdt eiendom som har gjennomgått omfattende oppgraderinger rundt 2004–2006. Utvendig er kledning, etterisolering, vinduer, dører, terrasseanlegg og flere tekniske installasjoner fornyet. Bygningen fremstår generelt med normal til god standard ut fra alder, bruk og utførte oppgraderinger.

Taktekningen antas å være fra slutten av 1980-tallet og har oppnådd høy alder, men det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Det er registrert mindre heng på deler av takrennen, hvor ny takrenne er innkjøpt og følger med eiendommen.

Krypkjeller, fundamenter og byggegrunn fremstod tørre og stabile ved befaringen. Bygningen er oppført på betongsøyler og punktfundamenter over terreng med god ventilasjon under konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller setningsproblematikk.

Badet er rehabilitert i 2005 og fremstår funksjonelt med våtromstapet, gulvbelegg og dusjkabinett. Våtrommet har imidlertid oppnådd en alder hvor fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov må påregnes. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og fremstår godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder.

Vann- og avløpsinstallasjoner er hovedsakelig oppgradert i 2005. Fritidsboligen har sommervann, og det opplyses at vannledninger og varmtvannsbereder tømmes ved sesongslutt for å redusere risiko for frostskader. Elektrisk anlegg fremstår oppgradert med automatsikringer og AMS-måler installert i 2014.

Det er registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Hems mangler rekkverk/fallsikring mot åpen side, adkomst til hems skjer via utfellbar stige, og utvendig trapp har rekkverk kun på én side. Terrasserekkverk har en høyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens anbefalte nivå.

Samlet sett fremstår fritidsboligen som normalt godt vedlikeholdt og funksjonell, med hovedsakelig aldersrelaterte forhold og enkelte sikkerhetsmessige avvik som bør tas med i den videre vurderingen av eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligen er vesentlig oppgradert rundt 2004–2006 med ny kledning og etterisolering, utskifting av vinduer og dør, oppgradering av bad, kjøkken samt vann- og avløpsinstallasjoner. Bygningen fremstår generelt godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

Taktekningen består av profilerte stålplater som antas å være fra byggeperioden rundt 1987–1988. Taket fremstod uten synlige tegn til lekkasjer eller vesentlige skader, men alderen tilsier at vedlikehold og oppfølging må påregnes. Det er registrert mindre heng på deler av takrennen, og ny takrenne følger med eiendommen.

Kledning, vinduer og dører fremstår generelt godt vedlikeholdt. Det er registrert værslitasje og enkelte oppsprekkinger på sydvendt kledning. Terrasseanlegget fra 2006 og innglasset terrasse fra 2008 fremstår i god stand. Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 90 cm, og utvendig trapp har rekkverk kun på én side.

Fundamenter, krypkjeller og byggegrunn fremstod tørre og stabile ved befaringen. Krypkjelleren har god ventilasjon og det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller skadedyrangrep på tilgjengelige konstruksjoner.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal til god stand. Det er registrert et mindre høydeavvik i gulvkonstruksjonen på ca. 20 mm over en strekning på ca. 7 meter. Hems har adkomst via utfellbar stige og mangler rekkverk mot åpen side.

Badet er rehabilitert i 2005 og fremstår funksjonelt med våtromstapet, vinylbelegg og dusjkabinett. Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Vann- og avløpsanlegget ble oppgradert i 2005. Fritidsboligen har sommervann, og vannledninger samt varmtvannsbereder tømmes ved sesongslutt for å redusere risiko for frostskader. Elektrisk anlegg fremstår oppgradert med automatsikringer og AMS-måler installert i 2014.

Samlet sett fremstår fritidsboligen som normalt godt vedlikeholdt med hovedsakelig aldersrelaterte forhold og enkelte sikkerhetsmessige avvik knyttet til hems, trapper og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv samt panelte vegger og himlinger. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag over krypkjeller. Det ble registrert et høydeavvik i stuegulvet på ca. 20 mm over en strekning på ca. 7 meter fra kjøkken mot stuedel. Avviket vurderes som moderat og ikke uvanlig for eldre trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt i konstruksjonen.

Krypkjelleren består av naturlig grunn med synlig jord og stedvis organisk materiale. Fundamentering og bærende konstruksjoner fremstod uten synlige tegn til råte, deformasjoner eller skader på tilgjengelige områder. Eier opplyser at bygningen ble behandlet mot skadedyr før oppgraderingsarbeidene i 2004. Krypkjelleren var tørr og godt ventilert på befaringstidspunktet.

Adkomst til hems er utført med utfellbar stige. Løsningen fremstod funksjonell og uten synlige skader, men gir redusert brukskomfort og sikkerhet sammenlignet med ordinær trapp. Hemsen fremstår ellers i normal stand med laminatgulv og panelte overflater. Det er registrert manglende rekkverk eller annen fallsikring mot åpningen ned til underliggende plan, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører som fremstår funksjonelle og godt vedlikeholdte med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Samlet sett fremstår de innvendige bygningsdelene i normal til god stand. De viktigste registrerte forholdene er mindre skjevhet i gulvkonstruksjonen samt manglende fallsikring på hems.

VÅTROM

Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i 2005 og fremstår med gulvbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og panelt himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Overflater og innredning fremstår generelt i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, omfattende fuktskader eller vesentlige skader på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Dusjkabinettet bidrar til redusert fuktbelastning på gulv- og veggkonstruksjonene sammenlignet med åpen dusjløsning.

Gulvet er utført med vinylbelegg. Det ble målt fall mot sluk på ca. 20 mm fra dørterskel til sluk, og terskelhøyden er målt til ca. 30 mm. Fallforholdene vurderes å ivareta tilfredsstillende avrenning mot sluk. Sluket er plassert under dusjkabinettet, og tilkoblingen mellom gulvbelegg og sluk kunne ikke kontrolleres fullt ut uten demontering. Membran- og tettesjiktløsningen er ikke dokumentert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert i 2006 og består av innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, induksjonstopp, stekeovn samt plass for kjøl -/fryseskap.

Innredning og overflater fremstår generelt godt vedlikeholdt og funksjonelle ut fra alder. Det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert synlige skader, fuktmerker eller unormal slitasje på tilgjengelige overflater. Benkeplate, skapfronter og flislagt bakvegg fremstår med normal bruksslitasje.

Kjøkkeninnredningen har oppnådd en alder hvor enkelte komponenter og hvitevarer må forventes å være i siste halvdel av sin forventede levetid.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator plassert over koketopp. Ventilatoren er opplyst å være av type med kullfilter og resirkulering av luft tilbake til rommet.

Ved befaringstidspunktet fremstod ventilatoren som funksjonell ved visuell kontroll. Kullfilterløsningen bidrar til reduksjon av matos og lukt, men gir ikke direkte avtrekk av fukt og luft til det fri.

Funksjon og kapasitet er ikke kontrollmålt som en del av tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vanninstallasjonene i fritidsboligen består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Synlige vannledninger er registrert i kjøkkeninnredning og i krypkjeller under bygningen. Deler av anlegget fremstår oppgradert i forbindelse med senere rehabiliteringsarbeider.

Fritidsboligen benytter sommervann, og det er opplyst at varmtvannsbereder og vannledninger tømmes ved sesongslutt før vinterperioden. Dette bidrar til å redusere risikoen for frostskader på vanninstallasjonene.

Ved befaringstidspunktet fremstod synlige rørføringer og koblinger uten tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader. Kobberrør under kjøkkenbenk og synlige rørstrekk i krypkjeller fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder. Rørføringer i krypkjeller er kun delvis tilgjengelige for inspeksjon.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Fritidsboligen er oppført på byggegrunn bestående av en kombinasjon av fjell i dagen og stedlige løsmasser. Bygningen er fundamentert på betongsøyler og punktfundamenter og er etablert med åpen konstruksjon over terreng og krypkjeller under bjelkelaget. Ved befaring fremstod fundamenter og understøttelser som stabile, uten synlige tegn til vesentlige setninger, deformasjoner eller konstruktive skader.

Det er opplyst at det ble utført arbeider med fuktsikring og drenering i forbindelse med oppgraderinger rundt 2004. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt. Krypkjelleren fremstod tørr og godt ventilert ved befaringstidspunktet, uten synlige tegn til stående vann, unormale fuktansamlinger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige konstruksjoner. Terrengforholdene og den åpne konstruksjonen under bygningen bidrar til god luftgjennomstrømning og naturlig uttørking.

