PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
TORVGARDVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

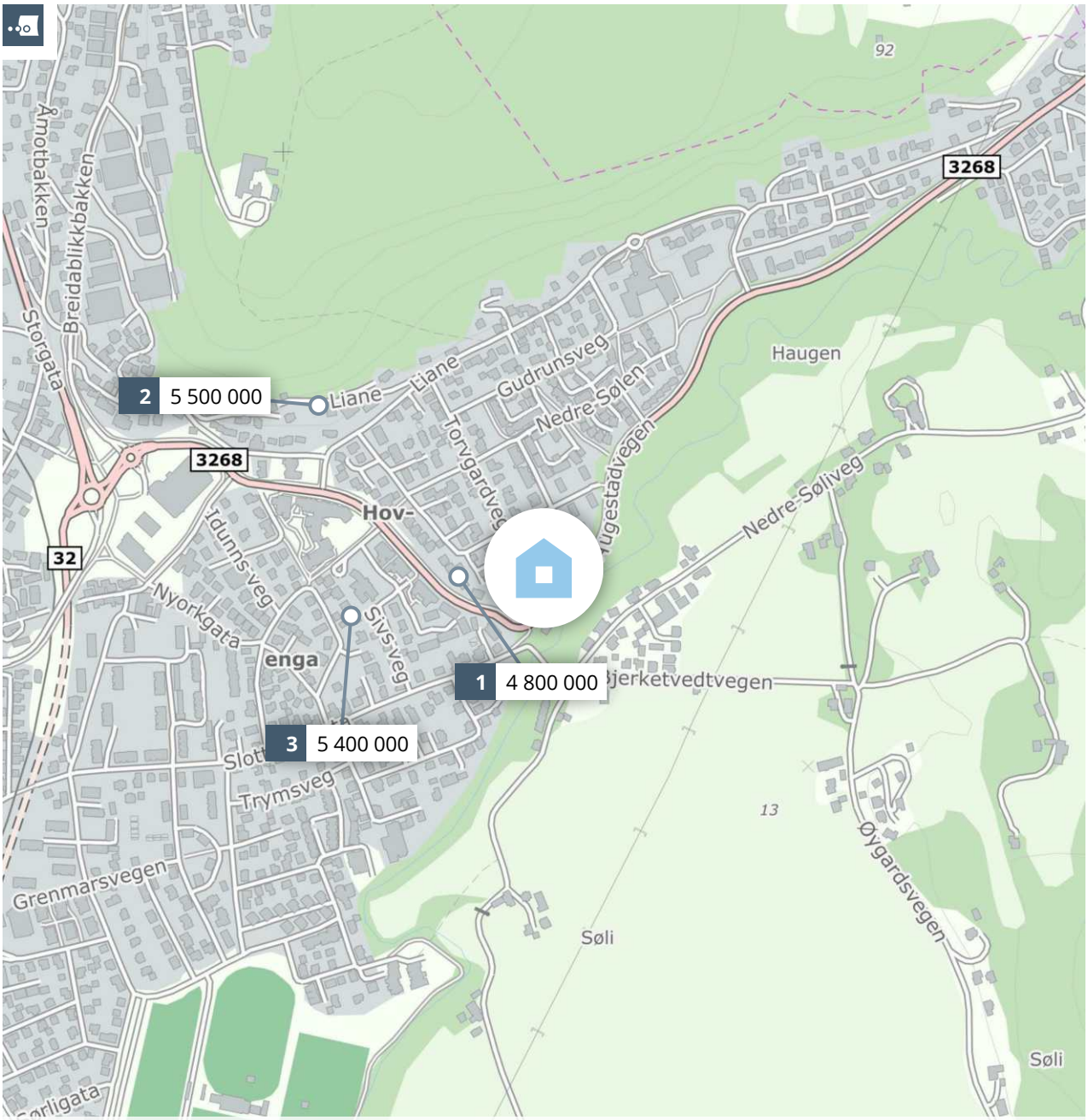
Godkjente bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORVGARDVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 17.06.2026

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: Fredrik Rønning Svele.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torvgardvegen 3, 3913 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 376 BNR 154 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LIANE

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	23 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					794 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Yngves veg 33				28.08.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**39 024**
	123 m²	1995	648 m²	3 sov						
2	Liane 14				28.06.2024	5 190 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 094**
	203 m²	1936	883 m²	4 sov						
3	Tamburvegen 7				19.10.2022	5 250 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**33 129**
	163 m²	1990	972 m²	5 sov						

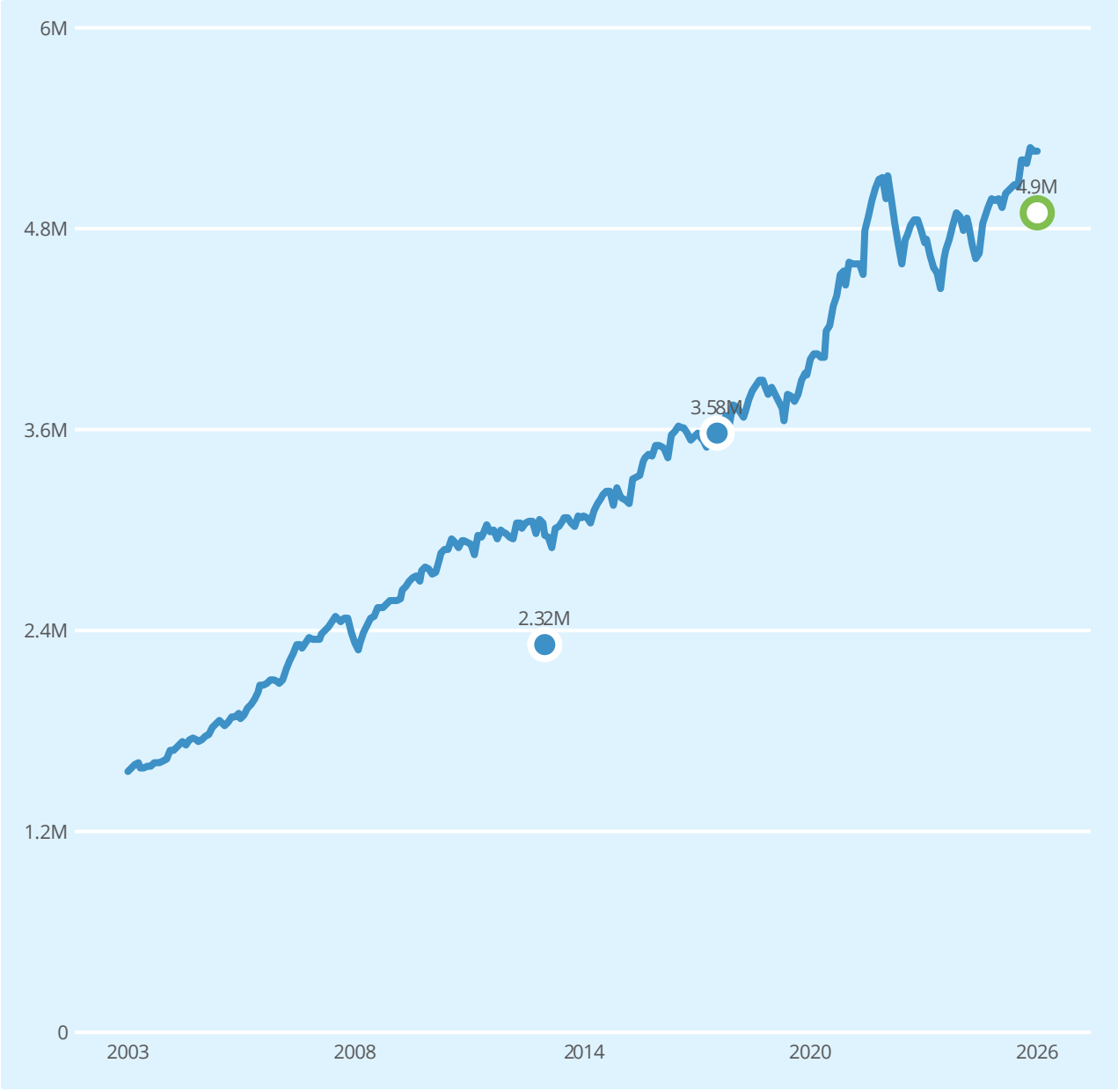
Innholdsrik enebolig med god og praktisk planløsning som egner seg ypperlig som en familiebolig, eller for dem som ønsker å bo lettvint med alt på en flate. Boligen gir et godt inntrykk og fremstår som godt vedlikeholdt over tid, både utvendig og innvendig.Enebolig som har blitt betydelig oppgradert i 2026, blant annet med nye våtrom, kjøkken, flere overflater og deler av det elektriske anlegget.

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
09.03.2018	20.03.2018	07.06.2018	2 990 000	3 575 000	0	3 575 000
14.08.2013	02.10.2013	04.02.2014	2 490 000	2 320 000	0	2 320 000

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

49
eneboliger til salgs

6.2M
6.0M
5 864 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

86
eneboliger solgt

4 487 000 Salgspris i snitt
4 481 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 221 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

23 333 Torvgardvegen 3 Totalpris 4 900 000
22 690 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Torvgardvegen 3 , 3913 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 376, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22464-1111 **Referansenummer:** NG2676

Foretak: JL TAKST AS

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømrer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.



Rapportansvarlig

Jon-Inge Lid

JLTakst@gmail.com

452 24 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1969 som er betydelig oppgradert i 2026, blant annet med nye våtrom, kjøkken, flere overflater, vanninstallasjoner og deler av det elektriske anlegget. Hovedetasjen fremstår i stor grad modernisert og med normal funksjon på befaringstidspunktet.

Samtidig har boligen enkelte bygningsdeler og forhold som må sees i sammenheng med alder, tidligere utførelse og bruksendringer over tid. Kjelleretasjen har både innredede og uinnredede arealer, og enkelte forhold knyttet til fukt, bruk og godkjente tegninger bør vurderes nærmere av kjøper.

