PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GLIMMERVEGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

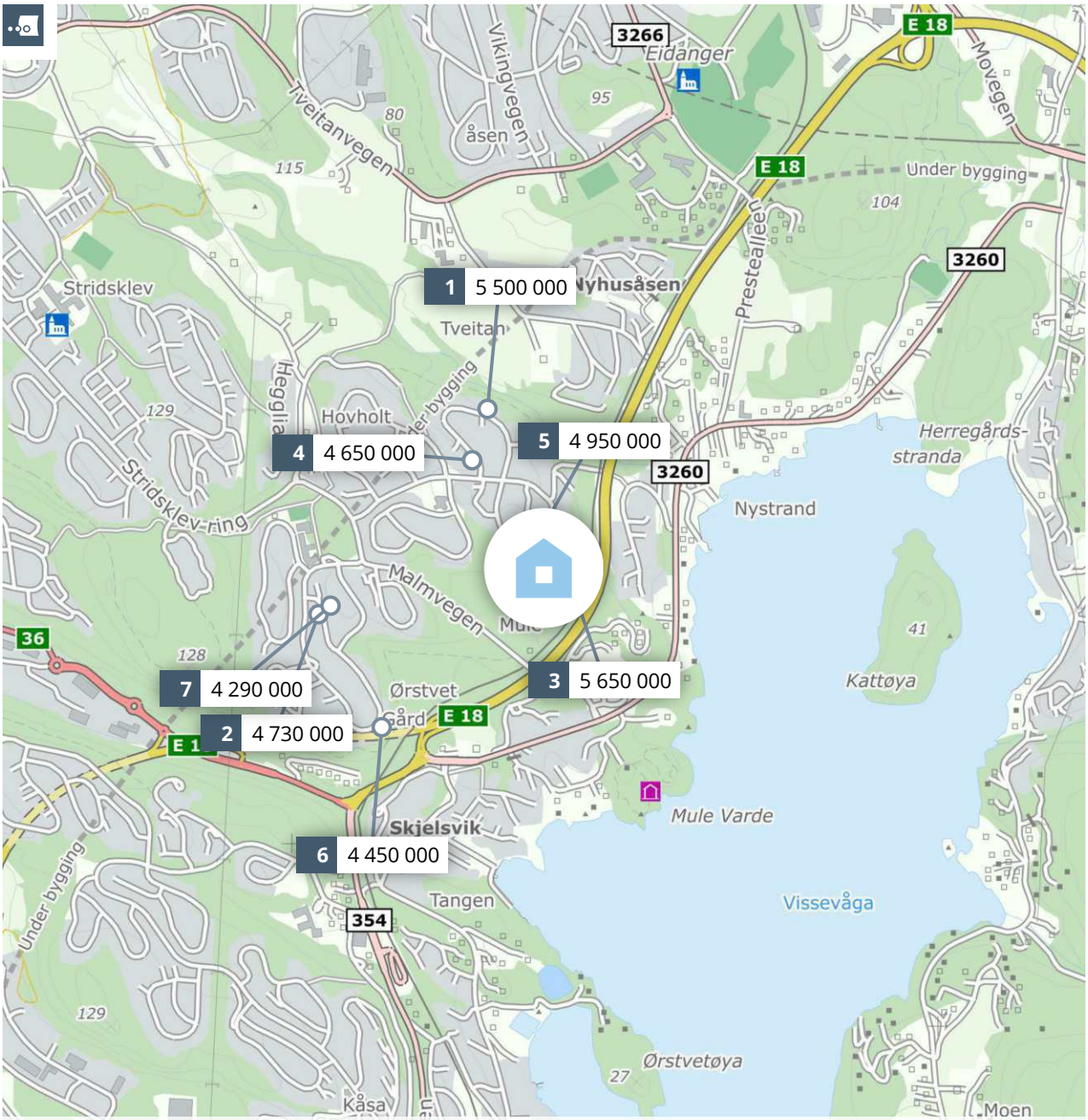
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLIMMERVEGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 07.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 43 BNR 267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVET NORD

Verdivurdert til

5 590 000

-	5 590 000	33 675
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	26 m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt					844 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Safirvegen 17 181 m² 1982 913 m² 3 sov	11.06.2026	5 200 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**30 387**
2 Skifervegen 3 183 m² 1982 1 070 m² 4 sov	01.07.2026	4 790 000	**4 730 000**	0	4 730 000	**25 847**
3 Glimmervegen 25 246 m² 1978 971 m² 4 sov	21.10.2025	5 550 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**22 967**
4 Safirvegen 49 167 m² 1980 864 m² 4 sov	04.06.2025	4 200 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**27 844**
5 Opalvegen 14 184 m² 1979 819 m² 4 sov	13.06.2025	5 100 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**26 902**
6 Skifervegen 36 163 m² 1981 993 m² 3 sov	17.06.2026	4 090 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**27 301**
7 Skifervegen 12 183 m² 1981 1 060 m² 3 sov	09.02.2026	4 350 000	**4 290 000**	0	4 290 000	**23 443**

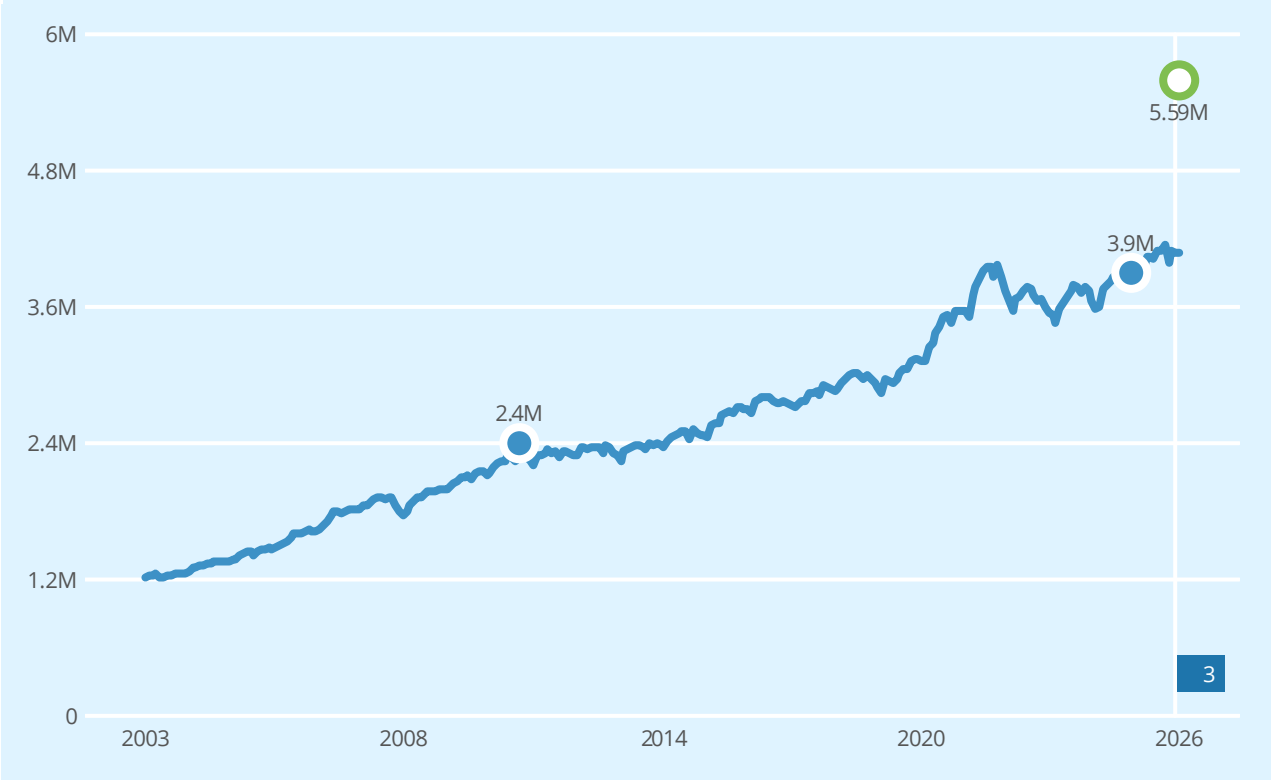
Vurdert eiendom er en innbydende enebolig med mulighet for utleie. Hoveddel består idag av blant annet gang, WC-rom, kjellerstue/soverom, 3 soverom, stor stue, nytt bad/WC og kjøkken fra 2026. Utleie av del av kjeller som inneholder stue, kjøkken, bad/WC og 1 soverom. Denne delen leies ut for kr 8500,- pr mnd.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2025	26.09.2025	15.10.2025	4 390 000	3 900 000	0	3 900 000	4
16.08.2011	26.08.2011	03.11.2011	2 450 000	2 400 000	0	2 400 000	

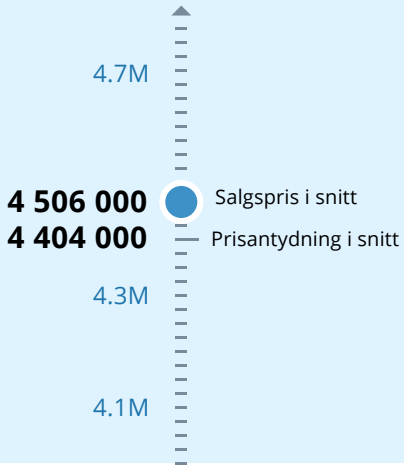
4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Har brukt over 1,5 millioner kroner i rene penger, samt mye egeninnsats, samt godkjent utleiedel som del av egen bolig