Tomten ligger i skrånende terreng og består av fjell, løsmasser, plenarealer og naturlig vegetasjon. Terrenget rundt bygningen gir i hovedsak naturlig avrenning bort fra konstruksjonene, og det ble ikke registrert forhold som tydet på oppsamling av overflatevann mot bygningen ved befaringstidspunktet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst etablert i forbindelse med oppgradering av fritidsboligen i 2005. Vannforsyningen består av sommervann via privat stikkledning med tilkobling til naboens vannforsyning. Vannledninger og avløpsledninger er utført i plastmaterialer. Ledningsanlegget er i hovedsak skjult i grunn og terreng, og vurderingen er derfor basert på opplysninger fra eier samt tilgjengelige observasjoner. Det ble ikke registrert forhold som indikerte funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Det opplyses at vannledninger og varmtvannsbereder tømmes ved sesongslutt for å redusere risikoen for frostskader.

Samlet fremstår byggegrunn, fundamentering, terrengforhold og utvendige ledningsanlegg som funksjonelle og tilpasset eiendommens bruk og beliggenhet. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

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

Gå til side

Fritidsboligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og utførte oppgraderinger. Bygningen har elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt mekanisk avtrekk på bad. Våtrommet er utført med dusjkabinett, noe som bidrar til redusert fuktbelastning på bygningens konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert enkelte forhold med betydning for personsikkerheten. Hems har adkomst via utfellbar stige og mangler rekkverk eller annen fallsikring mot åpen side. Dette medfører økt risiko for fallulykker. Utvendig trapp har rekkverk og håndløper kun på én side, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk sammenlignet med dagens anbefalte løsninger.

Terrasseanlegget fremstår generelt godt vedlikeholdt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte krav ved større fallhøyder. Forholdet må vurderes opp mot oppføringstidspunkt og faktisk fallhøyde.

Det ble for øvrig ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som vurderes å representere vesentlige helse-, miljø- eller sikkerhetsmessige utfordringer utover de nevnte forholdene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

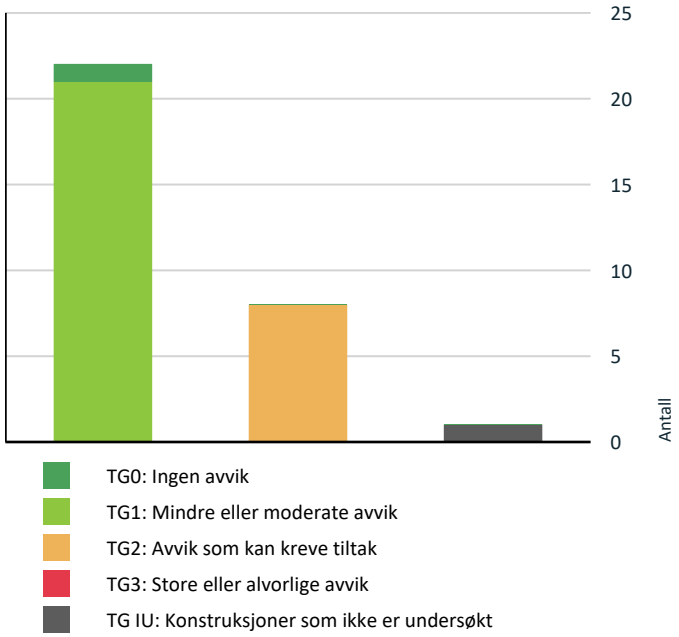
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

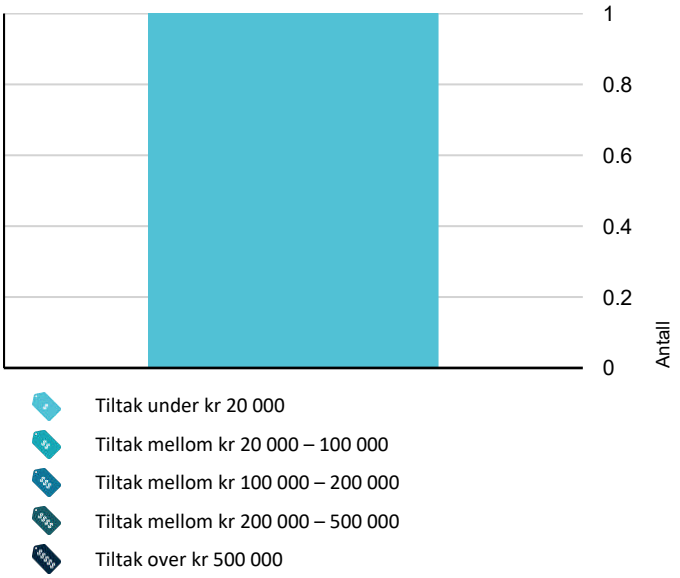
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1949

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.





UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stålplater montert på saltakkonstruksjon. Eier opplyser at taktekningen trolig er fra byggeperioden rundt 1987–1988, men eksakt alder er ikke dokumentert. Takflatene ble inspisert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Ved befaringstidspunktet fremstod takplatene generelt i tilfredsstillende stand uten synlige tegn til lekkasjer, større deformasjoner eller skader som indikerer svikt i takets funksjon. Beslag og avslutninger fremstår funksjonelle ved visuell kontroll.
Dersom taktekningen er fra slutten av 1980-tallet, har den oppnådd en relativt høy alder, og det må forventes økt behov for vedlikehold og oppfølging i tiden fremover. Det ble imidlertid ikke registrert forhold som tilsier umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekningen antas å være fra ca. 1987–1988 basert på eiers opplysninger. Eksakt alder og eventuell tidligere utskifting er ikke dokumentert.

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

Jevnlig kontroll av takflater, innfestinger, beslag og gjennomføringer anbefales. Fremtidig vedlikehold og utskifting må påregnes som følge av alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallkomponenter. Anlegget fremstår generelt funksjonelt og uten synlige tegn til lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Det ble registrert en mindre nedbøyning/heng på deler av takrennen, noe som kan påvirke vannavrenningen ved større nedbørsmengder. Eier opplyser at ny takrenne er innkjøpt og følger med eiendommen. Nedløp fremstår tilkoblet og funksjonelle ved visuell kontroll.

Beslag langs takkanter og overgangene på taket fremstår generelt i tilfredsstillende stand ut fra alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre heng/nedbøyning på deler av takrennen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av ny takrenne anbefales for å sikre tilfredsstillende fall og vannavledning. Ny takrenne er opplyst innkjøpt og følger med eiendommen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Eier opplyser at kledningen ble skiftet i 2004, samtidig som veggene ble etterisolert. Konstruksjonen fremstår dermed oppgradert i forhold til opprinnelig byggeår.

Ved befaring fremstod kledningen generelt godt vedlikeholdt med jevnlig overflatebehandling og maling. Det ble registrert normal vær- og aldersslitasje på enkelte fasader. På sydvegg er det registrert værslitt kledning med enkelte oppsprekkinger i trevirket som følge av sol- og værpåvirkning. Forholdet vurderes som normalt for eksponerte fasader og det ble ikke registrert tegn til omfattende råteskader eller svikt i konstruksjonen ved visuell kontroll.

Lufting bak kledning og veggkonstruksjonens oppbygging er ikke kontrollert, da dette er skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og enkelte oppsprekkinger i kledningen på sydvegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold med rengjøring, maling og utskifting av enkeltbord ved behov anbefales for å opprettholde konstruksjonens levetid og beskyttelse mot fuktpåvirkning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltakkonstruksjon med innredet loftsareal/hems under skråtak. Konstruksjonen er i hovedsak lukket med innvendige overflater, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

Innvendige himlingsflater og synlige konstruksjonsdeler fremstår generelt i normal stand uten registrerte tegn til deformasjoner, nedbøyninger eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Det ble heller ikke registrert misfarging eller andre synlige forhold som gir mistanke om aktive lekkasjer fra takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

På grunn av innredede og lukkede konstruksjoner er det begrenset mulighet for kontroll av undertak, isolasjon, lufting og øvrige skjulte bygningsdeler. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har vinduer med malte trekarmer og isolerglass. Eier opplyser at vinduene ble skiftet i forbindelse med oppgradering av fritidsboligen i 2004.

Ved befaringstidspunktet fremstod vinduene generelt i tilfredsstillende stand ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert punkterte glass, råteskader eller andre vesentlige skader på synlige karmer og rammer. Overflatebehandlingen fremstår vedlikeholdt.

Vinduer fra 2004 har oppnådd en viss alder, og normal slitasje må påregnes. Det ble imidlertid ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har hovedinngang via terrassedør/verandadør med isolerglass. Eier opplyser at døren ble skiftet i forbindelse med oppgradering av fritidsboligen i 2004. Døren er utført med malt karm og ramme og fremstår tilpasset bygningens øvrige vinduer og fasadeuttrykk.