For nærmere beskrivelse av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Tekking av betongtakstein med undertak av asfaltpapp.
Taktekkingen fremstår å ha høy alder. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utskifting, legges det til grunn at taktekkingen kan være fra byggeår/eldre dato.
Renner, nedløp og beslag i plastisert stål.
Nedløp føres til rør i grunnen, hvor dette ledes er ukjent. Rør under bakken er ikke kontrollert.
Veggkonstruksjoner i tre av ukjent utførelse.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med kaldloft. Loftet fremstår som godt ventilert med luftespalte ved takfot og ventiler i gavlvegger.
Samtlige vinduer i boligen er av nyere dato og består av malte trevinduer med 3-lags glass.
De fleste vinduene er fra 2026 mens vindu på kjøkken, bad og i stue er fra 2014.
Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt av nyere dato. Det er malt ytterdør/entredør inn til vaskerom fra hagesiden av eldre dato. Balkongdør med glass er fra 2026. Dørene er funksjonstestet med normal bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.
Terrasse mot sørvest er utført som flislagt dekke på støpt konstruksjon, med adkomst fra stue. Ved inngang til vaskerom mot øst er det etablert treterrasse/platting på terreng. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

Det opplyses i selgers egenerklæring at rekkverk på terrassen fra stuen er byttet ut i 2026
Utvendige trapper består av flislagte betongtrapper fra henholdsvis vaskerom og terrasse mot sørvest.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasjen har innvendige overflater med laminat på gulv, malte plater og malt trepanel på vegger, samt malte plater i himling.

I kjelleretasjen har trapperom, kjellerstue og toalettrom laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Øvrige deler av kjelleren er uinnredet og har i hovedsak betongoverflater, samt trepanel på enkelte delevegger.
Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er ikke utført særskilt kontroll, planhetsmåling eller måling av høydeforskjeller. Slike målinger inngår ikke som et generelt minstekrav når det ikke er observert symptomer som tilsier behov for nærmere kontroll. Omtalen bygger kun på åpenbare observasjoner ved opphold og ferdsel i boligen. Det er registrert stedvis knirk i gulv. Knirk kan forekomme i eldre trebjelkelag og vurderes i dette tilfellet som et bruks-/komfortmessig forhold.
Det er mursteinspipe med vedovn i første etasje og åpen peis i kjellerstue.
Det er sot/feieluke i kjeller og på loftet.
Rom under terreng består av kjellerarealer med delvis innredede og delvis uinnredede rom. Yttervegger mot terreng er stedvis innvendig utforet/innkledd. Det er montert lufteventiler i utforet veggkonstruksjon, slik at sjiktet mellom grunnmur og innvendig kledning er ventilert. Øvrige deler av kjeller har synlige betong -/murflater og innvendige tre-/platekledde delevegger.
Gulv i innredet del har påstøp og varmekabler med laminat. øvrige deler er ubehandlet betong.

Det presiseres at fuktbelastningen i rom under terreng må sees i sammenheng med boligens utvendige fuktsikring/drenering. Vurdering av utvendig tettesjikt og drenering er omtalt under eget punkt.
Det er malt tretrapp ned til kjeller.
Innvendige dører som malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet har blitt renovert i 2026.
Referansenivå for vurderingen er TEK17

Dokumentasjon er ikke fremlagt da arbeidene nylig er ferdigstillt. Arbeidene er utført av Rørlegger Gulliksen AS og dokumentasjon blir utarbeidet fortløpende.
Malte vegger og tak
Det er keramiske fliser på gulv med oppkant langs vegg.
Nisje for vaskemaskin er hevet opp fra gulvet og har tilsvarende løsning.

Gulvet er relativt flatt men har tilstrekkelig oppkant.
Det er to sluk i rommet, et på gulv og et i nisje for vaskemaskin. Begge sluk virker fagmessig utført og har klemring med synlig membran.
Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg. Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn
Våtrommet er nylig totaloppusset/etablert i 2026 og er opplyst utført av rørleggerbedrift. Våtrommet var ikke tatt i ordinær bruk på befaringstidspunktet. Komplett dokumentasjon på utførelsen er foreløpig ikke fremlagt, men er opplyst å ettersendes.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Bakgrunnen er at våtrommet er helt nytt, ikke tatt i ordinær bruk, og at det ikke ble registrert symptomer som tilsier behov for destruktiv kontroll. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater uten registrerte avvik.

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Badet har blitt renovert i 2026.
Referansenivå for vurderingen er TEK17

Dokumentasjon er ikke fremlagt da arbeidene nylig er ferdigstillt.
Arbeidene er utført av Rørlegger Gulliksen AS og dokumentasjon blir utarbeidet fortløpende.
På badet er det keramiske fliser på vegger og malt innvendig tak.
Kermiske fliser på gulv, med nedsenket dusjnisje.
Det er målt tilstrekkelig fall ut fra nedslagssone for dusj og sluk.
Det er rennesluk ved vegg i dusjsonen med synlig mansjett.

Det er servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett i kasse og dusjnisje med glassvegger.
Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn
Våtrommet er nylig totaloppusset/etablert i 2026 og er opplyst utført av rørleggerbedrift. Våtrommet var ikke tatt i ordinær bruk på befaringstidspunktet. Komplett dokumentasjon på utførelsen er foreløpig ikke fremlagt, men er opplyst å ettersendes.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Bakgrunnen er at våtrommet er helt nytt, ikke tatt i ordinær bruk, og at det ikke ble registrert symptomer som tilsier behov for destruktiv kontroll. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater uten registrerte avvik. Det er også utført enkle fuktmålinger fra undersiden av våtrommet, rundt sluk og synlige gjennomføringer i himling, uten utslag som indikerer forhøyet fukt.

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken fra 2026 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Det er kjøl/fryseskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn integrert på kjøkkenet.
Det er vannstoppersystem for automatisk avstenging ved lekkasje og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.
Avtrekket er funksjonstestet med røykpenn og det er påvist godt avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med laminatgulv og malt panel på vegger/tak.
Det er enkel sevant på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannlednigner av plastrør i varerør (rør i rør).
Besiktiget åpen fordelertilkobling i rom i kjeller hvor det er sluk i gulvet.

Stoppekran er lokalisert i kjelleren, funksjonstestet og funnet i orden.
Innvendige avløpsrør i plast.
Det er stakemulighet via luke på samlestokk i kjelleren, ellers via sluk/toalett.

Lufting registrert på loftet.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Til informasjon så bør disse holdes åpne hele året slik at man får lufte ut fuktighet og man får frisk luft inn i boligen.
Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Luft til luft varmepumpe med punktoppvarming i stuen.
Varmtvannstank på ca 200l. plassert i kjelleren.
Tanken er plassert i rom med sluk og har fast elektrisk tilkobling.
230v elektrisk anlegg med automatsikringer og ASM-måler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Terreng og synlig forhold indikerer byggegrunn av løsmasser.
Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Det er stedvis observert knotteplast med topplist fra utsiden, hovedsakelig på sør- og østsiden av bygget. Omfang, alder og utførelse av eventuell nyere utvendig fuktsikring/drenering er ikke dokumentert.

Grunnmur er utført i pusset lettklinkerbetong/betong. Det er registrert enkelte sprekkdannelser i grunnmuren, hovedsakelig som vertikale sprekker. Sprekkene er særlig observert på nordvestre del av grunnmuren.

Det er relativt flatt/lite fall vekk fra grunnmur.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred.
Det er fremlagt/innhentet kvikkleirekartlegging utført av Multiconsult. For den delen av tomten som omfattes av vurderingsområdet, angir rapporten «ingen fare», «ingen konsekvens», risikoklasse 0 og ikke fare for områdeskred.
Opplysningen er basert på fremlagt/innhentet geoteknisk dokumentasjon, og det er ikke utført særskilt geoteknisk vurdering som del av denne tilstandsrapporten. Eventuelle terrenginngrep, graving, oppfylling eller tiltak på eiendommen bør vurderes opp mot gjeldende geoteknisk dokumentasjon og krav fra kommunen/NVE.

Utvendige avløpsrør fremstår å være av støpejern basert på observervasjoner av bunnledninger i kjeller.
Utvendig vannledninger av plast.
Det er observert påfyllingsrør ved hushjørne mot garasje, samt dagtank i garasje. Installasjonene vurderes å kunne tilhøre tidligere parafin-/oljeanlegg. Det er for øvrig ikke registrert tegn til at boligen har et fungerende parafinanlegg i bruk på befaringstidspunktet.

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

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet.

Punktet omfatter forhold ved innvendig trapp/rekkverk og radon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger finnes men de stemmer ikke med dagens bruk:

-Stort soverom/oppholdsrom mot nord-vest er idag delt opp til to soverom og det er etablert gang i midten av bygget som forbinder alle soverommene.
-Bad og WC har blitt slått sammen til stort bad og et av vinduene fjernet.
-Vegg som skiller kjøkken fra stue er fjernet.
-Vegg mellom vinfang og gang er fjernet.
-Vindu i stue mot sør-øst er fjernet.

-Kjeller vises som uinnredet/bodareal på tegning

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

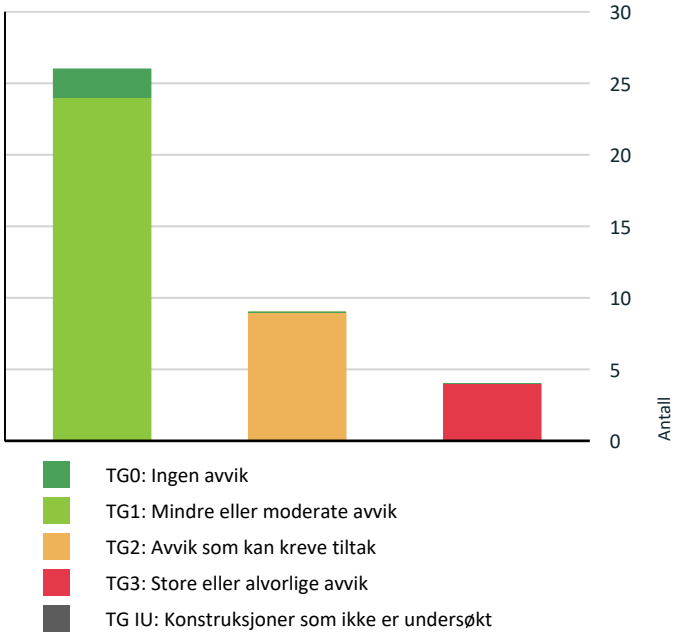
Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

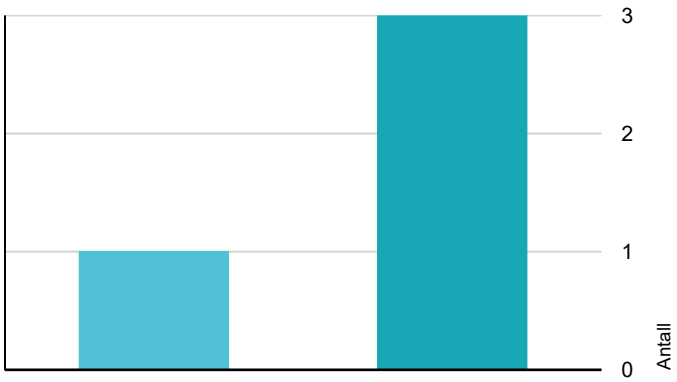
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Boligen har gjennomgått omfattende oppussing/oppgradering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekking av betongtakstein med undertak av asfaltpapp.
Taktekkingen fremstår å ha høy alder. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utskifting, legges det til grunn at taktekkingen kan være fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





Noe råteskade registrert i vindskibord der de to takflatene møtes



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i plastisert stål.
Nedløp føres til rør i grunnen, hvor dette ledes er ukjent. Rør under bakken er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstand på rør i bakken er ukjent og vurderingen er gjort basert på alder og materialer.