Eneboliger til salgs i 3931 PORSGRUNN nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 3931 PORSGRUNN siste 9 mnd

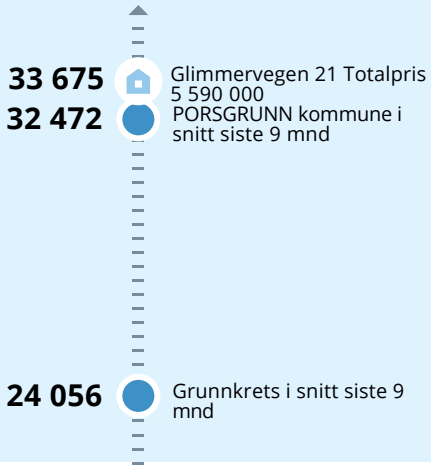
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Glimmervegen 21 , 3931 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 43, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3368 **Eiendomsverdi ref nr:** FL1799

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybeldel, opprinnelig oppført i 1978. Boligen inneholder i 1. etasje stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang. Underetasjen i hoveddelen inneholder entré, soverom, WC-rom, gang, kjellerstue/soverom og bod. Hybeldelen i underetasjen inneholder entré, soverom, stue/kjøkken og bad.
Boligen er betydelig oppgradert i 2025–2026. Taktekking med asfaltshingel, takrenner, nedløp og beslag er fra 2025. Kjøkken i 1. etasje, bad i 1. etasje, WC-rom, gulvoverflater og flere innvendige overflater er oppgradert i 2026. Det elektriske anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2026, og varmtvannsbereder på ca. 300 liter er fra 2025. Det foreligger ferdigattest datert 17.09.2026 for ombygging.
Badet i 1. etasje er fra 2026 og utført etter TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer. Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler, slukrenne og tilfredsstillende fallforhold. Det ble ikke registrert tydelige avvik ved befaringen.
Badet i hybeldelen er av eldre dato, etablert i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll, og membran/sluktilslutning er derfor vurdert som ikke undersøkt. Hulltaking fra tilstøtende konstruksjon viste 9,3 vekt-%, uten indikasjon på unormale fuktforhold på kontrollstedet.
Det er registrert tidligere fukt i bod i underetasjen. Eier opplyser at tregulv er fjernet, rommet er luftet ut og at det etter dette har blitt tørt. Det er også utført dreneringsarbeider i nyere tid langs baksiden og begge kortsidene. Indikative målinger i bod viste fortsatt utslag på murflater, og forholdet bør følges over tid.
Platting på terreng har enkelte terrassebord med slitasje og råteskader, og utskifting av skadde bord må påregnes.
Toalettrommet i underetasjen er oppgradert i 2026, men mangler tilfredsstillende ventilasjon og er vurdert til TG2.
For øvrig fremstår boligen med normal alders- og bruksslitasje sett opp mot byggeår og utførte oppgraderinger. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Taket er tekket med asfaltshingel fra 2025, og takrenner, nedløp og utvendige beslag er opplyst fornyet samme år. Taktekking og synlige detaljer er besiktiget fra bakkenivå. Det ble registrert noe begroing/mosedannelse, men ingen tydelige tegn til større skader eller vesentlig funksjonssvikt på de delene som lot seg kontrollere. Takkonstruksjon og loft er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder uten registrerte tegn til vesentlige deformasjoner eller skader.
Ytterveggene er oppført som bindingsverk fra byggeåret 1978 og har stående trekledning. Kledningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje, uten tydelige tegn til omfattende råteskader. Boligen har både nyere og eldre malte trevinduer med 2-lags isolerglass. De eldre vinduene må påregnes å ha større varmetap og vedlikeholdsbehov enn nyere vinduer. Hovedytterdør og skyve -/balkongdør er nyere og fremstår uten tydelige funksjonsavvik.
Boligen har langsgående balkong/terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Under deler av balkongen er det overbygget uteareal og delvis åpent underbygget areal/kryperom med mur-/betongkonstruksjoner. Synlige konstruksjoner fremstår uten tegn til vesentlig svikt. Det er også terrasser på terreng, dels understøttet av bjelker og dels av pilarer/fundamentpunkter, samt utvendig trapp i trekonstruksjon.
En treplatting på terreng inntil boligen har betydelig vær- og aldersslitasje. Det er registrert enkelte bord med råteskader og redusert materialfasthet. Utskifting av skadde terrassebord og kontroll av underliggende bjelkelag må påregnes. Forholdet er vurdert til TG2.
Det er frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med stående trekledning, saltak, takstoler i tre og undertak av tre. Garasjen har støpt gulv og enkel vippeport. Innvendige vegger og takkonstruksjon er i hovedsak åpne og synlige. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte innfestinger, konstruksjonsoppbygninger, fundamentering og øvrige utilgjengelige konstruksjoner er generelt ikke kontrollert.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflatene i deler av boligen er utført med laminat og er opplyst fornyet i 2026. Vegger og himlinger har hovedsakelig malte, glatte overflater og er også opplyst oppgradert i 2026. Overflatene fremstår som nyere, med normal bruksslitasje og uten tydelige tegn til vesentlige skader.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkmåling av gulv i stue, hvor det ble registrert ca. 5 mm høydeavvik over målt område. Avviket vurderes som begrenset og innenfor det som normalt kan forventes i en bolig fra byggeåret.
Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller etablert radonsperre/radonbrønn. Boligen er oppført i 1978, og det er derfor lite sannsynlig at det er etablert radonsikring etter dagens prinsipper. Radonnivået er ukjent, og det anbefales radonmåling, særlig for rom i underetasjen som benyttes til varig opphold.
Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner og sot-/feieluke. Det er opplyst at pipe og ildsted ble kontrollert/feiet av feiervesenet i 2024. Det ble ikke registrert tydelige visuelle forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Gulvene i underetasjen er hovedsakelig belagt med laminat.
Veggene består dels av betong/mur, og deler av grunnmuren er innvendig utforet og kledd. Det er foretatt fuktkontroll i underetasjen. I hybeldelen ble det målt 13,1 vekt-% i tilgjengelig treverk, noe som ikke indikerer unormalt høyt fuktinnhold på måletidspunktet.
I bod ble det foretatt indikativ overflatemåling på mur-/betongflater, med utslag i området 150–179 på instrumentets relative skala. Det er synlig misfarging/fuktmerker på enkelte murflater. Eier opplyser at det tidligere har vært fukt i boden, at tregulv er fjernet og at rommet etter utlufting har blitt tørt. Det er også utført dreneringsarbeider i nyere tid. Innvendig utforede vegger mot grunnmur vurderes som risikokonstruksjon med tanke på skjult fukt.
Innvendig trapp mellom etasjene er utført som malt tretrapp med åpne opptrinn og rekkverk/håndløper i tre. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og uten tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt.
Boligen har malte, glatte innerdører og formpressede innerdører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte funksjonsavvik av vesentlig betydning.
Det ble ikke observert synlige tegn til skadedyr eller aktivitet fra fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier opplyser at det heller ikke er kjent forekomst av slike forhold. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Badet i 1. etasje er opplyst etablert/oppgradert i 2026 og vurderes etter TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer for utførte arbeider, og det foreligger også ferdigattest datert 17.09.2026 for ombyggingen av boligen.
Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling, elektriske varmekabler og mekanisk avtrekk. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er målt ca. 22 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.
Det er opplyst benyttet smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt. Skjøter, skruehull og gjennomføringer er supplert med tettesjikt. Det er etablert plastsluk/slukrenne langs vegg i dusjsonen.
Synlige og tilgjengelige overflater og installasjoner ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser, lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet er nyere enn 5 år og det foreligger dokumentasjon for utførelsen. Skjulte konstruksjoner, membran og tilslutninger er ikke fysisk kontrollert utover det som fremgår av dokumentasjonen og synlige forhold.
Våtrom – hybel i underetasje – bad
Badet i hybeldelen er opplyst etablert/oppgradert i perioden 1997–2010 og vurderes etter tekniske forskrifter og utførelsespraksis som gjaldt på etableringstidspunktet.
Rommet har flislagt gulv, dels flislagte vegger og dels malte plater. Himlingen er malt. Badet er innredet med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar med dusjløsning. Oppvarming skjer med panelovn, og rommet har avtrekksventilasjon.
Det er målt ca. 20 mm fall mot slukområdet. Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Sluktype, alder, tilstand og tilslutning mot membran/tettesjikt kunne derfor ikke vurderes.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner. Membran og sluk er derfor vurdert ut fra tilgjengelighet og opplysninger, og sluk-/membranforholdene kan ikke verifiseres fullt ut.
Synlige gulv- og veggflater fremsto uten tydelige sprekker eller løse fliser. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra sanitærutstyr eller innredning.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking under trapp i entré i hoveddelen, på tilstøtende side av våtromskonstruksjonen. Det ble målt 9,3 vekt-% i tilgjengelig treverk, noe som indikerer normalt/tørt fuktnivå på kontrollstedet. Målingen er en stikkprøve og utelukker ikke skjulte forhold i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra 2026 og har glatte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, hvitevarer og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Kjøkkenet fremstår som nyere og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken leilighet
Kjøkkenet i hybeldelen er opplyst oppgradert i 2026.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, hvitevarer og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2026.
Rommet har laminatgulv, malte veggflater og malt himling. Det er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.
Synlige og tilgjengelige overflater, sanitærutstyr og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Rommet er ikke vurdert som våtrom. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert.
Toalettrommet er oppgradert i 2026.
Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon/avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført dels som rør-i-rør-system med plastrør, og dels som glødde kobberrør ført i plasthylse. Synlige og tilgjengelige rørføringer og koblingspunkter er visuelt kontrollert uten registrerte tegn til lekkasje eller vesentlig funksjonssvikt.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen, blant annet avløpsrør og vannlås under kjøkkenkum, er kontrollert uten registrerte tegn til lekkasje eller andre vesentlige avvik.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk effekt. Det er etablert vegg-/friskluftsventiler og luftespalter for tilførsel og sirkulasjon av luft. Naturlig ventilasjon gir normalt mer varierende luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg, og faktiske luftmengder er ikke målt.
Boligen har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 300 liter, opplyst fra 2025. Berederen er plassert i underetasjen og fremstår som nyere. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tydelige funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2026. Sikringsskapet har automatsikringer og fremstår som nyere. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er visuelt kontrollert uten registrerte tydelige avvik. Tilstandsrapporten innebærer ikke elektrofaglig kontroll, og skjulte ledninger, koblinger og øvrige installasjoner er ikke kontrollert.
Boligen har vedovn tilknyttet elementpipe med sot-/feieluke. Det er opplyst at pipe og ildsted ble kontrollert/feiet i 2024. Branntekniske