Ved befaringstidspunktet fremstod døren i tilfredsstillende stand med normal funksjon. Overflater, karm og beslag fremstår vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon ved visuell kontroll.

Døren har oppnådd en viss alder, og normal slitasje må påregnes. Det ble imidlertid ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har en stor terrassekonstruksjon oppført i trekonstruksjoner med terrassegulv av impregnerte terrassebord. Eier opplyser at terrassen ble oppført i 2006. Terrassen er etablert på flere nivåer rundt deler av bygningen og gir gode oppholdsarealer med adkomst fra fritidsboligen.

Deler av terrassen er innglasset og innredet som et skjermet oppholdsrom med skyvbare glassfelt. Eier opplyser at innglassingen ble etablert i 2008. Konstruksjonen fremstår som en integrert del av terrasseanlegget og gir et værbeskyttet oppholdsareal.

Rekkverk er utført i malt trekonstruksjon. Målt rekkverkshøyde er ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, men må sees i sammenheng med oppføringstidspunktet. Forholdet medfører likevel noe redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens forskriftsnivå.

Terrassegulv, rekkverk og synlige bærekonstruksjoner fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader på tilgjengelige konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Rom under terrassen er i hovedsak åpne og ventilerte, noe som bidrar til uttørking av konstruksjonene. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

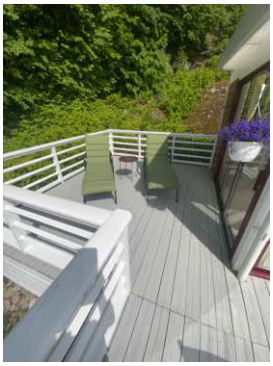
• Tiltak:

For økt personsikkerhet kan rekkverk vurderes forhøyet ved fremtidige oppgraderinger. Ellers anbefales normalt vedlikehold av terrassebord, overflatebehandling og rekkverkskonstruksjoner.





Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst mellom terrasseplanene er utført med utvendig trapp i trekonstruksjon. Trappen har malte overflater og er utstyrt med rekkverk og håndløper på én side. Eier opplyser at trappen er oppført i forbindelse med terrasseanlegget fra 2006.

Ved befaringstidspunktet fremstod trappen som stabil og funksjonell uten synlige tegn til vesentlige skader eller konstruktive svakheter. Trinn, vanger og rekkverkskonstruksjoner fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Trappen har håndløper og rekkverk kun på én side. Dette gir noe redusert sikkerhet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger, spesielt ved ferdsel under våte eller glatte

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

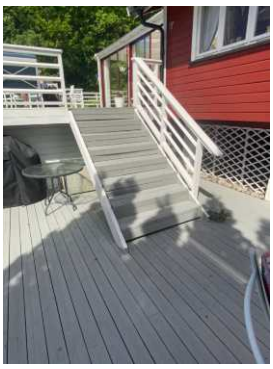
• Det er avvik:

Trappen har rekkverk og håndløper kun på én side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av håndløper på begge sider kan vurderes for å bedre sikkerheten ved bruk. For øvrig anbefales normalt vedlikehold og kontroll av innfestinger og trekonstruksjoner.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført en utvendig bod tilknyttet fritidsboligen. Boden er utført i trekonstruksjon med utvendig kledning tilpasset øvrig bebyggelse på eiendommen. Taktekking og overflatebehandling fremstår visuelt tilpasset hovedbygningen.

Innvendig fremstår boden som et enkelt lagringsrom med tregulv og panelte overflater. Konstruksjonen benyttes til oppbevaring av hageutstyr, verktøy og annet løsøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller fuktproblematikk på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Boden fremstår generelt godt vedlikeholdt og funksjonell ut fra alder og bruk. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, panelte vegger og panelte himlinger. Overflatene er utført i en tradisjonell hyttestil med lyse veggflater og himlinger som bidrar til et lyst og trivelig innemiljø.

Ved befaringstidspunktet fremstod gulv, vegger og himlinger generelt i tilfredsstillende stand med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som påvirker overflatenes funksjon. Laminatgulvene fremstår jevne og uten synlige skader av betydning på tilgjengelige arealer.

Panelte vegger og himlinger fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, misfarging eller andre forhold som gir mistanke om skader på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag med laminatgulv på innvendige overflater. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og registrerte høydeavvik ved befaringstidspunktet.

Innvendige gulvflater fremstår generelt i normal stand uten synlige skader av vesentlig betydning. Det ble imidlertid registrert høydeavvik i stuegulvet. Måling viste et nivåavvik på ca. 20 mm over en strekning på ca. 7 meter fra kjøkken mot stuedel. Avviket vurderes som moderat og er ikke uvanlig i eldre trekonstruksjoner som har vært utsatt for naturlige bevegelser og setninger over tid.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt i konstruksjonen ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen er imidlertid lukket, og underliggende bjelkelag er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik i gulvkonstruksjonen med ca. 20 mm nivåforskjell over ca. 7 meter.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Forholdet bør følges opp ved eventuelle fremtidige rehabiliteringsarbeider dersom avviket utvikler seg eller oppleves sjenerende i bruk.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Gulvkonstruksjonen består av trebjelkelag med stubbegulv over kryprommet. Krypkjelleren er tilgjengelig for inspeksjon via adkomståpning og ble kontrollert i den grad tilgjengelighet tillot.

Krypkjelleren har naturlig grunn med synlig jord og stedvis organisk materiale på bakken. Bærekonstruksjoner og fundamentering består av betongfundamenter og søyler som bærer trebjelkelaget over. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til omfattende deformasjoner, råteskader eller skader etter treødeleggende insekter på tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Eier opplyser at hele bygningen ble behandlet/sprøytet mot skadedyr før oppgraderingsarbeidene i 2004. Dokumentasjon på utført behandling er ikke fremlagt ved befaring.

Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner med tanke på fukt, kondens og biologiske skader som følge av begrenset ventilasjon og varierende klima gjennom året. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive skader på tilgjengelige konstruksjoner ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til hems er utført med utfellbar trestige. Hemsen benyttes som sove- og oppholdsareal og er tilgjengelig via stigen fra hovedplanet.

Den utfellbare stigen fremstod funksjonell ved befaringstidspunktet og uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Løsningen er vanlig i fritidsboliger med hems og bidrar til arealeffektiv adkomst, men gir redusert brukskomfort og sikkerhet sammenlignet med ordinære trapper.

Det er ikke etablert ordinær trapp med håndløper til hemsen. Forholdet må sees i sammenheng med bygningens alder, utforming og bruk som fritidsbolig.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har malte, glatte fyllingsdører mellom de ulike rommene. Dørene fremstår som en del av senere modernisering og oppgradering av innvendige overflater.

Ved befaringstidspunktet fremstod dørene generelt i tilfredsstillende stand med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som påvirker bruksegenskapene. Overflater, karmer og listverk fremstår godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige dører ved befaringstidspunktet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har innredet hems med laminatgulv og panelte vegger og himlinger. Hemsen benyttes som sove- og oppholdsareal og er tilgjengelig via utfellbar stige fra hovedplanet.

Ved befaringstidspunktet fremstod hemsen i normal stand uten synlige skader av betydning på tilgjengelige overflater. Gulv og overflater fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert at hemsen mangler rekkverk eller annen fallsikring mot åpningen ned til underliggende plan. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hemsen mangler rekkverk/fallsikring ved åpning mot underliggende plan.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring for å redusere risikoen for personskade.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst oppført/rehabilitert i 2005. Rommet fremstår med gulvbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og panelt himling. Badet er innredet med servant med innredning, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Ved befaringstidspunktet fremstod badet generelt ryddig og funksjonelt uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige overflater. Våtromstapet og gulvbelegg fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Dusjløsningen er utført med dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen på rommets gulv- og veggkonstruksjoner.

Badet må vurderes ut fra alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Våtrom fra 2005 har oppnådd en alder hvor vedlikehold, kontroll og fremtidige oppgraderinger må påregnes. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med våtromstapet, mens himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår i hovedsak fra rehabiliteringen i 2005.

Ved befaringstidspunktet fremstod vegg- og himlingsflater generelt i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, oppsprekkinger eller løsninger i våtromstapetet på tilgjengelige flater. Himlingen fremstår med normal overflate og uten synlige tegn til fuktpåvirkning.

Våtromsoverflater fra 2005 har oppnådd en alder hvor vedlikehold og fremtidige oppgraderinger må påregnes. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er belagt med vinylbelegg. Oppvarming av rommet skjer via panelovn montert på vegg. Gulvbelegget fremstår som en del av rehabiliteringen utført i 2005.