Konsekvens/tiltak

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

Redusert avrenning og bortledning av vannet fra grunnmurer kan føre til økt påkjenning og redusering av levetiden til grunnmur og rom under terreng.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner i tre av ukjent utførelse.
Utvendig er det stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset lufting bak kledningen. Konstruksjonen fremstår utført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Utvendig belistning ved enkelte vinduer har liten klaring mot vannbrett. Det er ikke registrert skader som følge av dette, men utførelsen gir en fuktutsatt detalj og bør holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Begrenset lufting kan medføre økt risiko for fuktbelastning og redusert levetid på kledning og bakenforliggende trekonstruksjoner. Det er ikke registrert konkrete tegn til skader ved befaringen, men forholdet medfører behov for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Kledning og utvendig listverk bør holdes under jevnlig tilsyn og vedlikeholdes med god overflatebehandling. Ved fremtidig utskifting/utbedring bør det etableres luftet kledning og bedre klaring mellom listverk og vannbrett.



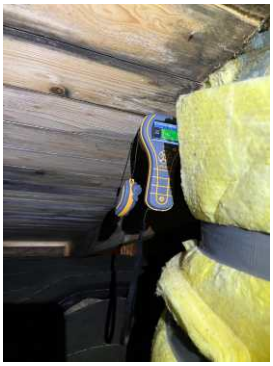
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med kaldloft. Loftet fremstår som godt ventilert med luftespalte ved takfot og ventiler i gavlvegger.





Det er observert enkelte mindre fuktskjolder rundt gjennomføring for kloakklufting i takflaten. Det er utført fuktmålinger i området uten utslag som indikerer forhøyet fukt på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tegn til pågående lekkasje eller følgeskader i tilgjengelige deler av konstruksjonen. Forholdet vurderes som eldre/tidligere fuktpåvirkning eller mindre lokal påvirkning rundt gjennomføringen. Området bør holdes under jevnlig tilsyn.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Samtlige vinduer i boligen er av nyere dato og består av malte trevinduer med 3-lags glass.
De fleste vinduene er fra 2026 mens vindu på kjøkken, bad og i stue er fra 2014.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt av nyere dato. Det er malt ytterdør/entredør inn til vaskerom fra hagesiden av eldre dato. Balkongdør med glass er fra 2026. Dørene er funksjonstestet med normal bruk. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sørvest er utført som flislagt dekke på støpt konstruksjon, med adkomst fra stue. Ved inngang til vaskerom mot øst er det etablert treterrasse/platting på terreng. Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

Det opplyses i selgers egenerklæring at rekkverk på terrassen fra stuen er byttet ut i 2026

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper består av flislagte betongtrapper fra henholdsvis vaskerom og terrasse mot sørvest.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasjen har innvendige overflater med laminat på gulv, malte plater og malt trepanel på vegger, samt malte plater i himling.

I kjelleretasjen har trapperom, kjellerstue og toalettrom laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Øvrige deler av kjelleren er uinnredet og har i hovedsak betongoverflater, samt trepanel på enkelte delevegger.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er ikke utført særskilt kontroll, planhetsmåling eller måling av høydeforskjeller. Slike målinger inngår ikke som et generelt minstekrav når det ikke er observert symptomer som tilsier behov for nærmere kontroll. Omtalen bygger kun på åpenbare observasjoner ved opphold og ferdsel i boligen. Det er registrert stedvis knirk i gulv. Knirk kan forekomme i eldre trebjelkelag og vurderes i dette tilfellet som et bruks-/komfortmessig forhold.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn i første etasje og åpen peis i kjellerstue.
Det er sot/feieluke i kjeller og på loftet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert manglende/for liten avstand mellom pipe og brennbart materiale ved kjøkkeninnredning og etasjeskiller. Gjeldende byggeforskrifter av 1969 stilte krav om minimum 230 mm avstand fra pipeløpets indre flate til brennbart materiale, med enkelte begrensede unntak for gulvbord, himlingspanel og lister ved særskilt utførelse. Kjøkkeninnredning omfattes normalt ikke av dette unntaket. Det mangler også ildfast plate/beskyttelse under sot-/feieluke i kjeller.
TG3 vurderes da forholdet avviker fra gjeldende forskrift ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende/for liten avstand mellom pipe og brennbart materiale er et brannteknisk avvik og kan medføre økt risiko ved bruk av ildsted/skorstein. Forholdet bør kontrolleres og utbedres av kvalifisert fagperson/feier/brannforebyggende avdeling før videre normal bruk av ildstedene.

Kostnadsestimatet omfatter kontroll og nødvendige tiltak for å oppnå brannteknisk tilfredsstillende løsning for pipe/skorstein. Aktuelt tiltak kan være piperehabilitering med godkjent innvendig røykrør, men valgt løsning må dokumenteres å ivareta krav til sikker avstand mot brennbart materiale. Det kan også bli nødvendig å frilegge/fjerne brennbart materiale ved pipe. Ildfast plate/beskyttelse må etableres under sot -/feieluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerarealer med delvis innredede og delvis uinnredede rom. Yttervegger mot terreng er stedvis innvendig utforet/innkledd. Det er montert lufteventiler i utforet veggkonstruksjon, slik at sjiktet mellom grunnmur og innvendig kledning er ventilert. Øvrige deler av kjeller har synlige betong-/murflater og innvendige tre-/platekledde delevegger.
Gulv i innredet del har påstøp og varmekabler med laminat. øvrige deler er ubehandlet betong.

Det presiseres at fuktbelastningen i rom under terreng må sees i sammenheng med boligens utvendige fuktsikring/drenering. Vurdering av utvendig tettesjikt og drenering er omtalt under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk i rom under terreng. Ved fuktmåling via lufteventiler i nedre del av utforet vegg ble det stedvis målt inntil 27 vekt-% trefukt i bunnsvill. Det er i tillegg registrert tegn til fuktopptrekk i nedre del av trepanel/delevegger i boder, hvor det ble målt fuktverdi på inntil 46 vekt-%.

Det er etablert lufteventiler i den utforede veggkonstruksjonen. Dette vurderes som et positivt tiltak som kan bidra til uttørking av sjiktet mellom grunnmur og innvendig kledning. På befaringstidspunktet var flere av ventilene lukket, og det hadde vært en periode med mye nedbør. Målingene viser likevel at treverk stedvis har forhøyet fuktinnhold.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av påvist forhøyet fukt i organisk materiale i rom under terreng, synlige tegn til fuktopptrekk og risiko for skjulte skader i innkledde konstruksjoner. Fuktverdiene er over nivået hvor det er risiko for råte- og muggsoppskader ved vedvarende fuktbelastning. Skadeomfanget kan ikke avklares fullstendig uten åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Forhøyet fukt i treverk i rom under terreng kan medføre utvikling av råte - og muggsoppskader, redusert levetid på treverk og innvendige overflater, samt risiko for dårlig inneklima. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i lukkede deler av konstruksjonen.

Ventiler i utforet vegg bør holdes åpne for å sikre best mulig uttørking.

Kostnadsestimatet omfatter oppfølging/kontroll av fuktforhold, eventuelle lokale tiltak for bedre ventilering/uttørking, avfukting og mindre lokale utbedringer av fuktutsatt organisk materiale. Estimatet omfatter ikke generell åpning eller full ombygging av de utforede konstruksjonene, og omfatter ikke utvendig drenering/fuktsikring som vurderes under eget punkt. Eventuell åpning/utbedring må vurderes dersom fuktverdiene ikke reduseres eller det avdekkes tegn til skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Fuktopptrekk fra grunn i forbidelse med avløp.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp ned til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører som malte glatte dører.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har blitt renovert i 2026.
Referansenivå for vurderingen er TEK17

Dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at dokumentasjon vil bli ettersendt. Dersom dokumentasjon ikke fremlegges, må vurderingen leses med dette forbeholdet. Arbeidene er opplyst utført av Rørlegger Gulliksen AS

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte vegger og tak

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er keramiske fliser på gulv med oppkant langs vegg.
Nisje for vaskemaskin er hevet opp fra gulvet og har tilsvarende løsning.

Gulvet er relativt flatt men har tilstrekkelig oppkant.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet, et på gulv og et i nisje for vaskemaskin.
Begge sluk virker fagmessig utført og har klemring med synlig membran.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er nylig totaloppusset/etablert i 2026 og er opplyst utført av rørleggerbedrift. Våtrommet var ikke tatt i ordinær bruk på befaringstidspunktet. Komplett dokumentasjon på utførelsen er foreløpig ikke fremlagt, men er opplyst å ettersendes.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Bakgrunnen er at våtrommet er helt nytt, ikke tatt i ordinær bruk, og at det ikke ble registrert symptomer som tilsier behov for destruktiv kontroll. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater uten registrerte avvik.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Undersøkelser utført av takstingeniøren under befaringen.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har blitt renovert i 2026.
Referansenivå for vurderingen er TEK17

Dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at dokumentasjon vil bli ettersendt. Dersom dokumentasjon ikke fremlegges, må vurderingen leses med dette forbeholdet. Arbeidene er opplyst utført av Rørlegger Gulliksen AS

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På badet er det keramiske fliser på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, med nedsenket dusjnisje.
Det er målt tilstrekkelig fall ut fra nedslagssone for dusj og sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er rennesluk ved vegg i dusjsonen med synlig mansjett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk har begrensede muligheter for renhold. Innmaten i sluket går ikke opp på grunn av rammen til slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende mulighet for å ta opp innmaten/vannlåsen kan gjøre det vanskelig å rengjøre og vedlikeholde sluket tilfredsstillende. Dette kan over tid medføre økt risiko for tilstopping, luktproblemer og redusert avrenning. Åpningen i rammen til slukristen bør tilpasses/utvides, eller slukrist/ramme bør skiftes, slik at innmaten/vannlåsen kan tas opp for rengjøring og vedlikehold.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett i kasse og dusjnisje med glassvegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk ved hjelp av elektrisk vifte montert i vegg.
Funksjonstestet ved hjelp av røykpenn

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er nylig totaloppusset/etablert i 2026 og er opplyst utført av rørleggerbedrift. Våtrommet var ikke tatt i ordinær bruk på befaringstidspunktet. Komplett dokumentasjon på utførelsen er foreløpig ikke fremlagt, men er opplyst å ettersendes.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Bakgrunnen er at våtrommet er helt nytt, ikke tatt i ordinær bruk, og at det ikke ble registrert symptomer som tilsier behov for destruktiv kontroll. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater uten registrerte avvik. Det er også utført enkle fuktmålinger fra undersiden av våtrommet, rundt sluk og synlige gjennomføringer i himling, uten utslag som indikerer forhøyet fukt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Undersøkelser utført av takstingeniøren under befaringen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt kjøkken fra 2026 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Det er kjøl/fryseskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn integrert på kjøkkenet.
Det er vannstoppersystem for automatisk avstenging ved lekkasje og komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er lekkasje fra overløp på vasken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overløp må festes tilstrekkelig slik at den er tett.
Overløpet på vasken skal sørge for å ta unna vann før overfylling av vasken, slik det er nå vil det overflødige vannet renne ut i skapet under vasken.