Beskrivelse av eiendommen

forhold er kun visuelt vurdert i tilgjengelige områder. Det bør være røykvarslere i tilstrekkelig antall og egnet slokkeutstyr lett tilgjengelig.
Boligen har også luft-til-luft varmepumpe og elbillader. Synlige deler av installasjonene er visuelt kontrollert uten registrerte tydelige skader. Funksjon, effekt, servicehistorikk og teknisk tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell besiktigelse. Elbilladeren inngår som en del av det elektriske anlegget og forutsetter elektrofaglig kontroll for nærmere vurdering.
Skjulte rørføringer, elektriske installasjoner, kanaler og øvrige utilgjengelige deler av de tekniske anleggene er generelt ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell, med synlige fjellpartier i dagen rundt eiendommen. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold. Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen. Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold, men skjulte masser og fundamentenes utførelse er ikke kontrollert.
Det er opplyst at drenering og utvendig fuktsikring er utført i nyere tid langs baksiden av boligen og begge kortsidene. Det foreligger faktura for utført arbeid. Synlige deler av grunnmursbeskyttelsen er kontrollert, og det ble ikke registrert tydelige tegn til stående vann eller vesentlig svikt i de synlige delene av dreneringen.
Dreneringsledninger, masser og øvrig oppbygning ligger skjult i grunnen og kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og boligen har støpt plate mot grunn. Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter er visuelt kontrollert uten registrerte større riss, setningsskader eller andre tegn til vesentlig konstruksjonssvikt. Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for full kontroll.
Tomten er opparbeidet med plen, naturterreng, synlige fjellpartier og enkelte stein-/murpartier. Terrenget har varierende fallforhold. På deler av eiendommen er det fall bort fra bygningen, mens enkelte partier ligger relativt flatt eller har lokale forsenkninger nær grunnmur og terrassekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tydelige tegn til stående vann, større erosjonsskader eller terrengbevegelser ved befaringen. Det anbefales å opprettholde gode fallforhold og sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er opplyst utført i plast, antatt PEL/PE. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag eller annen vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

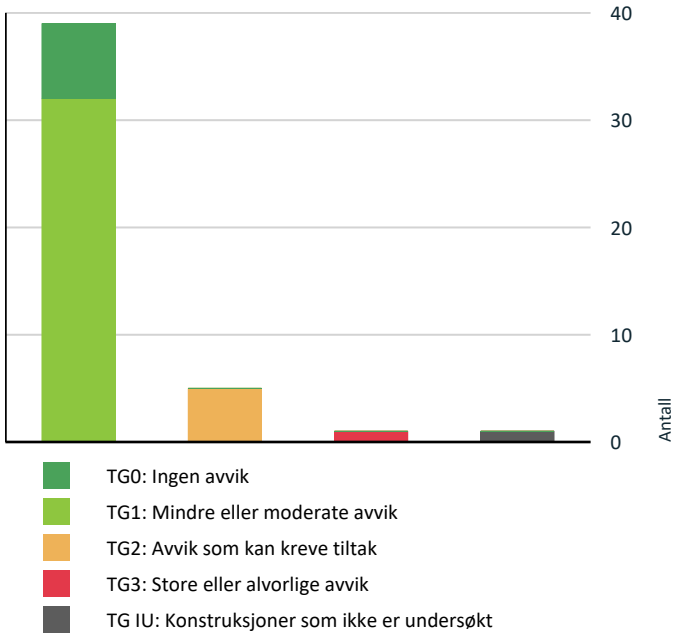
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

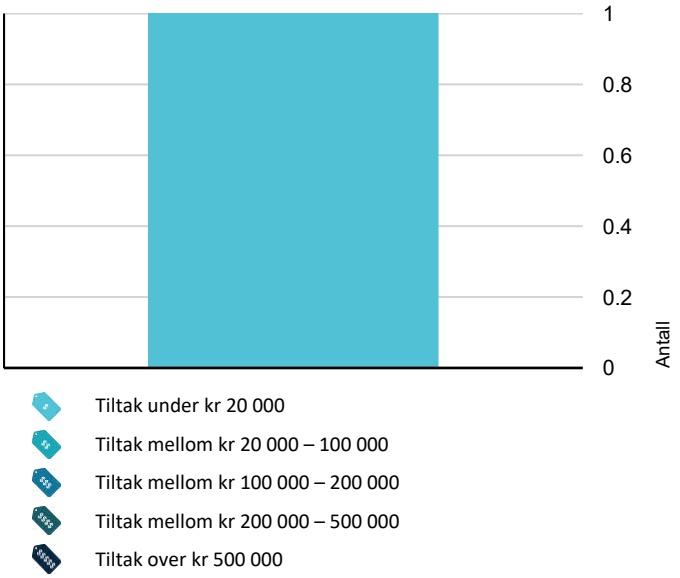
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad leilighet > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad leilighet > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad leilighet > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel fra 2025.
Taktekking og synlige detaljer er besiktiget fra bakkenivå. Det ble registrert noe begroing/mosedannelse på takflaten. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større skader eller vesentlig funksjonssvikt på de delene som lot seg kontrollere fra bakken.
På grunn av besiktigelsesmetoden har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, innfestinger og detaljer på nært hold. Skjulte forhold og eventuell slitasje som ikke er synlig fra bakkenivå kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall og er opplyst montert/fornyet i 2025. Det er også etablert utvendige beslag i metall.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte innfestinger, skjøter og tilslutninger er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og konstruksjonen har kaldtloft.
Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen og loftsrommet er visuelt kontrollert fra loftsluke/tilgjengelig adkomst. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner eller skader i de synlige delene av takstolene ved befaringstidspunktet.
Undertaket og øvrige trekonstruksjoner er kun kontrollert i tilgjengelige områder. Deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og andre bygningsdeler, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.











TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1978 og er utvendig kledd med stående trekledning.
Synlige og tilgjengelige deler av fasadene er visuelt kontrollert.
Kledningen fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte deler av veggkonstruksjonen, herunder eventuell isolasjon, vindtetting og innfesting av kledning, er ikke kontrollert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har både nyere og eldre vinduer. Vinduene er hovedsakelig utført som malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Synlige og tilgjengelige vinduer er visuelt kontrollert. Det er registrert variasjon i alder og utførelse, og enkelte vinduer fremstår som eldre enn øvrige. Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende skader eller punkterte isolerglass på de vinduene som lot seg kontrollere ved befaringen.
Eldre vinduer må påregnes å ha høyere varmetap og større vedlikeholdsbehov enn nyere vinduer. Skjulte forhold rundt innfesting, tetting og beslag er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport













TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har nyere malt hovedytterdør samt nyere skyve-/balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.
Synlige og tilgjengelige dører er visuelt kontrollert. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Innfesting, tetting og øvrige skjulte konstruksjoner rundt døråpningene er ikke kontrollert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en langsgående balkong/terrasse i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Balkongen er understøttet av trekonstruksjoner og stolper.
Under deler av balkongen er det etablert overbygget uteareal samt delvis åpent og tilgjengelig kryperom/underbygget areal. Veggene består av mur-/betongkonstruksjoner, med enkelte partier av blokkmur og naturstein. Grunnen består hovedsakelig av grus og stedlige masser.
Synlige deler av bjelkelag, stolper, dekke og murkonstruksjoner er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt eller omfattende skader i de synlige delene ved befaringstidspunktet.
Trekonstruksjoner og konstruksjoner nær terreng er generelt utsatt for fuktbelastning. Skjulte innfestinger, konstruksjonsoppbygning og utilgjengelige deler under balkongen er ikke kontrollert, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en treplatting på terreng inntil boligen.
Plattingens terrassebord fremstår med betydelig vær- og aldersslitasje. Det er registrert enkelte bord med råteskader og redusert materialfasthet. Det må påregnes utskifting av skadde terrassebord og kontroll av underliggende bjelkelag der dette er tilgjengelig.
Konstruksjonen ligger nær terreng og er derfor utsatt for fuktbelastning.
Skjulte deler av underkonstruksjonen er ikke kontrollert.
Vurdering: Forholdet vurderes som avvik som følge av registrerte råteskader og behov for utbedring. TG2.