Ved befaringstidspunktet fremstod gulvbelegget generelt i tilfredsstillende stand uten synlige skader, riftdannelser eller tegn til lekkasjer på tilgjengelige flater. Det ble målt fall mot sluk på ca. 20 mm fra dørterskel til sluk. Terskelhøyden er målt til ca. 30 mm.

Fallforholdene vurderes å ivareta avrenning mot sluk og terskelen bidrar til å begrense eventuell vannspredning til tilstøtende rom. Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer den daglige vannbelastningen på gulvkonstruksjonen.
Gulvbelegg og tilhørende konstruksjoner har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidig fornyelse må påregnes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har vinylbelegg på gulv med sluk plassert under dusjkabinettet. Sluket ble inspisert i den grad tilgjengeligheten tillot det ved befaringstidspunktet. Deler av sluket er skjult av dusjkabinettets konstruksjon og rørføringer, noe som begrenser kontrollmulighetene.

Det er registrert gulvbelegg ført ned mot sluk, men tilkoblingen mellom gulvbelegg og sluk kan ikke kontrolleres fullt ut uten demontering av dusjkabinett. Membran- og tettesjiktløsningen er ikke dokumentert og kan derfor ikke verifiseres. Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2005.

Sluket fremstår med normalt vedlikeholdsbehov, og jevnlig rengjøring anbefales for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår som en del av rehabiliteringen utført i 2005.

Ved befaringstidspunktet fremstod innredning og sanitærutstyr generelt i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra servant, toalett eller tilhørende rørtilkoblinger på tilgjengelige områder. Dusjkabinettet fremstår funksjonelt og bidrar til å redusere fuktbelastningen på våtrommets gulv- og veggflater.

Innredning, armaturer og sanitærutstyr har oppnådd en alder hvor vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger må påregnes etter hvert som komponentene nærmer seg forventet levetid.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres ved naturlig tilluft via åpningsbart vindu kombinert med mekanisk avtrekk gjennom veggmontert avtrekksvifte. Løsningen er typisk for byggeperioden og bidrar til luftutskiftning og fjerning av fukt fra rommet.

Ved befaringstidspunktet var avtrekksviften i drift, og ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til unormal kondens eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige overflater.

Funksjon, kapasitet og luftmengder er ikke målt som en del av tilstandsrapporten.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er kontrollert fra vegg mot tilstøtende rom i dusjsonen. Veggoverflatene i tilstøtende rom fremstod tørre og uten synlige tegn til misfarging, oppsvelling, deformasjoner eller andre forhold som indikerer fuktgjennomgang eller lekkasjepåvirkning fra våtrommet ved befaringstidspunktet.

På grunn av konstruksjonens oppbygning og tilgjengelighet var hulltaking ikke mulig å gjennomføre. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og omkringliggende konstruksjoner.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst montert i 2006 og består av innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, induksjonstopp, stekeovn samt plass for kjøl-/fryseskap.

Innredning og overflater fremstår generelt godt vedlikeholdt og funksjonelle ut fra alder. Det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert synlige skader, fuktmerker eller unormal slitasje på tilgjengelige overflater. Benkeplate, skapfronter og flislagt bakvegg fremstår med normal bruksslitasje.

Kjøkkeninnredningen har oppnådd en alder hvor enkelte komponenter og hvitevarer må forventes å være i siste halvdel av sin forventede levetid.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator plassert over koketopp. Ventilatoren er opplyst å være av type med kullfilter og resirkulering av luft tilbake til rommet.

Ved befaringstidspunktet fremstod ventilatoren som funksjonell ved visuell kontroll. Kullfilterløsningen bidrar til reduksjon av matos og lukt, men gir ikke direkte avtrekk av fukt og luft til det fri.

Funksjon og kapasitet er ikke kontrollmålt som en del av tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

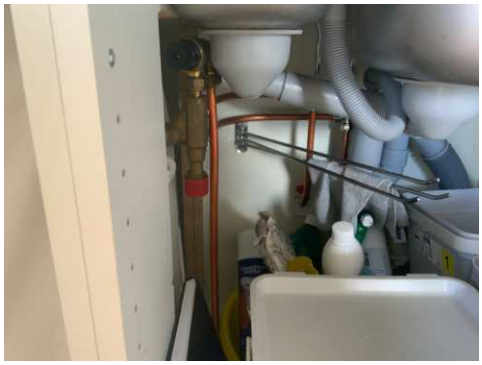
Vanninstallasjonene i fritidsboligen består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Synlige vannledninger er registrert i kjøkkeninnredning og i krypkjeller under bygningen. Deler av anlegget fremstår oppgradert i forbindelse med senere rehabiliteringsarbeider.

Fritidsboligen benytter sommervann, og det er opplyst at varmtvannsbereder og vannledninger tømmes ved sesongslutt før vinterperioden. Dette bidrar til å redusere risikoen for frostskader på vanninstallasjonene.

Ved befaringstidspunktet fremstod synlige rørføringer og koblinger uten tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader. Kobberrør under kjøkkenbenk og synlige rørstrekk i krypkjeller fremstod med normal bruksslitasje ut fra alder. Rørføringer i krypkjeller er kun delvis tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige installasjoner ved befaringstidspunktet. Skjulte rørføringer og installasjoner som er bygget inn i konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene i fritidsboligen er opplyst fornyet i 2005 av Heistad Rør. Anlegget består hovedsakelig av plastavløpsrør med synlige rørføringer under kjøkkenbenk og i krypkjeller.

Ved befaringstidspunktet fremstod synlige avløpsrør og tilkoblinger uten tegn til lekkasjer, skader eller unormale forhold. Rørføringene i krypkjeller er delvis tilgjengelige for inspeksjon og fremstod med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Fritidsboligen benytter sommervann, og vann- og avløpsinstallasjonene tømmes ved sesongslutt for å redusere risikoen for frostskader.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i fritidsboligen er basert på naturlig luftutskiftning via veggventiler i oppholdsrom og soverom, kombinert med mekanisk avtrekk fra bad gjennom elektrisk avtrekksvifte. Løsningen er vanlig for fritidsboliger fra byggeperioden og bidrar til nødvendig lufttilførsel og fjerning av fuktig luft.

Ved befaringstidspunktet fremstod ventiler og avtrekksvifte som funksjonelle ved visuell kontroll. Det ble ikke registrert forhold som tydet på utilstrekkelig ventilasjon eller unormal fuktbelastning i boligen.

Funksjon og luftmengder er ikke målt som en del av tilstandsrapporten.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning under benk og er opplyst installert i forbindelse med oppgradering av vann- og avløpsanlegget i 2006. Berederen er skjult bak skapfronter, men tilgjengelige deler av installasjonen ble visuelt kontrollert ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader på tilgjengelige rørtilkoblinger ved befaringstidspunktet. Berederen er tilknyttet sommervannsanlegg, og det opplyses at varmtvannstank og vannledninger tømmes ved sesongslutt for å redusere risiko for frostskader i vinterhalvåret.

Berederen har passert halvparten av forventet levetid og må påregnes løpende vedlikehold og utskifting på sikt som følge av alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er fra 2006 og har en alder som tilsier økt risiko for svikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll av bereder og rørtilkoblinger, samt fortsatt tømming av anlegget ved sesongslutt. Utskifting bør påregnes på lengre sikt.

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

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Sikringsskapet er plassert innvendig i fritidsboligen og fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er registrert AMS-måler installert i 2014. Hovedsikring er opplyst å være 32 A.

Kursfortegnelsen viser blant annet kurser for belysning, stikkontakter, varmtvannsbereder og utvendige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik i sikringsskapet ved befaringstidspunktet. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontrollmålinger av anlegget.

Det elektriske anlegget bør vurderes av registrert elektroinstallatør dersom det foreligger usikkerhet om tilstand, kapasitet eller dokumentasjon.
Det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførte elektriske arbeider utover det som var tilgjengelig ved befaring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

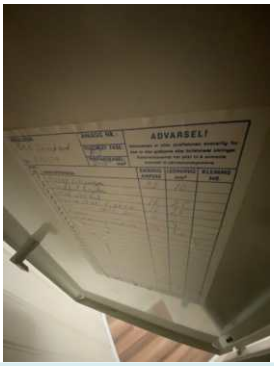
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på byggegrunn bestående av en kombinasjon av fjell i dagen og stedlige løsmasser. Bygningen er fundamentert på søyler og punktfundamenter, og konstruksjonen er etablert over terreng med krypkjeller under bygget.