Det presiseres at lekkasjen kun er til stede ved overfylling av vasken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av vegg.
Avtrekket er funksjonstestet med røykpenn og det er påvist godt avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv og malt panel på vegger/tak.
Det er enkel servant på badet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig avtrekk gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekanisk avtrekk. I toalettrom med vanninstallasjoner kan dette gi noe redusert uttørking og økt behov for jevnlig lufting/ventilasjon. Forholdet vurderes som begrenset, da rommet ikke har dusj-/badefunksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannlednigner av plastrør i varerør (rør i rør).
Besiktiget åpen fordelertilkobling i rom i kjeller hvor det er sluk i gulvet.

Stoppekran er lokalisert i kjelleren, funksjonstestet og funnet i orden.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.
Det er stakemulighet via luke på samlestokk i kjelleren, ellers via sluk/toalett.
Lufting registrert på loftet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Til informasjon så bør disse holdes åpne hele året slik at man får lufte ut fuktighet og man får frisk luft inn i boligen.
Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med punktoppvarming i stuen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 200l. plassert i kjelleren.
Tanken er plassert i rom med sluk og har fast elektrisk tilkobling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

230v elektrisk anlegg med automatsikringer og AMS-måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969 Sikringsskap bygget om i 2017 i følge samsvarserklæring, skjult anlegg i forbindelse med oppussing i 2026, med noe eldre åpent anlegg i kjellerboder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Bytte innmat i sikringsskap (Grenland elektro, 2017)
Montert d.l (forstått som downlights) i gang-garderobe og barnerom (KATO el-installasjon, 2017)
Montert 5 spotter, 5 kontakter og 1 dimmer (Bravida, 2018)

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/sluttkontroll for arbeider utført i forbindelse med renovering i 2026.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke utført teknisk kontroll av anlegget, og eventuelle avvik må vurderes av el-fagkyndig.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.
Terreng og synlig forhold indikerer byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Det er stedvis observert knotteplast med topplist fra utsiden, hovedsakelig på sør- og østsiden av bygget. Omfang, alder og utførelse av eventuell nyere utvendig fuktsikring/drenering er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendig fuktsikring/drenering har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting. Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk i rom under terreng, og forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med begrenset funksjon i utvendig fuktsikring/drenering. Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmur.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og symptomer på begrenset funksjon. Det er ikke påvist direkte funksjonssvikt i selve dreneringen, men tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

Eldre eller mangelfull utvendig fuktsikring/drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktbelastningen på innvendige konstruksjoner vedvare eller øke. Fornying eller utbedring av utvendig fuktsikring/drenering bør påregnes. Tiltak bør sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i rom under terreng.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i pusset lettklinkerbetong/betong. Det er registrert enkelte sprekkdannelser i grunnmuren, hovedsakelig som vertikale sprekker. Sprekkene er særlig observert på nordvestre del av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte vertikale sprekkdannelser i pusset grunnmur av lettklinkerbetong, særlig på nordvestre del av bygget. Sprekkene fremstår som lokale sprekkdannelser i mur/puss. Det er ikke registrert tegn til større forskyvninger eller alvorlig konstruksjonssvikt ved befaringen, men sprekkene viser at grunnmuren har hatt bevegelser/rissdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av puss/murverk over tid. Sprekkene bør holdes under tilsyn for å avklare om det skjer videre utvikling. Lokale sprekker bør utbedres/tettes med egnet metode for å redusere risiko for fuktinntrenging. Dersom sprekkene utvikler seg eller det registreres forskyvninger, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er relativt flatt/lite fall vekk fra grunnmur.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred. Det er fremlagt/innhentet kvikkleirekartlegging utført av Multiconsult. For den delen av tomten som omfattes av vurderingsområdet, angir rapporten «ingen fare», «ingen konsekvens», risikoklasse 0 og ikke fare for områdeskred. Opplysningen er basert på fremlagt/innhentet geoteknisk dokumentasjon, og det er ikke utført særskilt geoteknisk vurdering som del av denne tilstandsrapporten. Eventuelle terrenginngrep, graving, oppfylling eller tiltak på eiendommen bør vurderes opp mot gjeldende geoteknisk dokumentasjon og krav fra kommunen/NVE.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Begrenset fall bort fra grunnmur kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Terreng bør der det er praktisk mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygget. Terreng skal etter dagens anbefalte/preaksepterte nivå, ha 1:50 fall i en avstand på minimum 3 meter ut fra grunnmuren for å effektivt lede bort overvann.

Forholdet bør sees i sammenheng med vurdering av utvendig fuktsikring/drenering og registrerte fuktforhold i kjeller.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør fremstår å være av støpejern basert på observervasjoner av bunnledninger i kjeller.
Utvendig vannledninger av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør i støpejern og vannledning i plast har oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsanlegget bør kontrolleres nærmere, for eksempel med kamerakontroll, ved mistanke om avvik eller før større oppgraderinger

Skader på avløpsledning kan føre til lekkasje som forurenser grunnen. Skader på vannledning kan føre til trykkfall inne i boligen slik at man mister tilgangen på rent vann i tillegg til øvrige skader på tomten og nærliggende område.





TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er observert påfyllingsrør ved hushjørne mot garasje, samt dagtank i garasje. Installasjonene vurderes å kunne tilhøre tidligere parafin -/oljeanlegg. Det er for øvrig ikke registrert tegn til at boligen har et fungerende parafinanlegg i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er registrert installasjoner som indikerer at det kan finnes, eller tidligere har eksistert, nedgravd parafin-/oljetank på eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at eventuell tank er fjernet, tømt, renset, sanert, fylt igjen etter kommunal tillatelse eller kontrollert. Dersom det finnes nedgravd tank som ikke er i bruk, foreligger det krav til sikring/sanering etter forurensningsregelverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er observert forhold som indikerer tidligere parafin -/oljefyringsanlegg. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av status for tidligere anlegg og eventuell nedgravd tank, eventuelt må det innhentes dokumentasjon på at tank er sanert/fjernet.

Nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk skal håndteres i samsvar med gjeldende krav. Dette kan innebære tømming, rengjøring, sikring mot påfylling og/eller oppgraving/sanering. Huseier er ansvarlig for at eventuell tank ikke utgjør en forurensningsfare. Eldre nedgravde tanker kan medføre risiko for lekkasje og forurensning, med mulig økonomisk ansvar for eier.

Kostnadsestimatet omfatter avklaring av status for eventuell nedgravd parafin-/oljetank, samt eventuell tømming, rengjøring, sanering/sikring eller fjerning av tank. Estimatet omfatter ikke tiltak ved eventuell påvist lekkasje eller forurensning i grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet.

Punktet omfatter forhold ved innvendig trapp/rekkverk og radon.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig trapp har åpninger i rekkverk og mellom trinn som er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Det mangler også håndløper på vegg. Eiendommen ligger i område med lav til moderat aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt manglende håndløper, gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall-/klemskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre åpninger/rekkverk og montere håndløper.

Radon kan ikke vurderes sikkert uten målinger. Det anbefales å utføre radonmåling i vinterhalvåret dersom dette ikke tidligere er dokumentert. Radon er en radioaktiv gass fra grunnen som kan gi helserisiko ved langvarig eksponering.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 24 m², oppført i trekonstruksjon på støpt betongplate. Garasjen har stående utvendig trekledning, saltak tekket med profilerte stålplater, vippeport i tre og egen inngangsdør. Innvendig er garasjen kledd med eternittplater eller tilsvarende platekledning. Slike plater kan inneholde asbest, og eventuell bearbeiding/riving må utføres med nødvendige forholdsregler.

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

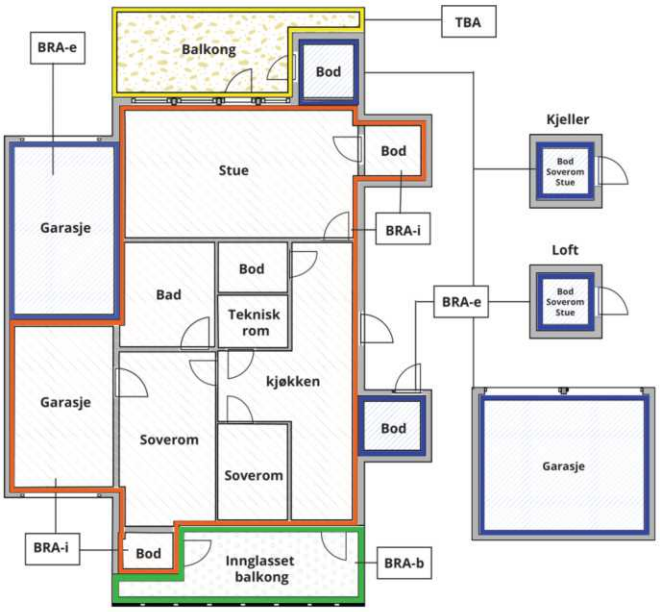
Hva er måleverdig areal?

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	119			119	
Kjeller	91			91	
SUM	**210**				
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Hall, stue/kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, kjellerstue, uinnredede kjellerboder		

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m2 i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger finnes men de stemmer ikke med dagens bruk:

-Stort soverom/oppholdsrom mot nord-vest er idag delt opp til to soverom og det er etablert gang i midten av bygget som forbinder alle soverommene.
-Bad og WC har blitt slått sammen til stort bad og et av vinduene fjernet.
-Vegg som skiller kjøkken fra stue er fjernet.
-Vegg mellom vinfang og gang er fjernet.
-Vindu i stue mot sør-øst er fjernet.