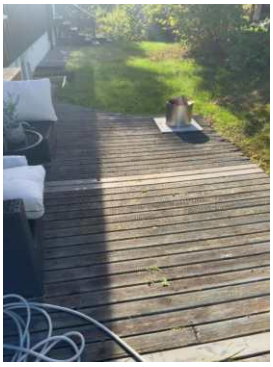
Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og råteskader i enkelte terrassebord på plattingen. Deler av treverket har redusert materialfasthet som følge av fukt- og værpåvirkning. Plattingen ligger nær terreng og er utsatt for vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Skadde og råtesvekkede terrassebord bør skiftes. Ved utskifting anbefales samtidig kontroll av underliggende bjelkelag og øvrig trekonstruksjon for eventuelle skjulte fukt- og råteskader. Det bør også vurderes tiltak som forbedrer lufting og reduserer fuktbelastningen mot trekonstruksjonen.

Forholdet vurderes som avvik som følge av registrerte råteskader og behov for utbedring. TG2.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

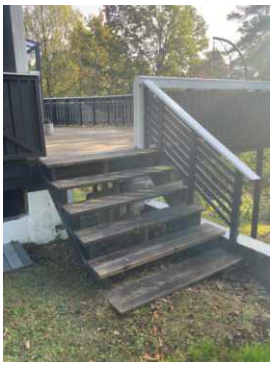
Det er etablert terrasser i trekonstruksjon på terreng, dels understøttet av bjelker og dels av pilarer/fundamentpunkter.
Terrassene har terrassebord og rekkverk i tre. Deler av terrassen er overbygget med lett takkonstruksjon.
Synlige og tilgjengelige deler av terrassebord, bjelker, stolper og rekkverk er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.
Skjulte innfestinger, fundamentering og deler av underkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og kan derfor ikke vurderes fullt ut.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i trekonstruksjon med trinn og rekkverk i tre, etablert som adkomst til terrassearealet.
Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Trappen fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte innfestinger og fundamentering er ikke kontrollert.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med stående utvendig trekledning. Garasjen har saltak med trekonstruksjon/takstoler og undertak av tre.
Det er enkel vippeport i front og støpt gulv. Innvendige vegger og takkonstruksjon er i hovedsak åpne og synlige.
Garasjen er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

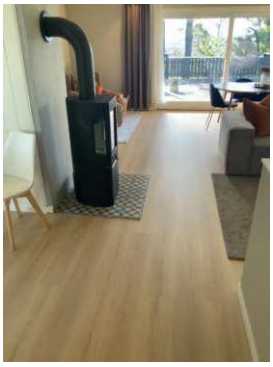
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i deler av boligen er utført med laminat og er opplyst fornyet i 2026.
Synlige og tilgjengelige gulvflater er visuelt kontrollert. Laminatgulvene fremstår som nyere, med normal bruksslitasje og uten tydelige skader eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Underliggende gulvkonstruksjon og skjulte forhold under overflatene er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

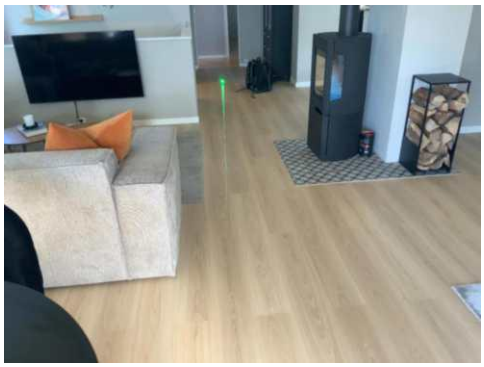
Beskrivelse

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte, glatte overflater og er opplyst fornyet/oppgradert i 2026.
Synlige og tilgjengelige flater er visuelt kontrollert. Overflatene fremstår som nyere, med normal bruksslitasje og uten tydelige tegn til vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner bak overflatene er ikke kontrollert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er foretatt stikkmåling av høydeforskjeller på gulv i stue. Det ble registrert et høydeavvik på ca. 5 mm over målt område.
Målt avvik vurderes som begrenset og innenfor det som normalt kan forventes i en bolig fra byggeåret. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svikt i etasjeskillet ved befaringstidspunktet.
Skjulte deler av bjelkelaget og tilhørende konstruksjoner er ikke kontrollert.



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller radonsperre/radonbrønn.
Boligen er oppført i 1978, og det er derfor ikke sannsynlig at det er etablert radonsperre etter dagens prinsipper og krav.
Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført, særlig for rom i underetasjen som benyttes til varig opphold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner. Det er etablert sot -/feieluke for kontroll og rengjøring av pipeløpet.
Synlige og tilgjengelige deler av pipe, røykrør, ildsteder og tilslutninger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Det er opplyst at pipe og ildsted ble kontrollert/feiet av feiervesenet i 2024.
Skjulte deler av pipekonstruksjonen og innvendige forhold i pipeløpet er ikke kontrollert som del av tilstandsrapporten.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er hovedsakelig belagt med laminat. Veggene består dels av betong/mur, og deler av grunnmuren er innvendig utforet og kledd.
Det er foretatt fuktkontroll i underetasjen. I hybeldelen ble det utført kontroll via inspeksjonsluke i stue og under trapp i entré. Målt fuktinnhold i tilgjengelig treverk var 13,1 vekt-%, noe som ikke indikerer unormalt høyt fuktinnhold på måletidspunktet.
I bod ble det foretatt indikativ overflatemåling på mur-/betongflater, med måleverdier i området 150–179 på instrumentets relative skala.
Det er synlig misfarging/fuktmerker på enkelte murflater.
Eier opplyser at det tidligere har vært fukt i boden. Tregulv er fjernet og rommet er luftet ut, og ifølge eier har rommet etter dette blitt tørt. Det er også opplyst at det er utført dreneringsarbeider i senere tid.
Innvendig utforede vegger mot grunnmur er en risikokonstruksjon, da eventuell fukt fra grunnen kan være vanskelig å oppdage ved vanlig visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger historikk med fukt i bod, og det er registrert indikative utslag og misfarging på murflater. Deler av grunnmuren er innvendig utforet, slik at skjulte konstruksjoner ikke kan kontrolleres fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Fuktforholdene bør følges over tid. Utført drenering og fjerning av tregulv vurderes som positive tiltak. Ved nye tegn til fukt bør forholdet undersøkes nærmere, herunder funksjonen til drenering, terrengfall og utvendig fuktsikring. TG2.







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført som malt tretrapp med åpne opptrinn og rekkverk/håndløper i tre.
Synlige og tilgjengelige deler av trappen er visuelt kontrollert. Trappen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Innfestinger og skjulte deler av trappekonstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, glatte innerdører samt formpressede innerdører.
Synlige og tilgjengelige dører er visuelt kontrollert. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert tydelige skader eller funksjonsavvik av vesentlig betydning ved befaringstidspunktet.
Karmer, beslag og synlige innfestinger fremstår i hovedsak med normal tilstand. Skjulte innfestinger er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport











TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert synlige tegn til skadedyr eller aktivitet fra fuktkrevende insekter ved befaringen.
Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppgradert/etablert i 2026 og vurderes etter TEK17, som var gjeldende teknisk forskrift på utførelsestidspunktet.
Rommet har flislagte gulv og vegger og er innredet med vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger. Det er mekanisk avtrekk.
Det foreligger kontrollerklæringer for utførelsen av våtrommet.
Dokumentasjonen inngår som grunnlag for vurderingen av rommet, men skjulte konstruksjoner og utførelsen bak ferdige overflater er ikke kontrollert utover det som fremgår av fremlagt dokumentasjon og synlige forhold ved befaringen.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppgradert/etablert i 2026 og omfattes av TEK17.
Det foreligger kontrollerklæringer for utførte arbeider.
Dokumentasjonen er fremlagt og inngår som grunnlag for vurderingen av våtrommet.
Dokumentasjonen gir støtte for at arbeidene er fulgt opp i forbindelse med ombyggingen, men tilstandsrapporten innebærer ikke en fullstendig kontroll av prosjektering, utførelse eller skjulte konstruksjoner. Membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige skjulte detaljer er derfor ikke fysisk kontrollert utover det som fremgår av dokumentasjonen og synlige forhold ved befaringen.
Det foreligger også ferdigattest datert 17.09.2026 for ombyggingen av boligen.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig himling.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner og tettesjikt bak overflatene er ikke kontrollert utover det som fremgår av fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 22 mm fall mot sluk. Gulvet fremstår med fall mot sluk i dusjsonen, og synlige overflater er visuelt kontrollert.
Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjult membran/tettesjikt og utførelsen under flisene er ikke kontrollert utover det som fremgår av fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l





ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt. Det er opplyst benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv, samt ekstruderte polystyrenplater med membransjikt. Skjøter, skruehull og gjennomføringer er supplert med tettesjikt.
Det er etablert plastsluk/slukrenne langs vegg i dusjsonen.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er opplyst/målt til ca. 50 mm.
Synlige deler av slukrenne og tilslutninger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Membran og øvrige tettesjikt ligger i hovedsak skjult bak fliser og øvrige overflater og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep.
Fremlagte kontrollerklæringer og øvrig dokumentasjon inngår som grunnlag for vurderingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer, sisterne og øvrige tilkoblinger inne i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Badet er etablert i 2026 og er dermed nyere enn 5 år. Det foreligger dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, og det ble ikke registrert synlige forhold som ga særskilt grunn til destruktive undersøkelser ved befaringen.
Skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert ved hulltaking.