Tomten er kupert og skrånende med naturlige fjellformasjoner, bergknauser og vegetasjon tett inntil deler av bygningen. Terrenget består hovedsakelig av fjell, jordmasser og naturlig vegetasjon. Det er etablert gressarealer og opparbeidede uteområder rundt fritidsboligen.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader eller unormale bevegelser i fundamentering eller bærende konstruksjoner. Fundamenter og understøttelser fremstår generelt stabile ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Byggegrunn med fjell gir normalt gode bæreegenskaper og begrenset risiko for setninger sammenlignet med rene løsmasser. Vegetasjon og terreng nær konstruksjonene bør likevel holdes under kontroll for å redusere fuktbelastning og sikre god luftsirkulasjon under bygningen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen er opplyst å ha fått utført arbeider med fuktsikring og drenering i forbindelse med omfattende oppgradering av bygningen rundt 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt ved befaring.

Bygningen er oppført på søylefundamenter med åpen krypkjeller under konstruksjonen. Terrenget under og rundt bygningen består hovedsakelig av fjell, naturlige løsmasser og stedvis vegetasjon. Beliggenheten i skrånende terreng bidrar til naturlig avrenning av overflatevann bort fra konstruksjonen.

Ved befaring fremstod krypkjelleren som tørr og godt ventilert med fri luftgjennomstrømning. Det ble ikke registrert synlige tegn til stående vann, unormale fuktansamlinger, soppvekst eller fuktrelaterte skader i tilgjengelige deler av konstruksjonen. Forholdene var tørre på befaringstidspunktet. Søylefundamenter og bærende konstruksjoner fremstod generelt uten synlige tegn til skader eller unormale bevegelser ved visuell kontroll.

Fuktsikring og eventuelle drenerende tiltak må vurderes ut fra alder, og funksjon eller restlevetid kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser og dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert på betongsøyler og punktfundamenter etablert på fjell og stedlige løsmasser. Bygningen er oppført med åpen konstruksjon over terreng og krypkjeller under bjelkelaget.

Ved befaring var fundamenter og søyler tilgjengelige for visuell inspeksjon. Betongfundamentene fremstod generelt uten synlige tegn til vesentlige setninger, deformasjoner eller konstruktive skader. Det ble registrert normal overflatealdring og mindre vær- og fuktpåvirkning på enkelte betongflater, noe som er vanlig for konstruksjoner av denne alderen.

Konstruksjonen under bygningen fremstod godt ventilert med fri luftgjennomstrømning. Krypkjelleren var tørr på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert forhold som indikerte unormal fuktbelastning eller skader på synlige bærende konstruksjoner.

Fundamenteringen vurderes å være tilpasset tomtens terrengforhold og byggegrunn bestående av fjell og løsmasser.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med en kombinasjon av gressarealer, naturlig vegetasjon, fjell i dagen og opparbeidede uteområder. Tomten fremstår romslig og delvis opparbeidet med plen, terrasser og beplantning. Rundt deler av fritidsboligen består terrenget av fjellknauser og naturlige bergformasjoner.

Terrenget rundt bygningen gir i hovedsak naturlig avrenning bort fra konstruksjonene, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som tydet på oppsamling av overflatevann mot bygningen. Eiendommen har flere nivåforskjeller som er tilpasset terrengets naturlige utforming.

Vegetasjon og busker er etablert på deler av tomten og bidrar til et skjermet uteområde. Det anbefales generelt å holde vegetasjon under kontroll nær bygninger og konstruksjoner for å sikre god lufting og redusere fuktbelastning over tid.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige terrengrelaterte forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningens konstruksjoner eller fundamentering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst etablert i forbindelse med oppgradering av fritidsboligen i 2005. Vannforsyningen består av sommervann via privat stikkledning med tilkobling til naboens vannforsyning. Vannledninger er utført i plastmateriale.

Avløpssystemet er opplyst utført med utvendige plastavløpsrør fra samme periode. Ledningsanlegget er i hovedsak skjult i grunn og terreng, og vurderingen er derfor basert på opplysninger fra eier samt synlige og tilgjengelige installasjoner.

Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt på vann- eller avløpsanlegget ved befaringstidspunktet. Vann- og avløpsledninger benyttes sesongmessig, og det er opplyst at vannledninger og varmtvannsbereder tømmes ved sesongslutt for å redusere risiko for frostskader i vinterhalvåret.

Utvendige vann- og avløpsledninger har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon da de er skjult i grunn, og tilstand kan derfor ikke verifiseres utover tilgjengelige opplysninger og observasjoner.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fritidsboligen fremstår generelt med normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og de oppgraderinger som er utført. Bygningen har moderne elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt mekanisk avtrekk på bad. Våtrommet er utført med dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen på rommets konstruksjoner.

Det er registrert enkelte forhold med betydning for personsikkerheten. Hems er tilgjengelig via utfellbar stige og mangler rekkverk mot åpen side. Forholdet medfører økt risiko for fall og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring. Videre har utvendig trapp rekkverk kun på én side, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk, spesielt under våte eller glatte forhold.

Terrasser og uteområder fremstår generelt godt vedlikeholdt. Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 90 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde ved større fallhøyder. Forholdet må vurderes opp mot faktisk fallhøyde og gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det ble ellers ikke registrert forhold ved befaringen som vurderes å representere vesentlige helse- eller miljømessige utfordringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Hems mangler rekkverk/fallsikring mot åpen side.
Utfellbar stige til hems gir redusert sikkerhet sammenlignet med ordinær trapp.
Utvendig trapp har rekkverk kun på én side.
Terrasse har rekkverkshøyde på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens anbefalte nivå ved enkelte fallhøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallsikring på hemsen og vurdere forbedring av sikkerheten ved adkomst til hems. Det anbefales videre å vurdere ekstra håndløper/rekkverk ved utvendig trapp samt kontroll av terrasserekkverk opp mot aktuell fallhøyde.

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

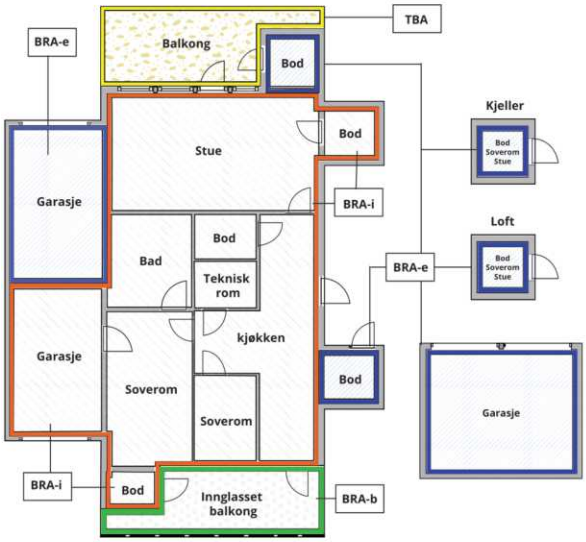
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

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	42	2	15	59	92		59
Hems						6	6
SUM	**42**	**2**	**15**		**92**	**6**	**65**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod	Innglasset veranda
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	1	234		0	1451.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Døvikmoen 7

Hjemmelshaver
Johannesen Grethe Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Døvikmoen 7 i Porsgrunn kommune, i et etablert og attraktivt hytteområde med nærhet til sjø, bade- og friluftsområder. Beliggenheten fremstår som naturskjønn og rolig, med gode solforhold og utsikt mot omkringliggende sjø- og naturområder.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasser, beplantning og naturlige fjellformasjoner som gir eiendommen et særpreget preg. Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse med kort avstand til rekreasjonsmuligheter som bading, båtliv, fiske og turterreng.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig og privat vei frem til området. Eiendommen ligger skjermet til med gode muligheter for fritidsbruk gjennom store deler av året.