-Kjeller vises som uinnredet/bodareal på tegning

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen har blitt pusset opp/oppgradert og det er utført arbeider blant annet med våtrom, utført av Rørlegger Gulliksen AS. Det henvises for øvrig til selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleretasjen er opplyst/registrert som uinnredet/disponibelt areal/bodareal. Det er etablert kjellerstue og enkelt toalettrom i arealet. Kjellerstuen fremstår som rom for varig opphold, men det er ikke registrert tilfredsstillende rømningsvindu. Rømning fra kjelleretasjen skjer via intern trapp til 1. etasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent. Forholdet vurderes som en åpenbar mulig ulovlighet/søknadspliktig bruksendring og bør avklares med kommunen. Eventuell godkjenning kan medføre krav til tiltak.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	376	154		0	793.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvgardvegen 3

Hjemmelshaver
Lenum Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Hovenga i Porsgrunn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, belegningsstein, beplantning, plen, støpt platting og trapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

JL TAKST AS
Gyltemyrvegen 25
3731 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	Gjennomlest av selger uten kommentarer

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

På befaringsdagen var det lett regn og ca 18 grader.

Tilstandsgrader i denne rapporten er vurdert iht. NS3600:2018.

Samtlige varmekabler i gulv er ikke funksjonstestet, da disse var avslått på befaringstidspunktet. Varmekablene er opplyst/registrert som ny installasjon fra 2026. Det forutsettes at det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon fra utførende elektroforetak. Eventuelle feil/mangler ved utførelsen vil normalt måtte følges opp mot utførende foretak innenfor gjeldende reklamasjonsregler.
Øvrig dokumentasjon for nylig utførte arbeider var ikke komplett/fremlagt på befaringstidspunktet. Det er opplyst at dokumentasjon fra utførende foretak ettersendes. Dette gjelder blant annet dokumentasjon for våtrom, rørarbeider, membran/tettesjikt, FDV-dokumentasjon og samsvarserklæringer/sluttkontroll for elektroarbeider.

Vurderingene i rapporten er basert på opplysninger og dokumentasjon som forelå på befaringstidspunktet/ved ferdigstillelse av rapporten. Dersom etterspurt dokumentasjon ikke fremskaffes, eller dokumentasjonen viser andre forhold enn det som er lagt til grunn, kan dette medføre endret vurdering og/eller endret tilstandsgrad for aktuelle bygningsdeler.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.
Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3.
Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro.
Helning i grader er målt med Leica Disto X3.
Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til rapport er oversendt oppdragsgiver for faktakontroll og eventuelle supplerende opplysninger. De faglige vurderingene og tilstandsgradene er utført selvstendig av bygningssakkyndig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260112
Addresse	Torvgardvegen 3		
Postnr.	3913	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Lenum Bolig AS		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

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:

Ja, renovert bad og vaskerom i hovedetasje.

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:

Sendes til megler, da det er nylig utført og enda ikke mottatt fra utførende. Utførende er Rørlegger Gulliksen AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, alt nytt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja nytt sluk

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, stikk og termostat

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:

Sendes til megler, da det er nylig utført og enda ikke mottatt fra utførende. Utførende er Færaas Elektro AS.

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:

Utført arbeid på rør innvendig, tilførsel til bad og vaskerom.

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:

Sendes til megler, da det er nylig utført og enda ikke mottatt fra utførende. Utførende er Rørlegger Gulliksen AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 alle vinduer i huset (vår 2026) utenom 3 stk som allerede var byttet. Malt huset i 2026 og byttet rekkverk på terrasse,

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hibernian Holding 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

Beskrivelse:

Noe fuktinnsig i uinnredet kjeller.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 10.06.2026

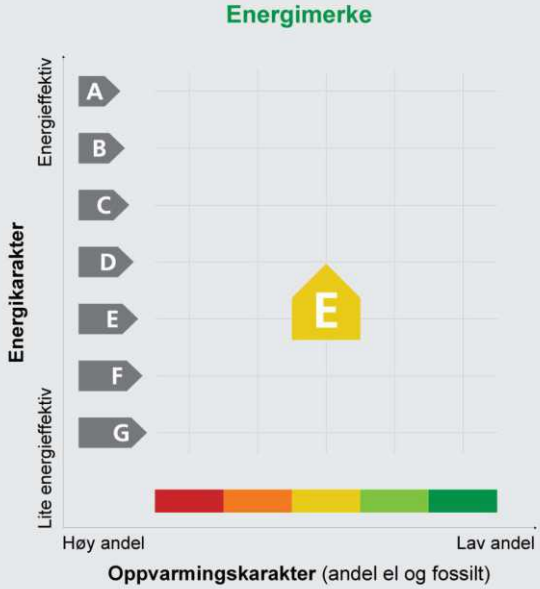
Signert av *Simen Lindgren*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Torvgardvegen 3
Postnr	3913
Sted	PORSGRUNN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	376
Bnr.	154
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164063461
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-862498
Dato	09.03.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Terje Sandersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvgardvegen 3
Postnr/Sted: 3913 PORSGRUNN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.03.2018 10:48:09
Energimerkenummer: A2018-862498
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Terje Sandersen

Gnr: 376
Bnr: 154
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164063461

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

FERDIGATTEST

Bolighus m/garasje på Gnr. 76 - bnr. 154 ble behandlet av bygningssjefen 1.7.69 i henhold til delegasjonsinstruks, ansvarshavende byggm. Marthinius Berg

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

1) Der må settes opp en permanent trapp foran vaskeromsinngang.
2) Et par lette skillevegger i kjeller må settes opp.
Husnummerskilt må være montert.
De gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningsvesenet.

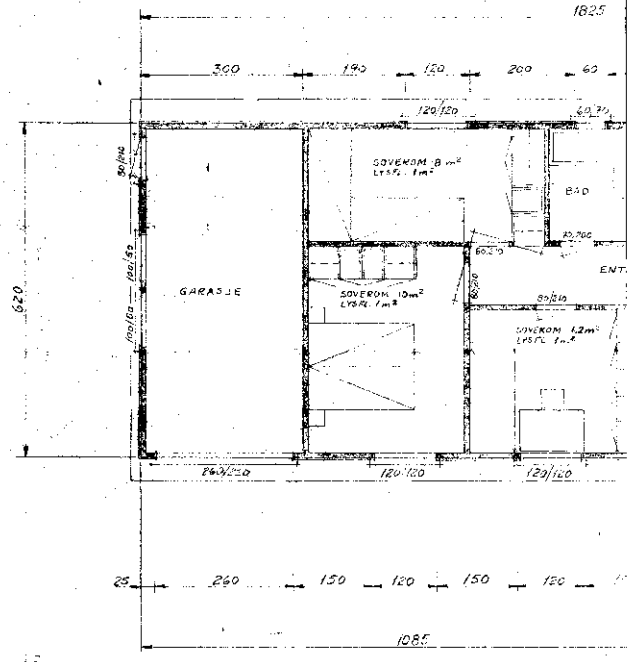
Porsgrunn bygningsvesen, den 5.6.70

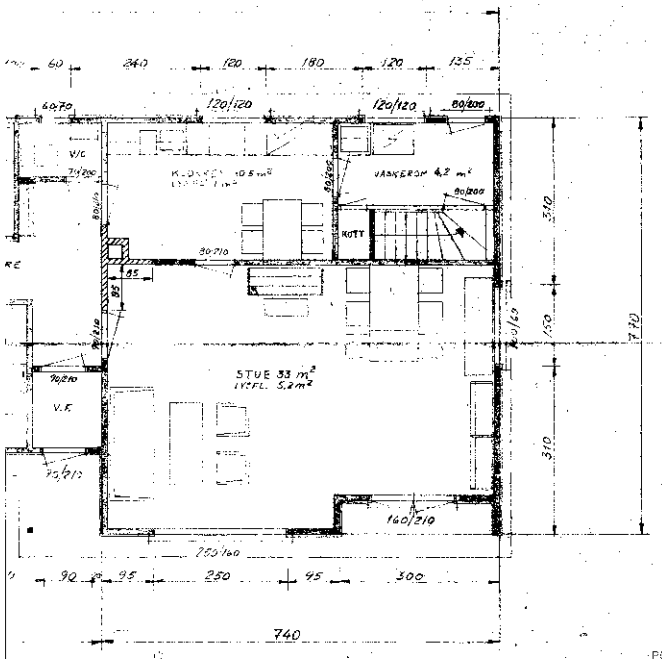
Halvor Skreosen
avd.ing.

Erik Dale

Sendt til:
byggm. M. Berg
Thorleif Håland, Grønlivn. 20 b, Porsgrunn
Kemnerkontoret.Ingeniørvesenet.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn





GRUNNFLATE	103 m²
+ GARASJE	18,6 m²
LEIEAREAL	95 m²

PLAN 1. ETASJE

FORSGRUNN
EKSPEDISJONSVEIEN
TLF. (06) 1569
ARK.

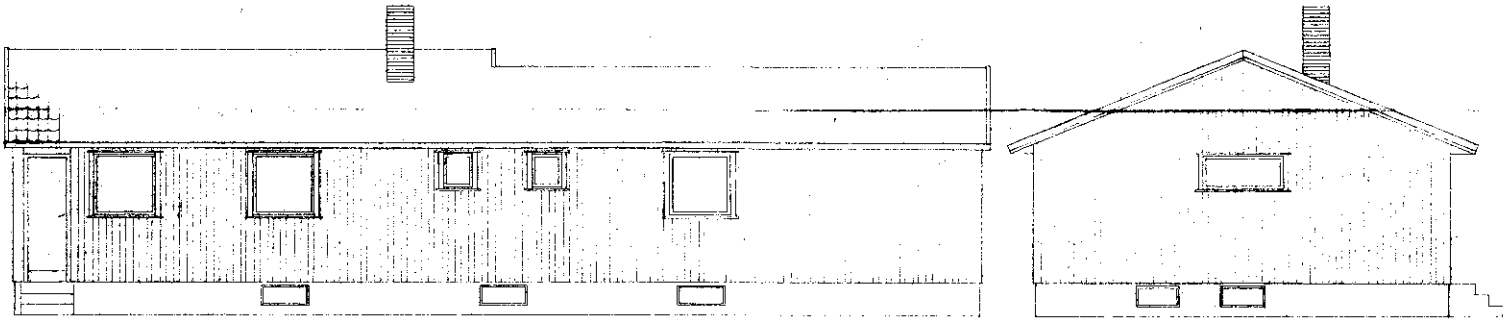
Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

KORR. 10.7.69. J.H.

FORSGRUNN 7.5.69. J.H.

1.