KJELLER > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Våtrommet i hybeldelen er opplyst etablert/oppgradert i perioden 1997–2010 og vurderes etter tekniske forskrifter og utførelsespraksis som gjaldt på etableringstidspunktet.
Rommet har flislagt gulv, flis i dusj-/badekarsone og ellers malte veggflater. Det er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett og badekar med dusj.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider og øvrige skjulte konstruksjoner kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.
Vurderingen må derfor baseres på alder, synlige forhold og tilgjengelige undersøkelser.



KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen av våtrommet i hybeldelen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner. Utførelsen kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.
Vurderingen av våtrommet er derfor basert på opplyst alder, synlige forhold og tilgjengelige undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er dels flislagt og dels kledd med malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige overflateskader ved befaringstidspunktet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt eller øvrig oppbygning bak overflatene. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre overflater, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen av tettesjikt og konstruksjoner bak flislagte og malte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom rommet fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres tegn til fukt. Overflater, fuger og tilslutninger bør følges jevnlig, og oppgradering må påregnes som følge av alder og ukjent utførelse.

Bygningsdelen har avvik som går utover normal slitasje, eller det foreligger forhold som gir økt risiko for skader eller redusert funksjon. For våtrommet gjelder dette særlig alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til skjulte tettesjikt og konstruksjoner. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utbedring, men vedlikehold, oppfølging og senere oppgradering må påregnes.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og oppvarming med panelovn.
Det er målt ca. 20 mm fall mot slukområdet. Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen, og slukets utførelse, tilstand og tilslutning mot membran/tettesjikt kunne derfor ikke vurderes.
Synlige gulvflater er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige sprekker eller løse fliser ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelse og tilstand på sluk og sluktilslutning kan derfor ikke verifiseres. Våtrommet er dessuten av eldre dato og uten fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør gjøres tilgjengelig for kontroll. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør sluk, membran/tettesjikt og fallforhold vurderes samlet.



KJELLER > BAD LEILIGHET

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Sluktype, alder, tilstand og tilslutning mellom sluk og membran kunne derfor ikke kontrolleres.
Membran/tettesjikt ligger skjult bak fliser og øvrige overflater og kan ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonen.

KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar med dusjløsning.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjonene er ikke kontrollert.



KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



KJELLER > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking under trapp i entré i hoveddelen, på tilstøtende side av våtromskonstruksjonen.
Det ble målt 9,3 vekt-% i tilgjengelig treverk. Måleresultatet indikerer normalt/tørt fuktnivå, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold på kontrollstedet ved befaringstidspunktet.
Målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte området. Skjulte forhold i øvrige deler av våtromskonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2026 og har glatte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i kompositt. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, hvitevarer og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Kjøkkenet fremstår som nyere og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hybeldelen er opplyst oppgradert i 2026.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Synlige og tilgjengelige deler av innredning, benkeplate, hvitevarer og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2026.
Rommet har laminatgulv, malte veggflater og malt himling. Det er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap.
Synlige og tilgjengelige overflater, sanitærutstyr og tilkoblinger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Rommet er ikke vurdert som våtrom. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppgradert i 2026.
Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilasjon/avtrekk fra rommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt fordi rommet mangler en funksjon som må forventes i et nyere toalettrom. Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for lukt-, kondens- og fuktproblemer.

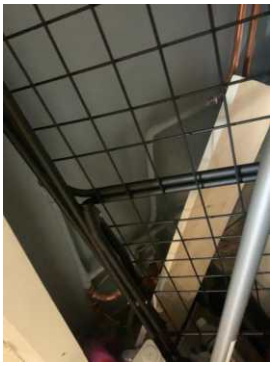
Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført dels som rør-i-rør-system med plastrør, og dels som glødde kobberrør ført i plasthylse.
Synlige og tilgjengelige rørføringer og koblingspunkter er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte rørføringer, koblinger og øvrige installasjoner inne i konstruksjonene er ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig ved befaringen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert, blant annet avløpsrør og vannlås under kjøkkenkum. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Skjulte avløpsføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk effekt.
Det er etablert vegg-/friskluftsventiler og luftespalter for tilførsel og sirkulasjon av luft. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og at ventiler og luftespalter holdes åpne og tilgjengelige.
Synlige og tilgjengelige ventilasjonsåpninger er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Naturlig ventilasjon gir normalt mer varierende luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Funksjonen i skjulte kanaler og den faktiske luftmengden er ikke målt eller kontrollert.









TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 300 liter, opplyst fra 2025.
Berederen er plassert i underetasjen. Synlige og tilgjengelige deler av bereder, rørtilkoblinger og omkringliggende installasjoner er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Berederen fremstår som nyere. Innvendig tilstand og skjulte tilkoblinger er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og at anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2026.
Sikringsskapet har automatsikringer og fremstår som nyere. Synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget er visuelt kontrollert som del av tilstandsrapporten.
Det ble ikke registrert tydelige visuelle forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Tilstandsrapporten innebærer ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget. Skjulte ledninger, koblinger og øvrige elektriske installasjoner er ikke kontrollert, og vurdering av elsikkerhet forutsetter kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har vedovn tilknyttet elementpipe, samt sot-/feieluke. Det er opplyst at pipe og ildsted ble feiet/kontrollert i 2024.
Det elektriske anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2026, med automatsikringer i sikringsskap.
Det bør være montert røykvarslere i tilstrekkelig antall og på hensiktsmessige steder, samt egnet slokkeutstyr lett tilgjengelig i boligen. Branntekniske installasjoner og rømningsforhold er kun visuelt vurdert i tilgjengelige områder.
Det ble ikke registrert tydelige forhold som indikerer vesentlig svikt i de branntekniske forholdene ved befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner og fullstendig branntekniske prosjektering er ikke kontrollert som del av tilstandsrapporten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe og elbillader.
Varmepumpens synlige innedel/utedel og elbilladeren er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Funksjon, effekt, servicehistorikk og teknisk tilstand er ikke kontrollert utover enkel visuell besiktigelse. Elbilladeren inngår som en del av det elektriske anlegget, og full kontroll av denne forutsetter elektrofaglig kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, med synlige fjellpartier i dagen rundt eiendommen.
Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.
Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold. Fundamentenes utførelse og eventuelle masser mellom fjell og konstruksjon er ikke kontrollert.





TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering og utvendig fuktsikring er utført i nyere tid langs baksiden av boligen og begge kortsidene.
Det foreligger faktura for utført arbeid. Synlige og tilgjengelige områder langs grunnmur og terreng er visuelt kontrollert. Det er synlig grunnmursbeskyttelse/fuktsikring langs deler av grunnmuren.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til stående vann eller vesentlig svikt i de synlige delene av dreneringen ved befaringstidspunktet.
Dreneringsledninger, masser og øvrig oppbygning ligger skjult i grunnen og kan derfor ikke kontrolleres uten inngrep. Funksjonen vurderes ut fra alder, synlige forhold og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport



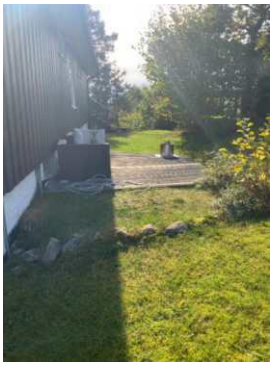




Tomten er opparbeidet med plen, naturterreng, synlige fjellpartier og enkelte stein-/murpartier.
Terrenget rundt boligen har varierende fallforhold. På deler av eiendommen fremstår terrenget med tilfredsstillende fall bort fra bygningen, mens enkelte partier ligger relativt flatt eller med lokale forsenkninger nær grunnmur og terrassekonstruksjoner.
Det er opplyst at drenering er utført i nyere tid langs baksiden og begge kortsidene av boligen.
Ved befaringen ble det ikke registrert tydelige tegn til stående vann, større erosjonsskader eller terrengbevegelser.
Det anbefales å opprettholde gode fallforhold bort fra grunnmur og sørge for at overflatevann ledes bort fra bygningen.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Boligen har støpt plate mot grunn.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større riss, setningsskader eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Deler av grunnmuren ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for full kontroll. Skjulte fundamenter, armering, oppbygning under platen og øvrige konstruksjoner mot grunnen er ikke kontrollert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendig vannledning er opplyst utført i plast, antatt PEL/PE.
Avløpsledningene er private frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.
Ledningene ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstanden vurderes på bakgrunn av alder, opplysninger og synlige forhold ved befaringen.
Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer lekkasje, tilbakeslag eller annen vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Skjulte lekkasjer, deformasjoner eller skader på stikkledningene kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene er utført som bindingsverk med stående utvendig trekledning. Garasjen har saltak med trekonstruksjon/takstoler, og undertaket består av bord/rupanel.
Innvendig er vegg- og takkonstruksjonene i hovedsak åpne og synlige, uten innvendig kledning. Dette gir god mulighet for visuell kontroll av deler av konstruksjonen. Det er støpt gulv på grunn.
Garasjen har vippeport i front. Synlige deler av port, veggkonstruksjoner, takstoler og øvrige trekonstruksjoner er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til vesentlig konstruksjonssvikt, større deformasjoner eller omfattende råteskader ved befaringstidspunktet. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold av utvendig trekledning, port og øvrige værutsatte overflater.
Skjulte deler av fundamentering, konstruksjonsoppbygning og eventuelle forhold under gulvet er ikke kontrollert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