Beliggenheten vurderes som attraktiv for fritidsformål, med kombinasjonen av naturnær plassering, sjønær tilknytning og kort avstand til service- og handelsområder i Porsgrunn og omegn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei frem til tomten. Fremkommeligheten vurderes som god ved befaringstidspunktet. Det er etablert innkjøring og parkeringsmuligheter på egen tomt.
Adkomstveien fremstår med normal standard for området og gir enkel tilgang til eiendommen for personbil i sesong. Det er ikke registrert forhold ved adkomsten som vurderes å ha vesentlig betydning for normal bruk av eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse. Opplysninger om reguleringsforhold, reguleringsplaner, arealformål, byggegrenser og eventuelle offentlige restriksjoner er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten.
Interessenter anbefales å innhente oppdaterte reguleringsopplysninger fra Porsgrunn kommune eller eiendomsmegler. Eventuelle planer for utbygging, endret arealbruk eller andre offentlige bestemmelser kan ha betydning for eiendommens bruk og utviklingsmuligheter.
Reguleringsforhold er ikke vurdert utover dette i forbindelse med befaringen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og består av en kombinasjon av naturlige fjellformasjoner, stedlige løsmasser, plenarealer og beplantning. Eiendommen ligger i skrånende terreng og har en naturskjønn plassering med gode solforhold og nærhet til sjø- og friluftsområder.
Tomten er delvis planert og tilrettelagt med terrassearealer, gangforbindelser og uteplasser tilpasset terrengets naturlige utforming. Rundt fritidsboligen finnes både gressarealer, busker og trær som bidrar til et skjermet og trivelig utemiljø.
Bygningen er oppført på fundamenter over terreng med god lufting under konstruksjonen. Terrengforholdene rundt fritidsboligen gir i hovedsak naturlig avrenning av overflatevann bort fra bygningen.
Tomten fremstår som godt utnyttet for fritidsformål og gir gode muligheter for uteopphold og rekreasjon. Det ble ikke registrert forhold ved tomten som vurderes å ha negativ betydning for normal bruk av eiendommen ved befaringstidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	01.06.2026	
3	02.06.2026	
4	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MM1568

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260101
Addresse	Døvikmoen 7		
Postnr.	3949	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Grethe Kristin Johannesen		

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2691778

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden 2004

Når kjøpte du eiendommen?

Arv

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

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

Initialer selger:
G J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
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

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

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

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Grethe Kristin Johannesen*

Initialer selger:
G J

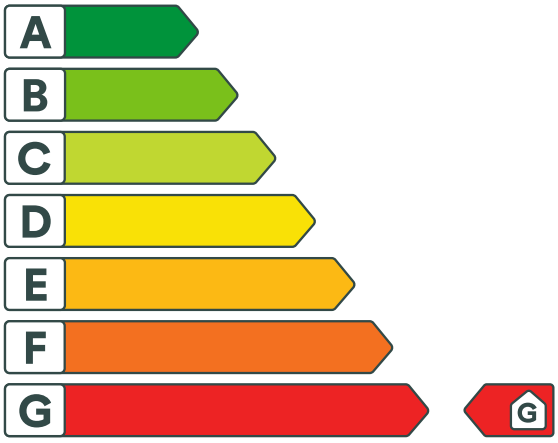
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Døvikmoen 7, 3949 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306066**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164123898**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **234**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **620,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **665,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 291 kWh**

Døvikmoen 7, 3949 PORSGRUNN

Detaljering

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

Døvikmoen 7, 3949 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PORSGRUNN KOMMUNE
ETAT - BYUTVIKLING

Sak nr 298/96

BEHANDLENDE ORGAN	MØTEDATO	SAK NR
Byggesaksavdelingen	18.7.96	298/96
Arkiv: 1 - 204/PA	Saksbehandler: Per Arstein	

GNR 1 BNR 204, DØVIKMOEN 7 - SØKNAD OM OPPSETTING AV REDSKAPSBOD

VEDTAK:

A. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedr. krav til utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan (jfr. pbl § 20-4 a). Dispensasjonen begrunnes med at oppføring av boden ikke er til hinder for framtidig regulering dersom boden plasseres minimum 1,0 meter fra nabogrense.

B. Under henvisning til punkt A, og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes oppsetting av redskapsbod på eiendommen gnr 1 bnr 204. Det forutsettes at redskapsboden oppføres med avstand på minimum 1,0 meter til eiendomsgrense.

Når ansvarshavende for alt arbeidet er godkjent etter særskilt søknad, jfr. plan- og bygningslovens § 98, kan byggetillatelse utstedes.

Forøvrig gjøres det oppmerksom på at:
- bygningens plassering må påvises av byggesaksavdelingen etter at byggetillatelsen er mottatt.
- ansvarshavende må avtale med byggesaksavdelingen når det skal varsles for kontroll.

For etatsjef - byutvikling

Ivar Rosland

Ivar Rosland
Avd. ing.

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

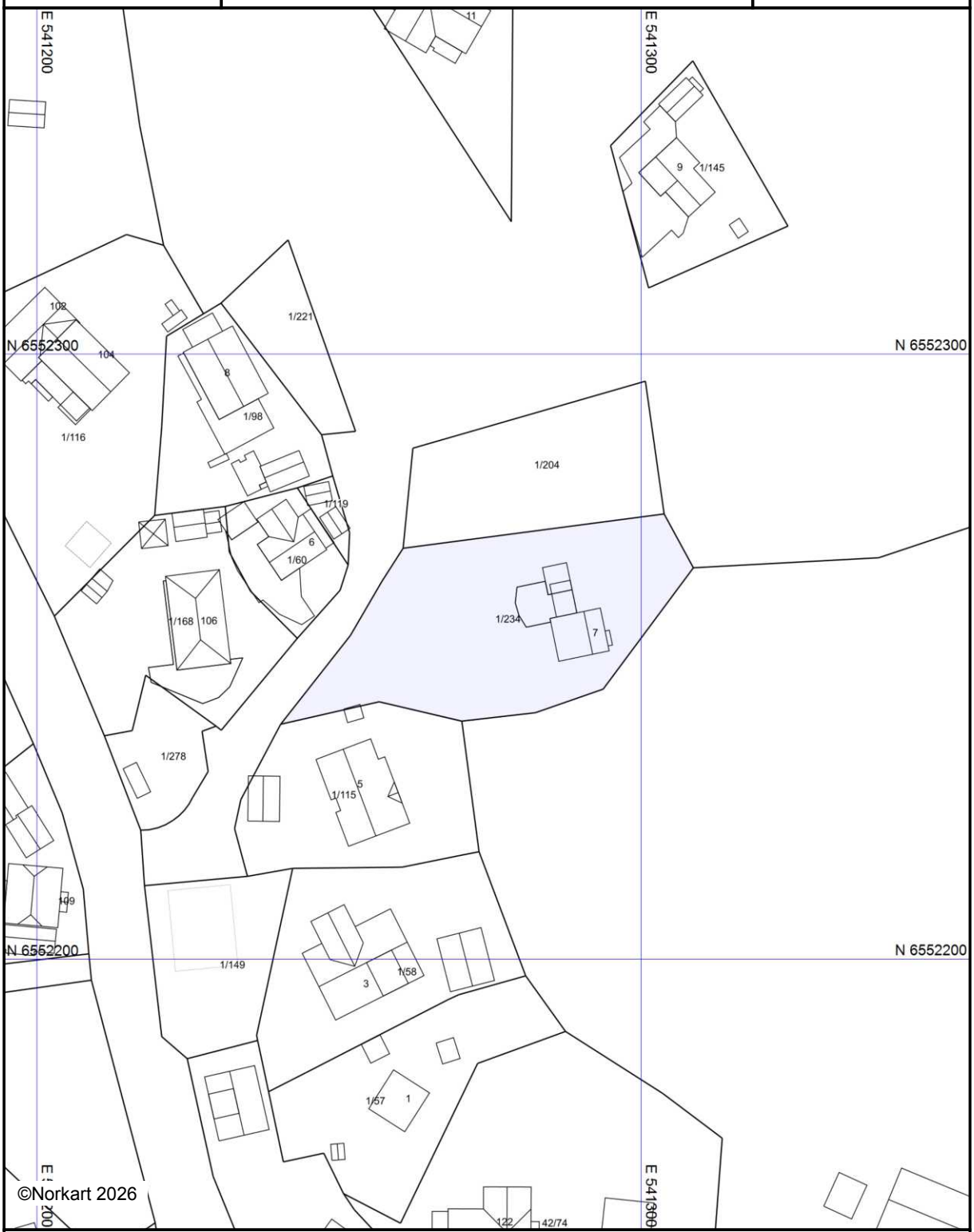
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 1/234
Adresse: Døvikmoen 7
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