PORSGRUNN
BYGNINGSVESEN
10. JUL. 1969
Ark. 563.00

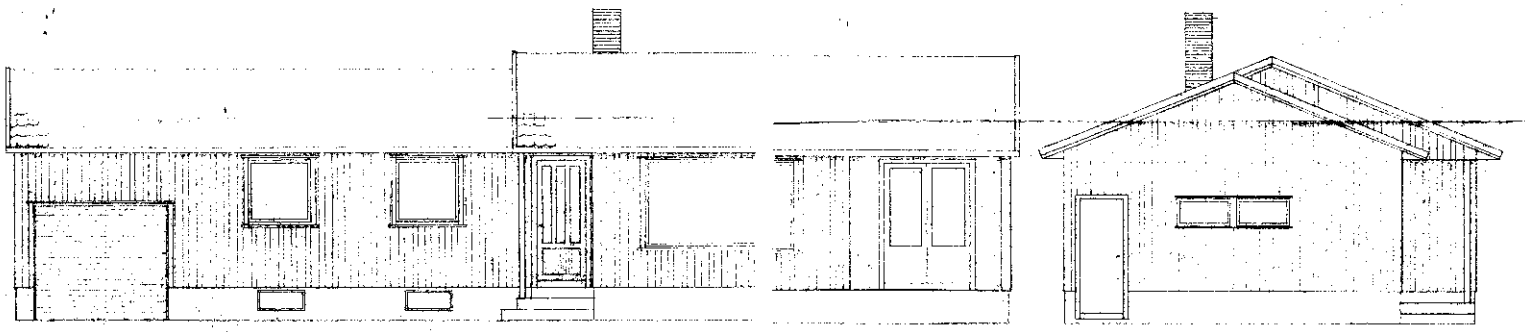
Enebolig i Torvgardvegen 3

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND

PORSGRUNN 7.5.69. J.H.

KORR. 10.7.69. J.H.

3.



FASADE MOT TORVGARDVEGEN.

FORSGRUNN
BYGNINGSVESEN
M. 1:100
ARK.

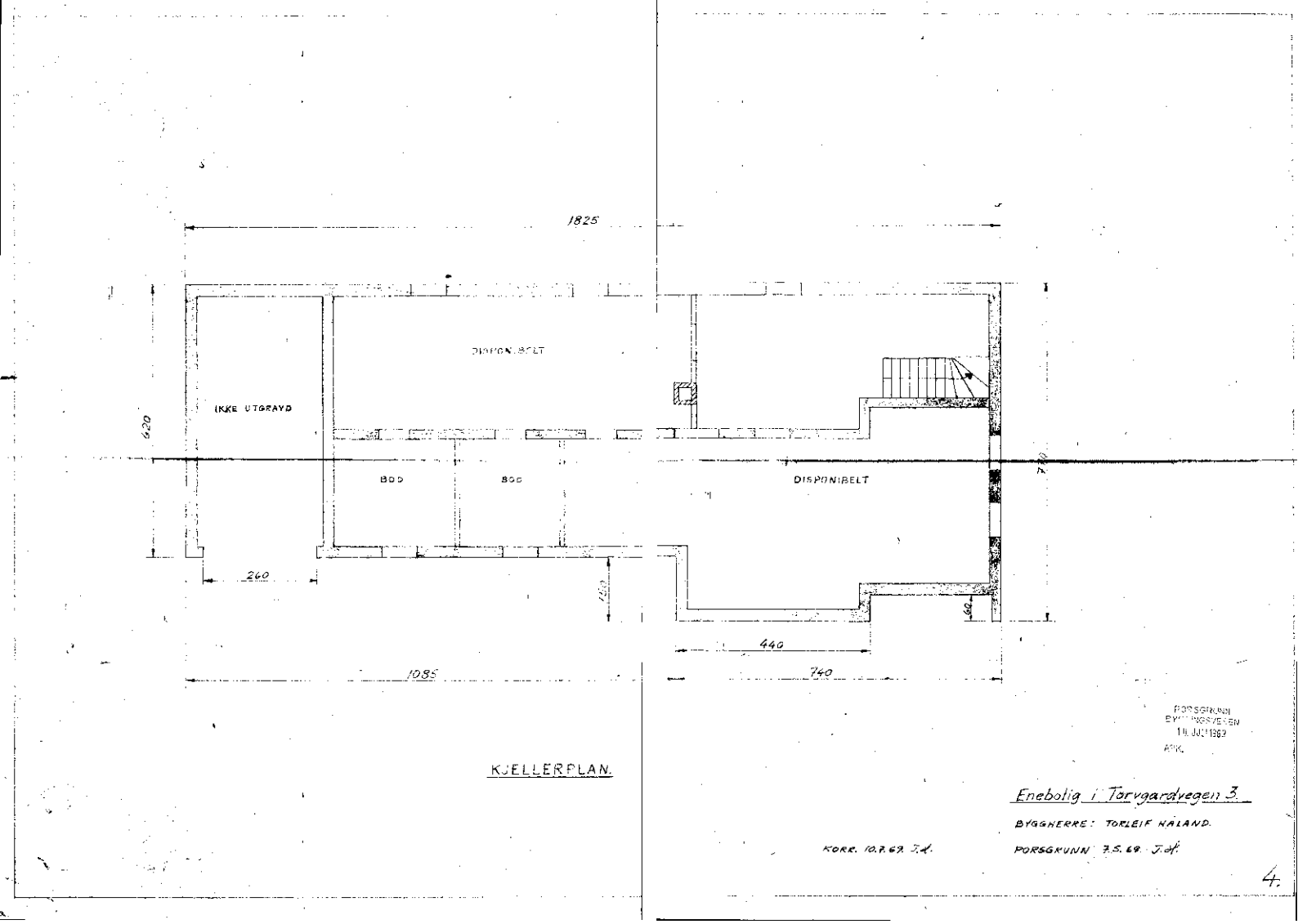
Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

KORR. 10.7.69. J.R.

FORSGRUNN 7.5.69. J.R.

2.



KJELLERPLAN.

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
16 JUL 1969
APK.

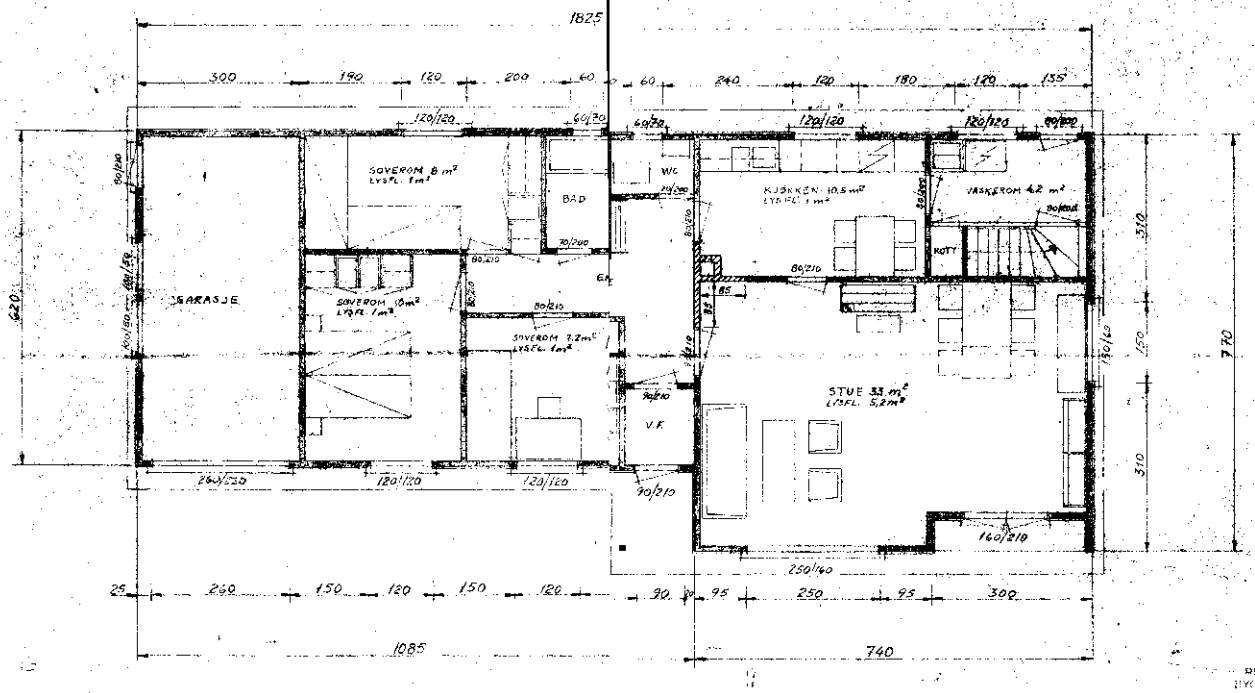
Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

KORR. 10.7.69. J.H.

PORSGRUNN 7.5.69. J.H.

4.



PORSGRUNN BYGGINGSVESEN 10 JULI 1969 ARK.

GRUNNFLATE 103 m²
+ GARASJE 18,6 m²
LEIEAREAL 95 m²

PLAN ETASJE

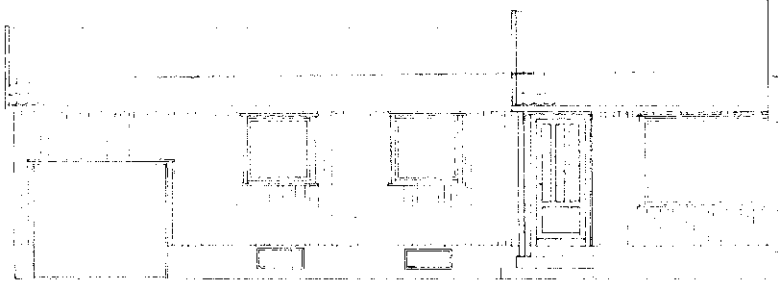
Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

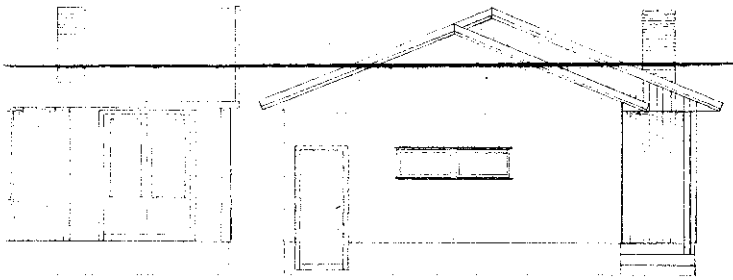
KORR. 10.7.69. J.K.

PORSGRUNN 7.5.69. J.K.

1.