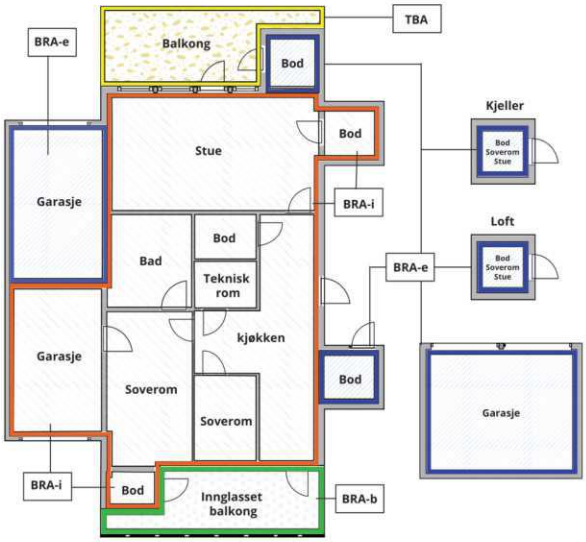
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	74
Kjeller	81			81	
SUM	**166**				**74**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré leilighet, soverom leilighet, stue/kjøkken leilighet, bad leilighet, entré 2, toalettrom, gang, soverom 2, stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt taktekke i 2025, bad 2026, kjøkken 2026, gulv 2025

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	43	267		0	844 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Glimmervegen 21

Hjemmelshaver
Haavik Gina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune, med omkringliggende eneboligbebyggelse og grøntarealer.
Området fremstår som rolig og veletablert, med adkomst via offentlig veinett. Eiendommen har gode utearealer og ligger i et område med normal tilgang til dagligvarehandel, skole/barnehage, kollektivtransport og øvrige servicetilbud i Porsgrunn.
Tomten har stedvis utsyn mot omkringliggende landskap og nærområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og videre inn på privat innkjørsel til eiendommen.
Adkomsten fremstår som ordinær for området, med biloppstillingsplass på egen tomt og adkomst til bolig og garasje fra innkjørselen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område som omfattes av gjeldende reguleringsplan for området. Plankart for området viser Glimmervegen og omkringliggende boligbebyggelse innenfor regulert areal. porsgrunn.kommune.no
For tilstandsrapporten ville jeg formulert dette nøkternt slik:
Eiendommen omfattes av gjeldende reguleringsplan/kommuneplan for området. Det er ikke foretatt en fullstendig planfaglig gjennomgang som del av tilstandsrapporten. Opplysninger om reguleringsformål, hensynssoner og eventuelle planbestemmelser bør kontrolleres mot kommunens gjeldende plankart og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein/asfalterte arealer, terrasse- og uteoppholdsarealer samt enkelte synlige fjellpartier og naturterreng.
Det er frittstående garasje på eiendommen, samt biloppstillingsplass på egen tomt. Terrenget har varierende høyder og fallforhold, og deler av tomten består av fjell i dagen.
Det er opplyst at drenering er utført i nyere tid langs baksiden og begge kortsidene av boligen. Tomten fremstår ellers som normalt opparbeidet og vedlikeholdt for boligtypen og området.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260132
Addresse	Glimmervegen 21		
Postnr.	3931	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Gina Haavik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15 oktober 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

2450376

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert bad i 2. etg i 2026. og bygget nytt WC i 1.etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

se vedlagt bilder og sjekkliste

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, se vedlagt bilde

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja

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

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

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

ja, nye varmekabler og nytt el uttak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, se vedlagt dokumentasjon

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt vann og avløpt til nytt bad, WC rom, kjøkken og teknisk rom. Lekasjesikring på begge kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ja, se vedlagt dokumentasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Innvending kontroll når rørlegger la nytt vann og avløp i boligen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

byttet 1 dør og 3 vinduer i 2025/2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Liabygg AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er drenert, men det ble gjort før jeg kjøpte huset så vet ikke når eller av hvem.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ene rommet i 1 etg har fått nytt vindu slik at det ble godkjent som soverom. Det andre rommet (soverommet/kjellerstue) i 1 etg har blitt delt opp til en bod og en kjellerstue/soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Det ene rommet i 1 etg har fått nytt vindu slik at det ble godkjent som soverom

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

nytt sikringsskap, oppgradert store deler av el i huset. elbil lader. se vedlegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

4r3 Service AS - Are Berthelsen Gruszewski

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lede. Det lokale eltilsyn ble utført 07.05.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

ja, se bruksendring

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se fasadeendring

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel tilknyttet bolig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se bruksendring

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

kjenner til tiltakene jeg har gjort. se vedlagt rapporter

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

Beskrivelse:

Det er en snøfreser som er eid av 3 boliger i nabolaget. denne står parkert på denne adressen.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.10.2026

Signert av *Gina Haavik*

Initialer selger:
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364000**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164026647**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **267**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,66**

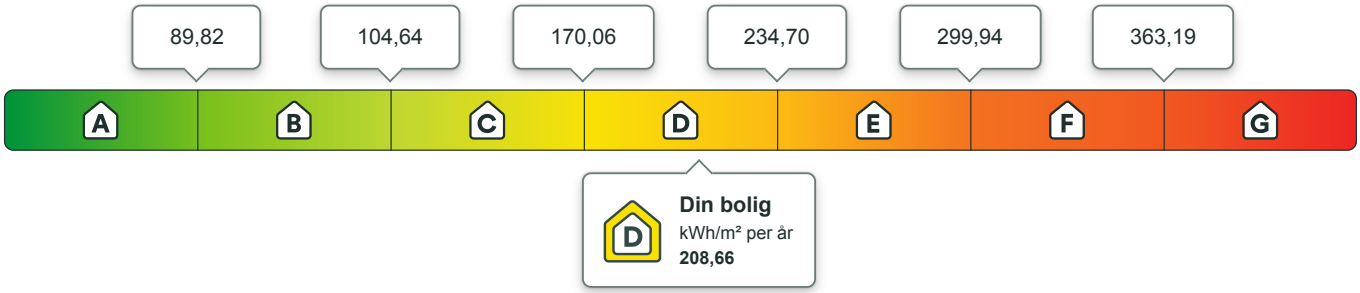
Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 224,12	**220,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Porsgrunn kommune

Byggesak

Borgeraas & Myrholt As
Storgata 202
3912 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	26/10606 - 6	17.09.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
629/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 43/267, Glimmervegen 21 - Bruksendring av underetasje - fra tilleggsdel til hoveddel

Det gis ferdigattest til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Bente Sjåberg
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

KOPI

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Borgeraas & Myrholt AS søkte, på vegne av tiltakshaver Gina Haavik, den 15.09.2026 om ferdigattest for bruksendring av underetasjen, fra tilleggsdel til hoveddel.

Det ble i vedtak av 08.09.2026 i sak 610/26 gitt tillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Borgeraas & Myrholt AS
PRO	
UTF	Liabygg AS

Varmesystem:

Energiforsyning	ikke oppgitt
Varmefordeling	ikke oppgitt

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Kopi til

Gina Haavik	Glimmervegen 21	3931	Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kommunalteknikk			

Vedlegg
Orientering om klageadgang.pdf

KOPI

Porsgrunn kommune

Byutvikling

Pettersen Arne Øystein
Glimmervegen 21
3931 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/01816-5	08.10.2018

Gbnr. 43/267, Glimmervegen 21 - Utvidelse av veranda - Ferdigattest

Tiltakshaver: Arne Øystein Pettersen			
Ansvarlig søker:			
Ansvarlig prosjekterende:			
Ansvarlig utførende:			
Ansvarlig kontrollerende:			
Gnr/Bnr: 43/267	**Bygningsnr.:** 164026647	**Saks.nr.:** 13/01816	**Dok.nr.:** 13/01816-5
Tiltakets art: Utvidelse av veranda		**Byggets art:** Enebolig	
Søknadsdato: 19.04.2013	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 26.04.2013	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 02.10.2018, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for utvidet veranda.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Med hilsen

Dag Harald Leerstang
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Jan Tore Andersen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

ax

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Glimmerveien 21, Fagerlia		43	267	K 2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets vedtak / bygningssjefens vedtak
Nybygg	Ferdiggarasje	26.8.79	dato 1.10 79 sak 256/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tor Thorjussen	Glimmerveien 21	11 775

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Porsgrunn, den 1.10.1979

for bygningssjef

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fagerlia		43	267	K-2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	11.07.77	dato 09.08.77 sak 235/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tor Thorjussen	Glimmervn. 21	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell E. Andersen	Norrønagt. 18	56 492

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anmelderen		

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Avtrekk fra vaskerom, WC og dusjrom.