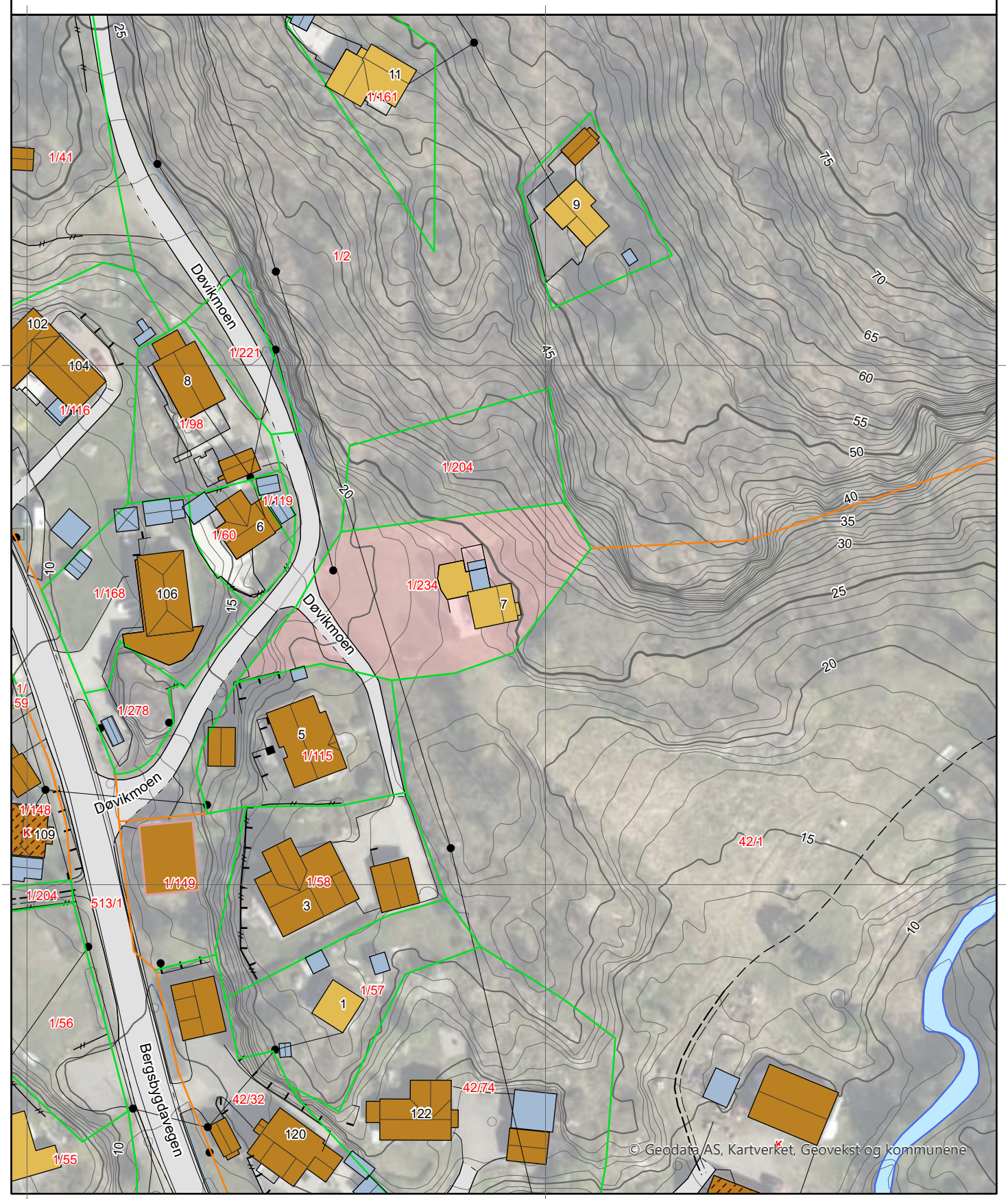
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/1/234/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

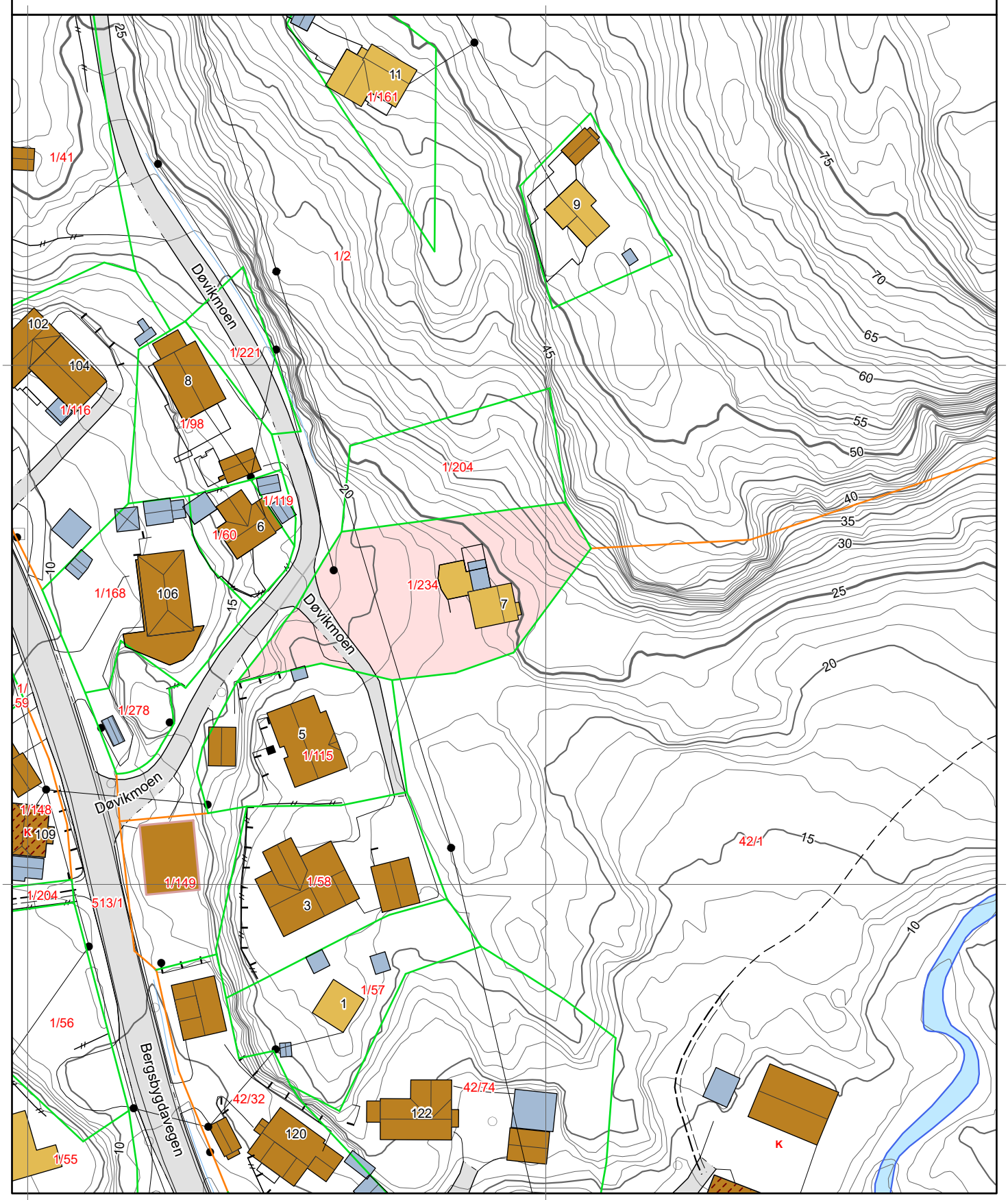
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/1/234/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026

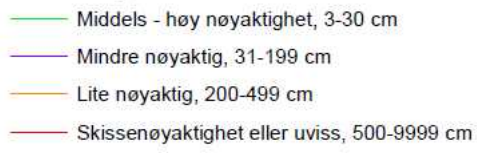


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

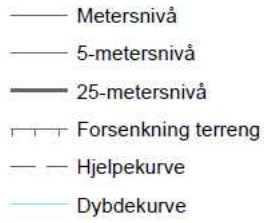


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Skjøte [1]

Returneres til
Arne Andersen
Solvinden 55
3113 TØNSBERG

TINGLYST
21 SEPT 2001
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 13898

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Porsgrunn	1	234			1/2

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 28.000,- (1/2 av 4 ganger ligningsverdi)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
30 05 18[redacted]	Annie M. Døvik	1/2

Doknr: 13898 Tinglyst: 21.09.2001 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
24 09 20[redacted]	Arne Andersen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Annie M Døvik kan disponere eiendommen så lenge hun måtte ønske dette.