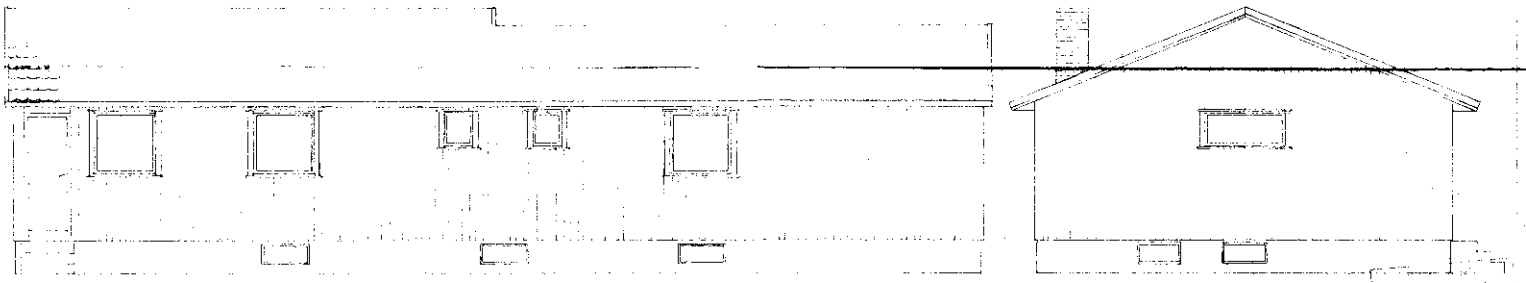
FASADE MOT TORVGARDVEGEN



Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

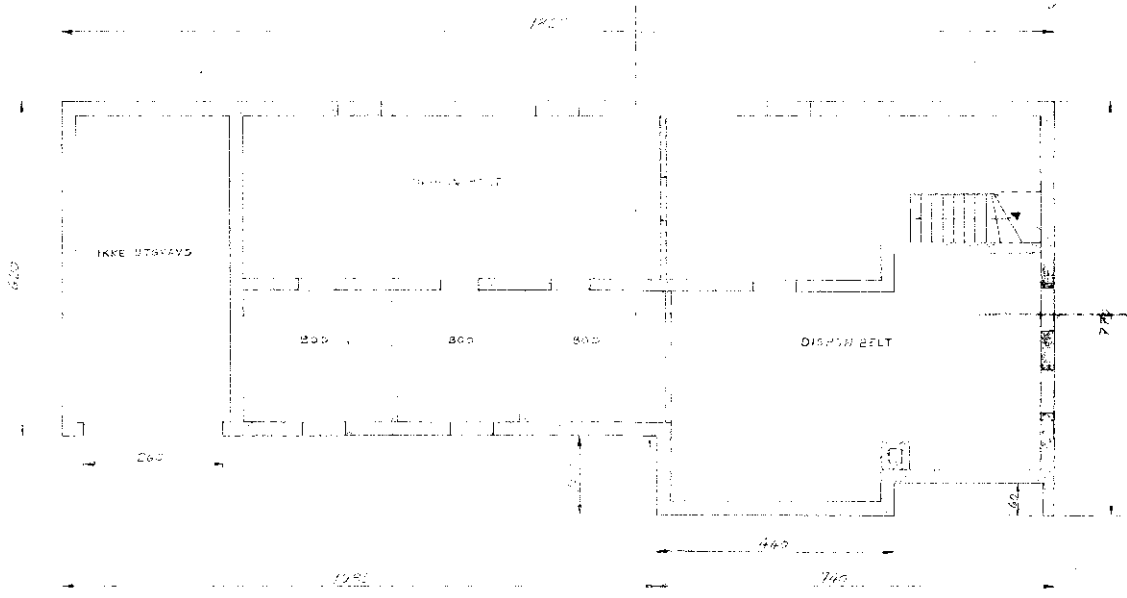
PORSGRUNN 7.5.69. T.H.



Enebolig i Torvgarnvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND

PORSGRUNN 7.5.69. T.H.



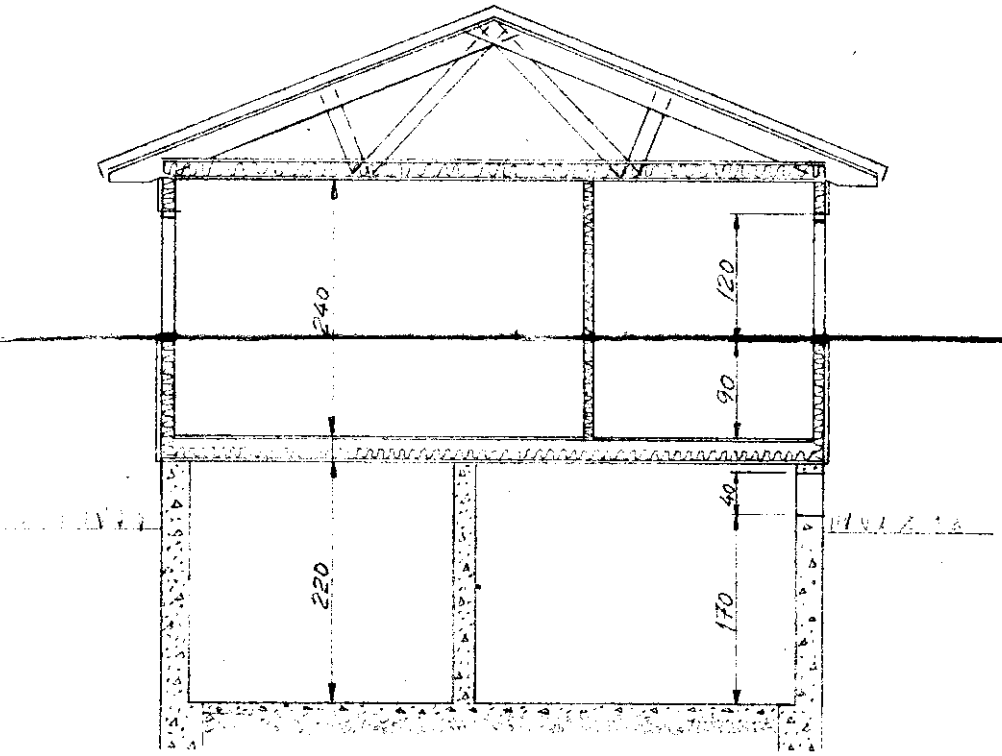
KJELLERPLAN

Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: FINN ERIK HÅLAND.

PORSGRUNN 20.6.69 J.H.

Rettet iht. rettelse av 18/8-69 4.



SNITT: SOVEROM

13. 5. 69

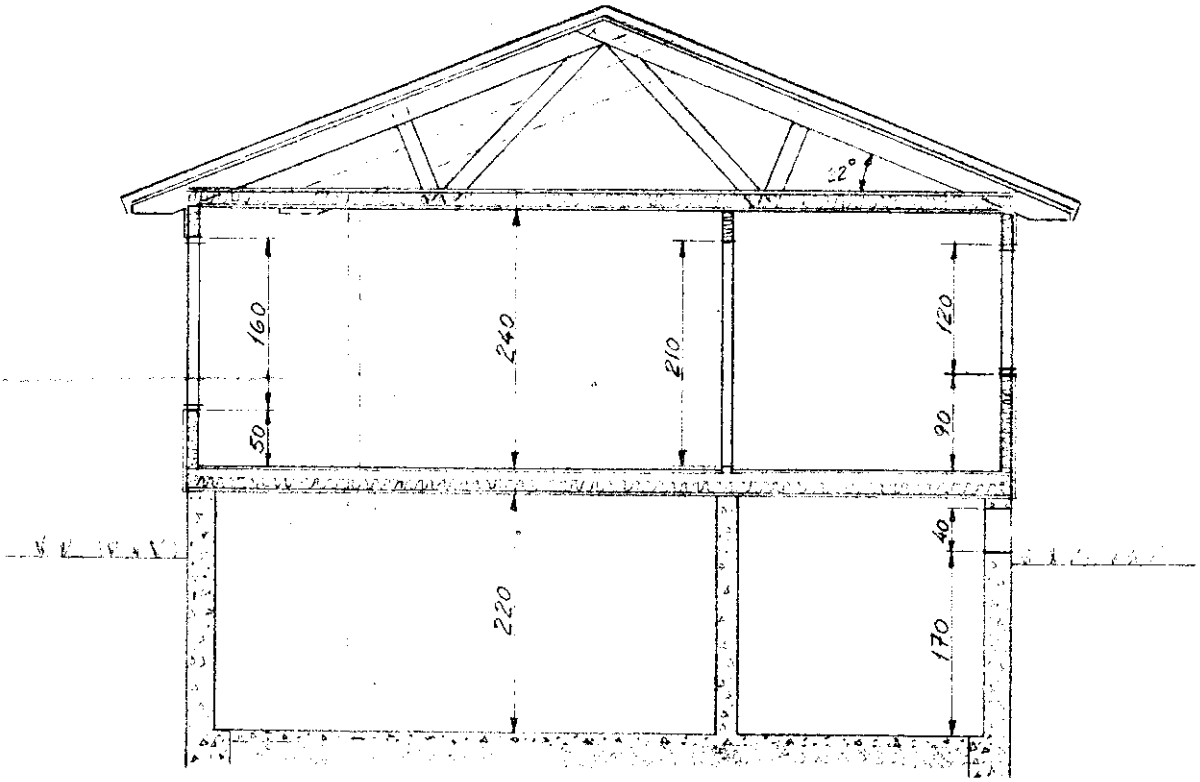
Enebolig i Torvgaardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

PORSGRUNN 7.5.69. J.H.

Se kopi mottatt 19/5 69.

5.



SNITT: STUE OG KJØKKEN

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Torvgardveien 3, hovenga		76	154	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Garasje og boligrom	19.03.75	dato 11.04.75	sak 69/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Torleif Håland	Torvgardvn. 3, Poregrunn	54 213

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anker Pedersen	Torvgardvn. 6, Poregrunn	53 319

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.

Innredningsarbeidet i soverom - oppholdsrom må gjøres ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

Poregrunn den 11.12.75

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ kennerk.