2. Snøfangere må monteres i h.t. pkt. 2 i vedtak.

3. Terrasse må gjøres ferdig og rekkverk bør overstives og tåle et horisontalt trykk på 40 kg/m i h.t. F.kap. 51:42.

4. Utv. puss av grunnmur.

Dette arbeid må være fullført innen

Porsgrunn den 30.06.78

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ ing.v.
- ☒ kommerk.
- ☐
- ☐

for bygningssjef

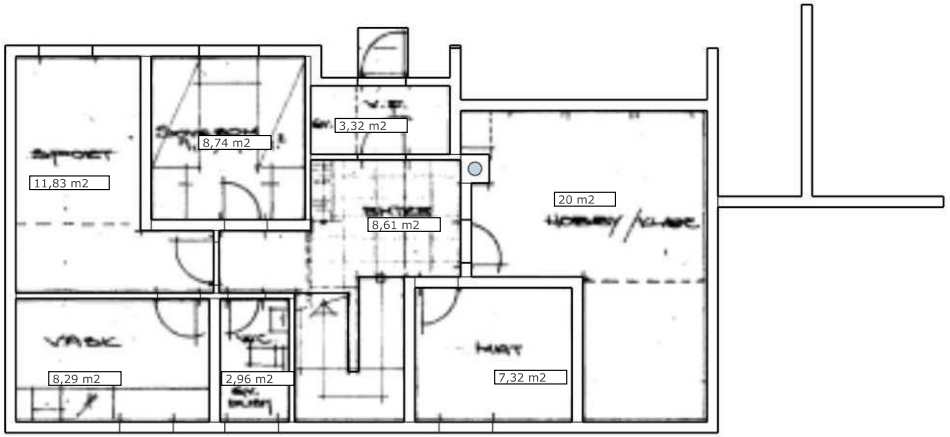
Dekkareal: 90,4 m2
Leieareal: 100,3 m2

E. Dale

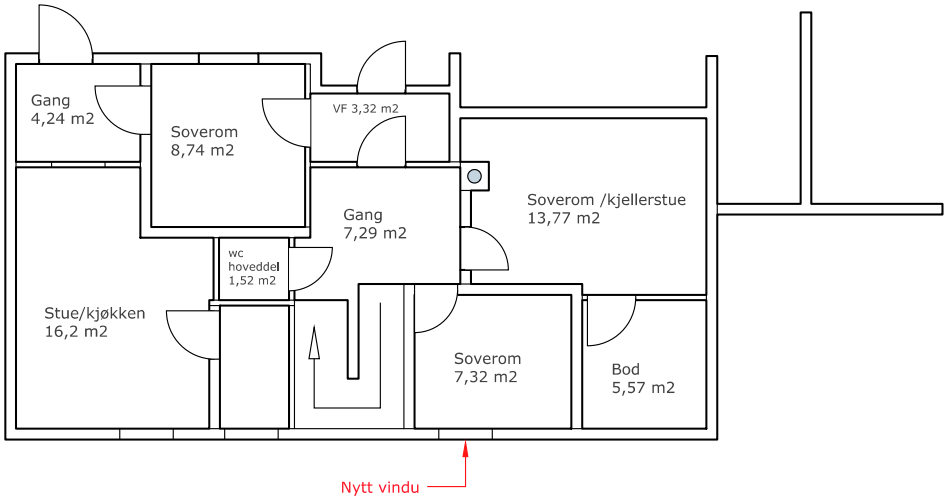
K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

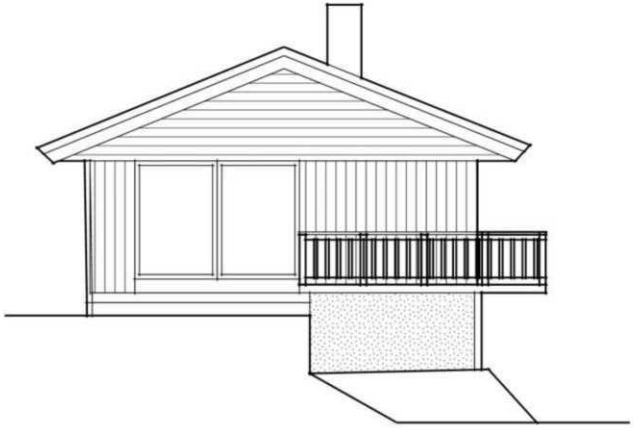
Eksisterende plan 1:100



Ny plan 1:100



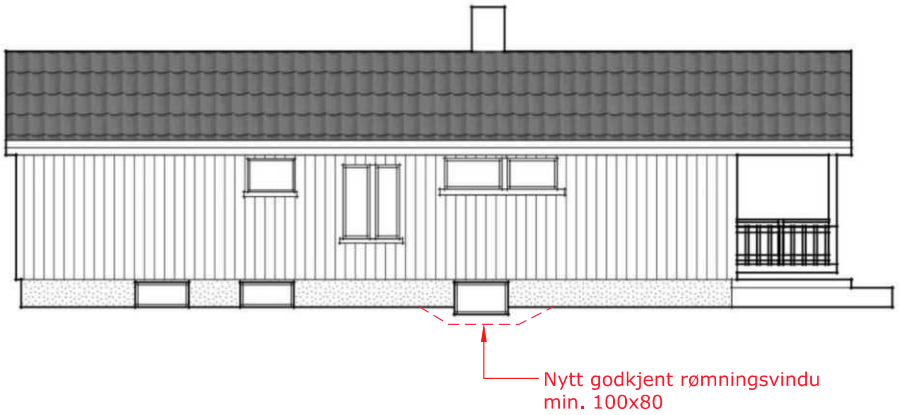
Fasade mot syd 1:100



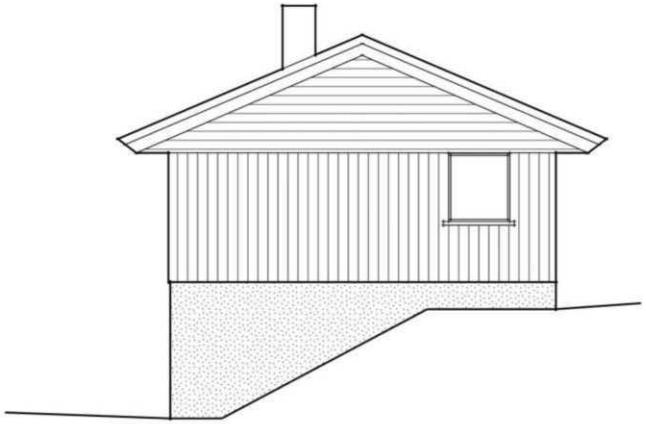
Fasade mot øst 1:100



Fasade mot vest 1:100

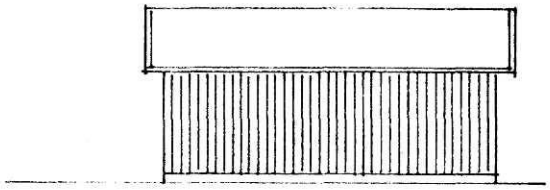


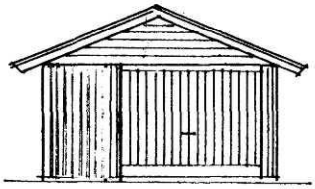
Fasade mot nord 1:100

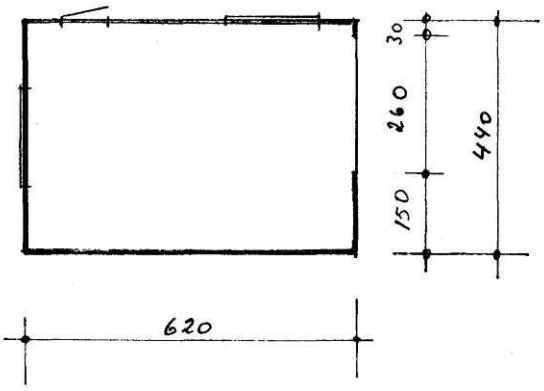


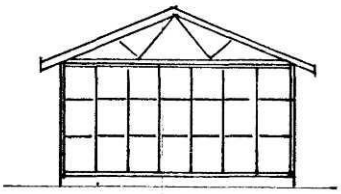
DENNE TEGNING MÅ IKKE BRUKES SOM GRUNNMURSTEGNING.

BE OM EGEN GRUNNMURSTEGNING.









SVESEN
28 AUG. 1979
ARK.

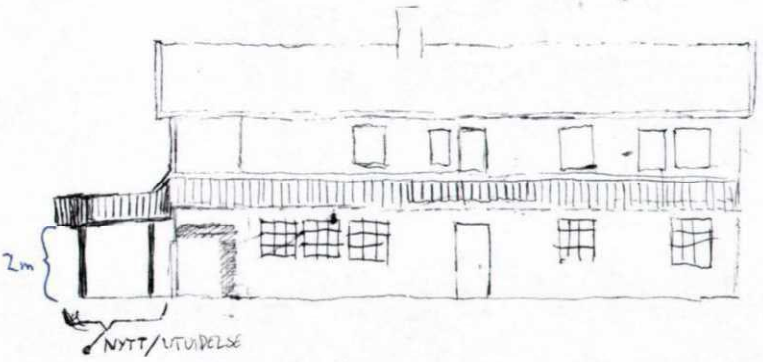
15 cm høy sokkel.