Partenes underskrifter: Annie M. Døvik Arne Andersen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrollleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Tønsberg 11/4 01. Annie M. Døvik

Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Annie M Døvik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tor O Strandskog
Tor Olav Strandskog
Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arne Andersen

Partenes underskrifter :

A.A

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Annie M. Døvik

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EmProf.skjøte1 versjon 1999-4-1

Partenes underskrifter:

Returneres til Oppdragsnr. 4434

Tønsberg-Nøtterøy BBL GARANTI, Tønsberg
Postboks 293
3101 TØNSBERG

TINGLYST
2 0 AUG. 2004
SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR.: 12621

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
805	PORSGRUNN	1	234			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja

Beskaffenhet: X 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig-eiendom X F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: X FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr ,- ***00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg X 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 200.000 Tohundretusen

fordeld på 2 av

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
24 09 20 [redacted]	ARNE ANDERSEN	1/1

Doknr: 12621 Tinglyst: 20.08.2004 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
220559 [redacted]	GRETHE KRISTIN JOHANNESEN	X Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bente Marie Gjærland, fnr. 18.07 55 [redacted] og Torild Helene Mikalsen, fnr. 07.10.61 [redacted] har forkjøpsrett ved videresalg av eiendommen

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-5-2

26-04 Arne Andersen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Tønsberg, den 08.06.2004

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ARNE ANDERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tor Olav Strandskog
Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

REGISTRERT
23 AUG 1993
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 10349

Skien 16.8.93

A V T A L E - E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshaver til g.nr. 1, b.nr. 204 "Trebit" i Porsgrunn kommune, gir herved hjemmelshaver til g.nr. 1, b.nr. 234 "Roa" i Porsgrunn kommune rett til adgang til badestrand og båtplass på min eiendom g.nr. 1, b.nr. 204.

Signe Døvik x)
personnr.07 06 15 [redacted]
(I uskiftebo etter avdøde ektemann Jens Finn Døvik).

x) Signe Døvik

Doknr: 10349 Tinglyst: 23.08.1993 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Døvikmoen 7

AVSTAND TIL SJØ

151 m



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.4 km
- 65 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 22 min
- Skitrekk i anlegget: 1

DAGLIGVARE

Meny Telemarksporten	3 min
Spar Skjelsvik	6 min

AVSTAND TIL BYER

Porsgrunn	10 min
Skien	21 min
Sandefjord	29 min
Oslo	1 t 40 min

AKTIVITETER

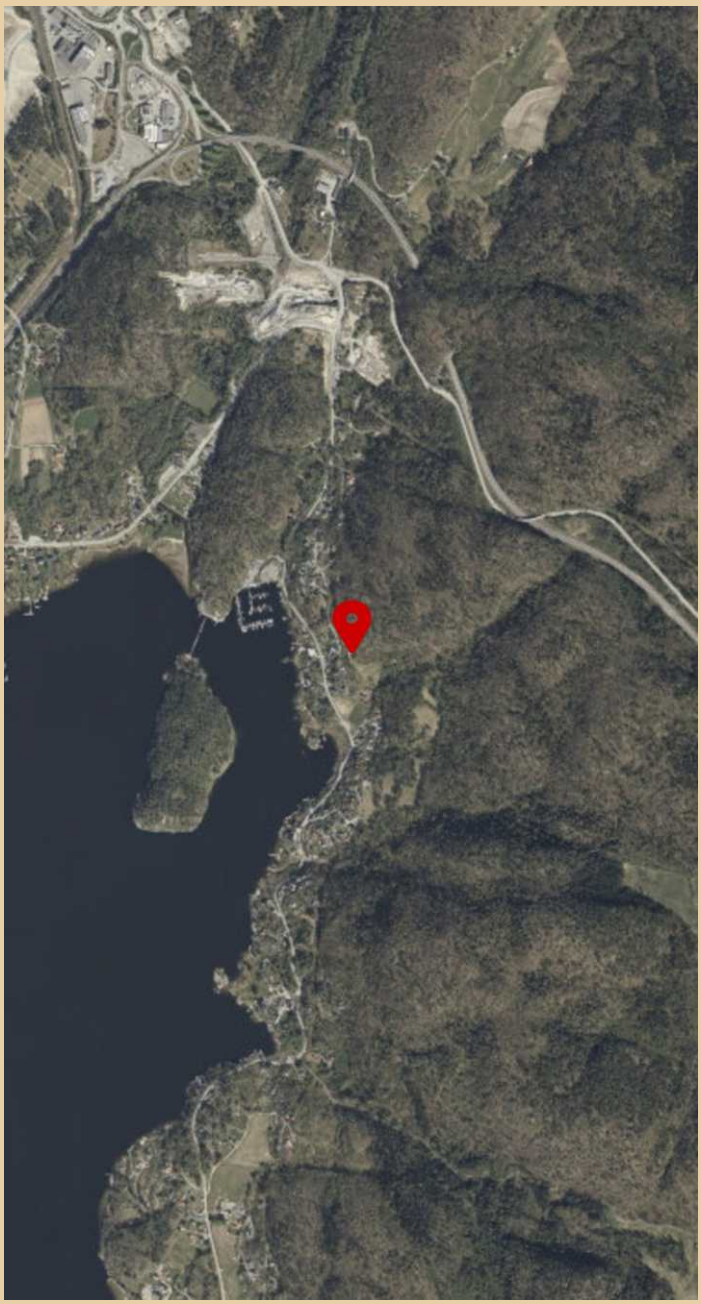
Herregårdsstranda fotballbane	21 min
Bergsbygda skole	4 min
Tveten skole	4 min
Eidangerhallen idrettshall	5 min
Eidangerbanen - kunstgress	6 min
Skjelsvik ballplass	5 min
Orrevegen ballplass	6 min
Trekanten ballplass	6 min

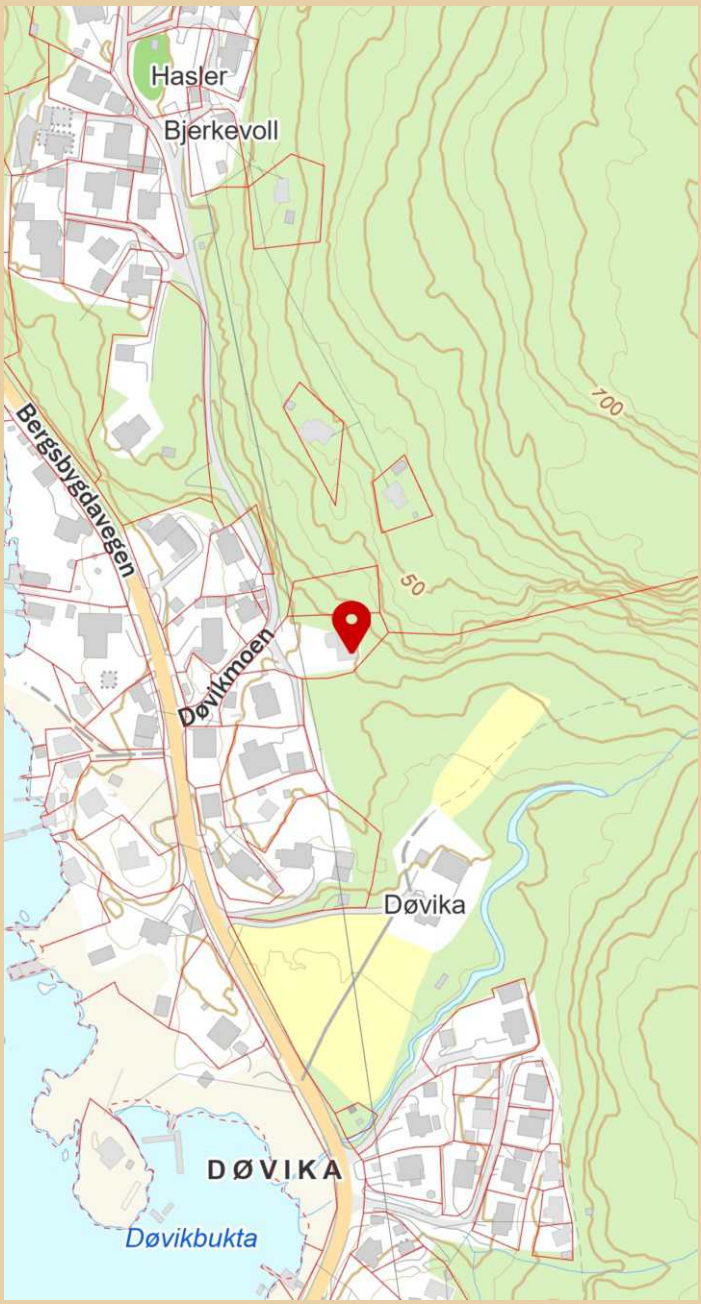
SPORT

Herregårdsstranda fotballbane	21 min
Bergsbygda skole	4 min
MOVA Skjelsvik	8 min
SKY Fitness Porsgrunn	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.8 km
Prestealleen Linje M2, M2N	24 min 1.7 km
Nystrand Linje M2, M2N	25 min 1.7 km





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Døvikmoen 7, 3949 Porsgrunn
Gnr. 1, Bnr. 234, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