VENTILASJON: 4 cm under port og 4 cm ved t

TYPE P. 620 x 440
NERE IGLAND TREINDUSTRI A/S, 4890 GRIMSTAD.
mål i cm 1/10

S ← ○ → N

"Utsnitt av hus etter tegning". Mindre avvik kan forekomme.



ca. 3,5 meter utvidelse i sydlig retning

Glimmervn 21
3931 Porsgrunn
Gnr.: 43
Bnr.: 267

Pettersen/Ekeland

Vedlegg (1) av (3)

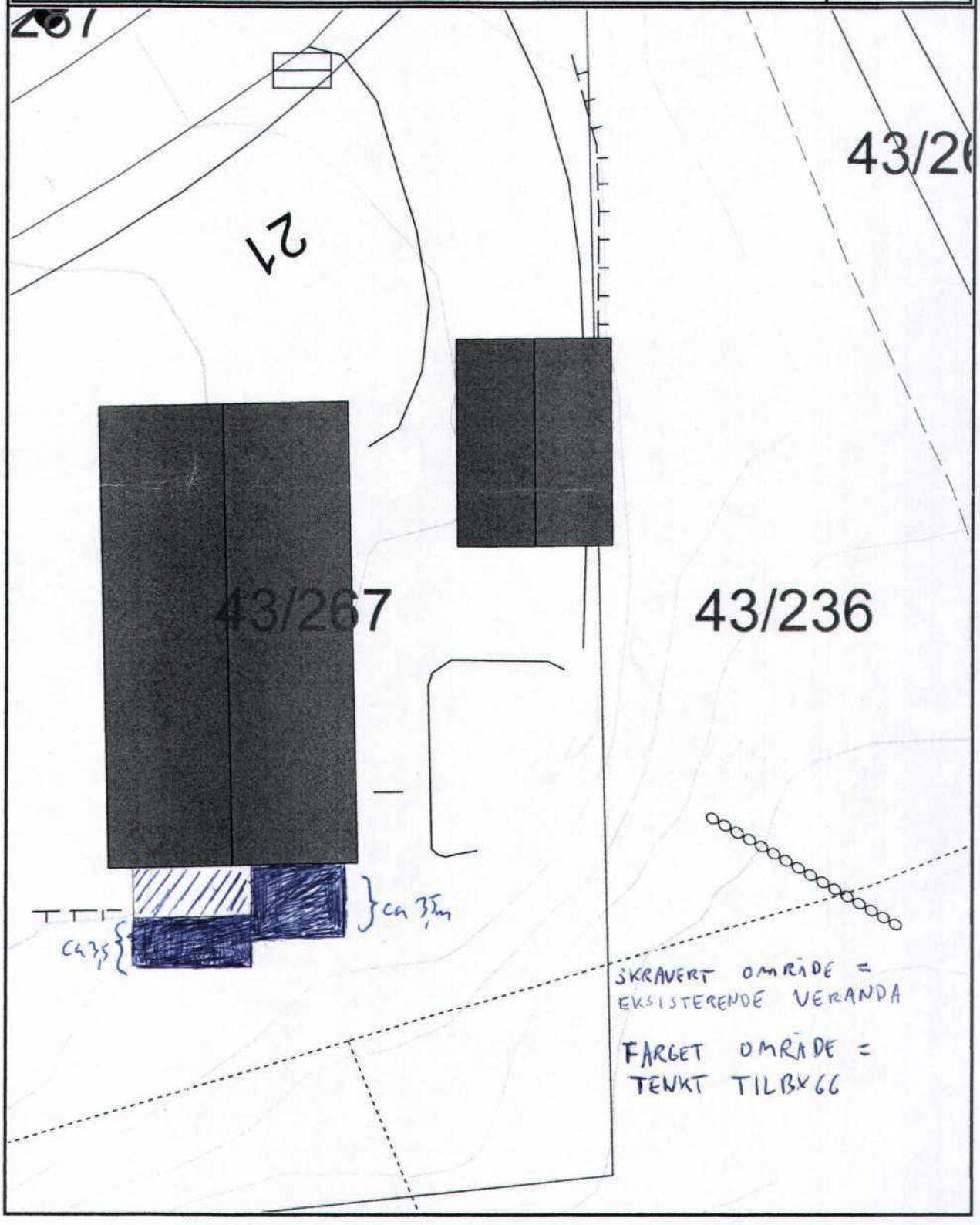
KARTUTSNITT

GLIMMERVEIEN 21
TEGNING FOR/ETTER UTBYGGING.
Gnr 43
Bnr 267
/Pettersen/Ekeland

PORSGRUNN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk 1:200



Vedl 2/3

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Glimmervegen 21, 3931 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 362 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_3 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 844 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 844 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	516
Navn	Fagerlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1226/516_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 826 m^2 **Formål** Boliger

Utskriftsdato: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4001 - 43/267//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	844,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6551985,7	**Øst**	539736,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6552014,49	539732	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,07	
2	6552032,94	539754,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,09	54,90
3	6551985,81	539755,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,15	
4	6551983,43	539732,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,60	

Glimmervegen 21

Nabolaget Hovet - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

International School Telemark (1-1...	14 min
199 elever, 10 klasser	1.2 km
Tveten skole (1-7 kl.)	20 min
246 elever, 19 klasser	1.7 km
Stridsklev skole (1-10 kl.)	5 min
310 elever, 26 klasser	2.6 km
Brattås skole (1-7 kl.)	7 min
170 elever, 12 klasser	3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
347 elever, 26 klasser	1.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør	12 min
450 elever, 32 klasser	6.5 km
Porsgrunn videregående skole	13 min
1100 elever	7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nystrand	9 min
Linje M2, M2N	0.9 km
Porsgrunn stasjon	12 min
Linje RE11, RX11, R55	6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

BARNEHAGER

Hovettunet barnehage (0-5 år)	7 min
55 barn	0.6 km
Nystrand barnehage avd Nystrandveg.	13 min
84 barn	1.2 km
Eidanger barnehage (0-5 år)	17 min
49 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	4 min
Rema 1000 Stridsklev	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Down Town	11 min
Vitusapotek Stridsklev	4 min
Porsgrunn Vinmonopol	12 min

SPORT

Granatvegen ballplass	4 min
Hovet Skole	12 min
MOVA Skjelsvik	8 min
Heistad Fysioterapi & Trening	9 min

«Fint og barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

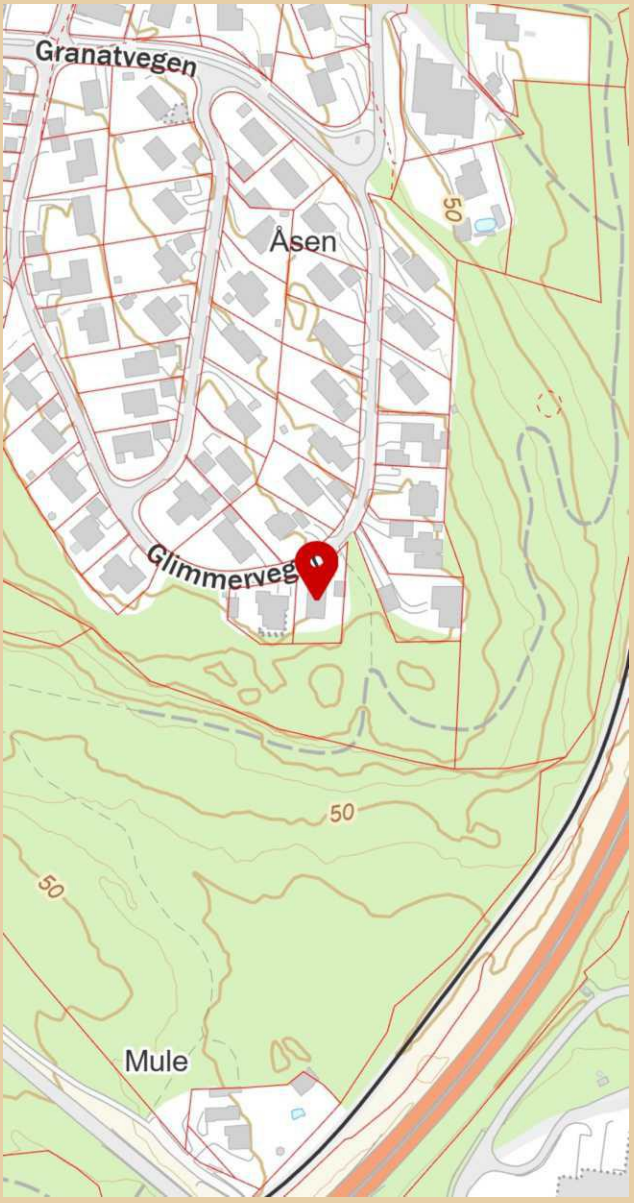
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Glimmervegen 21, 3931 Porsgrunn
Gnr. 43, Bnr. 267, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

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

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