☐

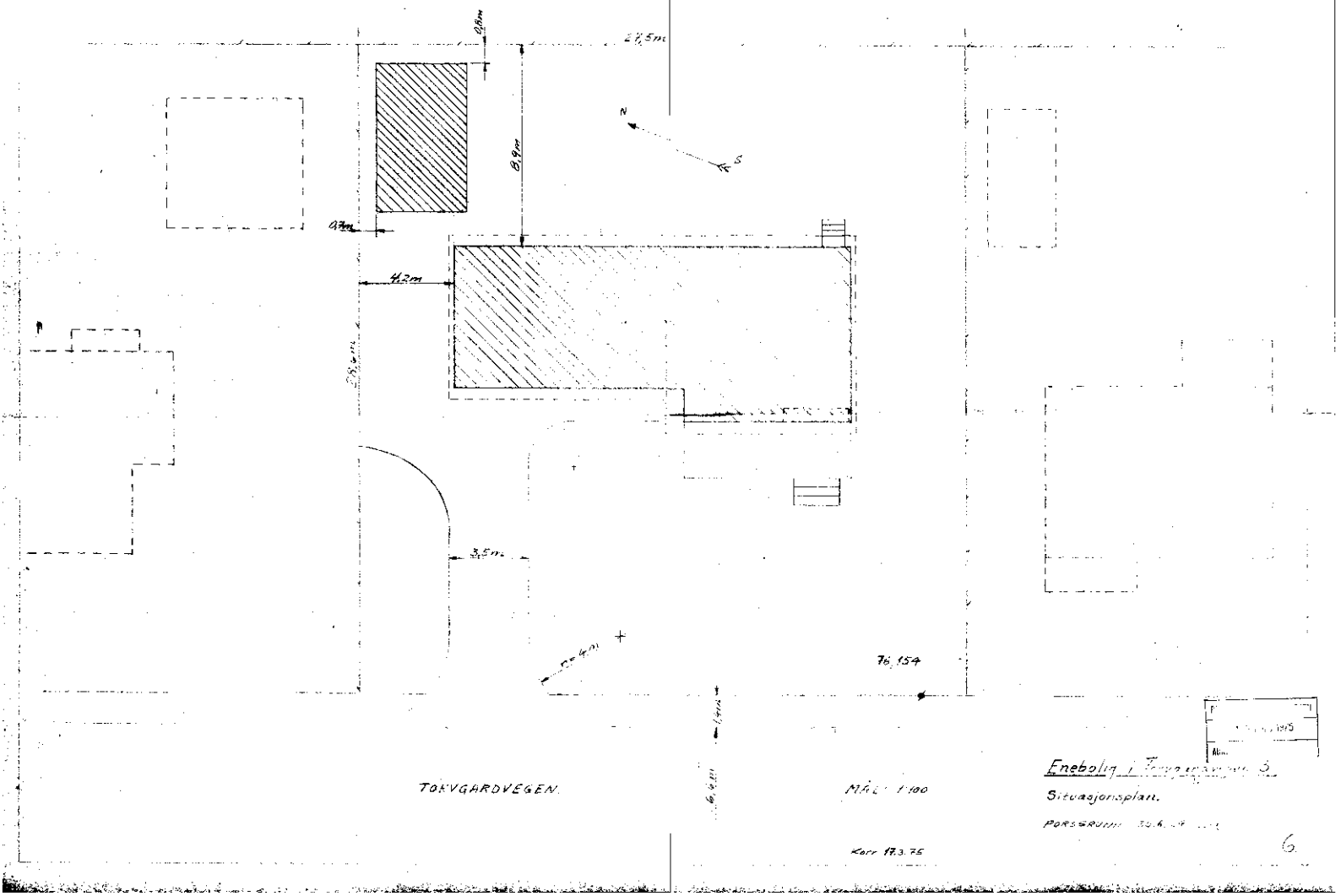
☐

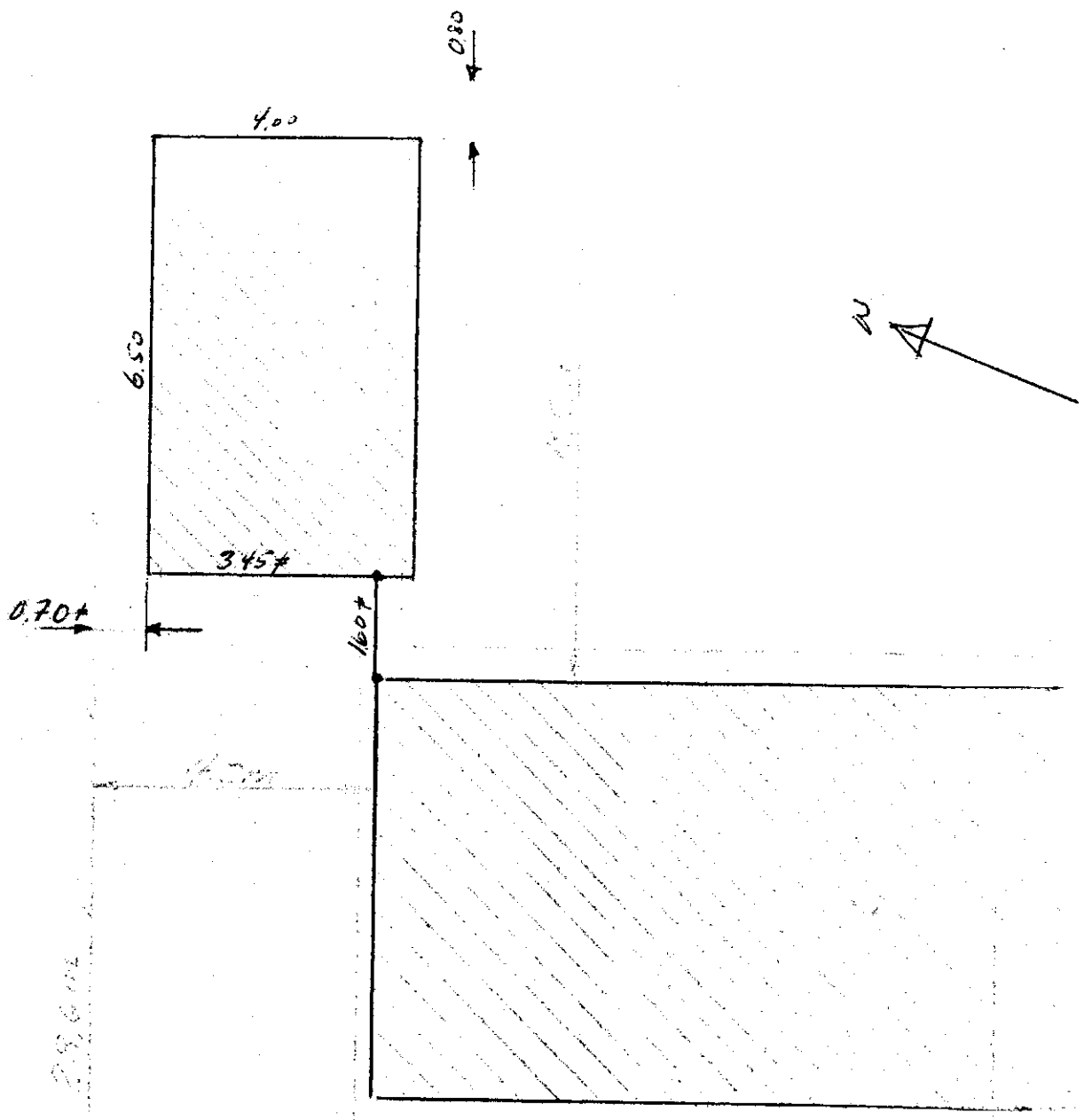
H. Skreosen

for bygningssjef E. Dale

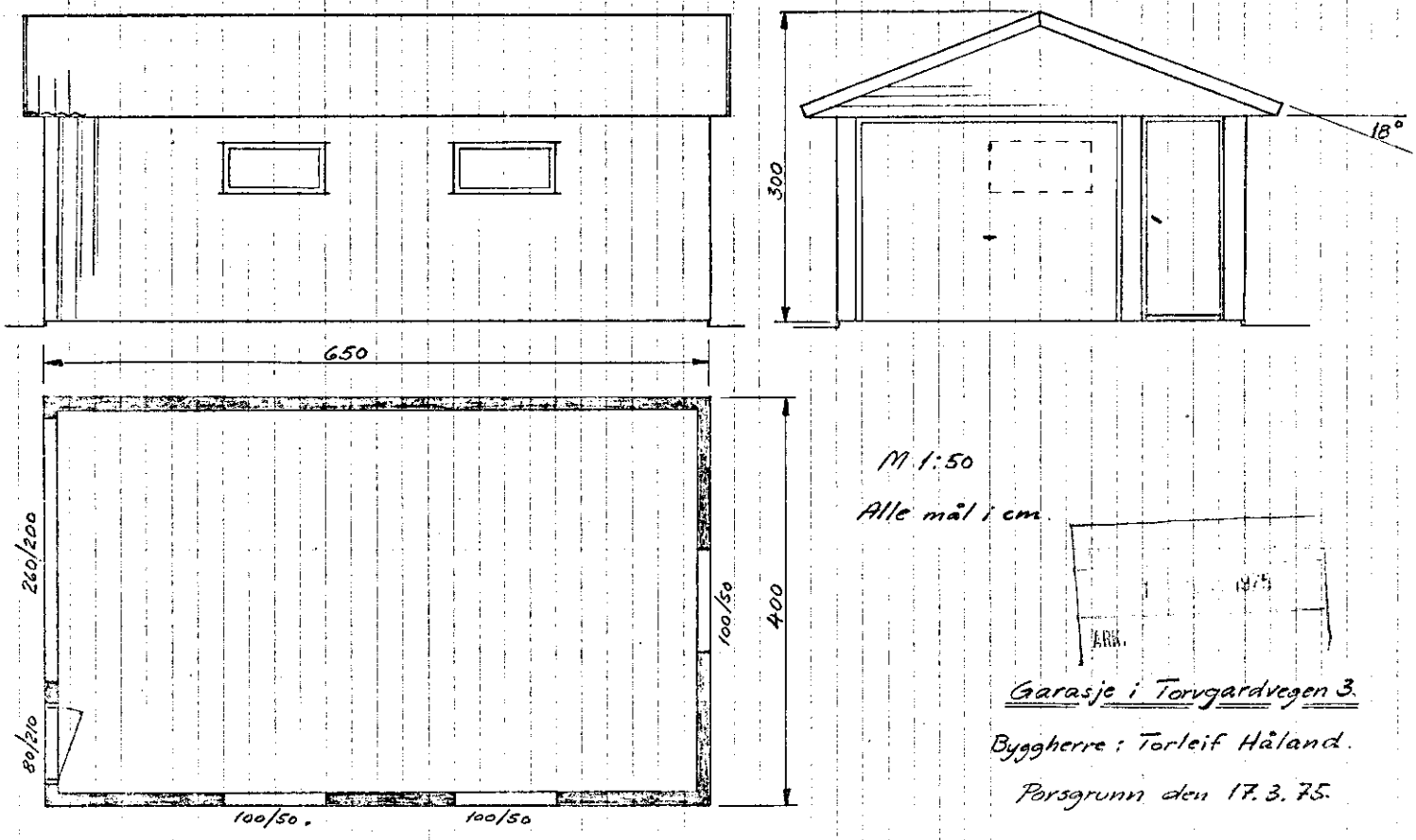
Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679.


0,8m
27,5m
8,9m
N
S
0,7m
4,2m
28,6m
3,5m
5,4m
76, 154
1,4m
6,4,11
TOKVGARDVEGEN.
MÅL 1:100
Korr 17.3.75
Enebolig i
Situasjonsplan.
6.



Garagens plasseres
påvist 21/4-75
FH.R.
/STO



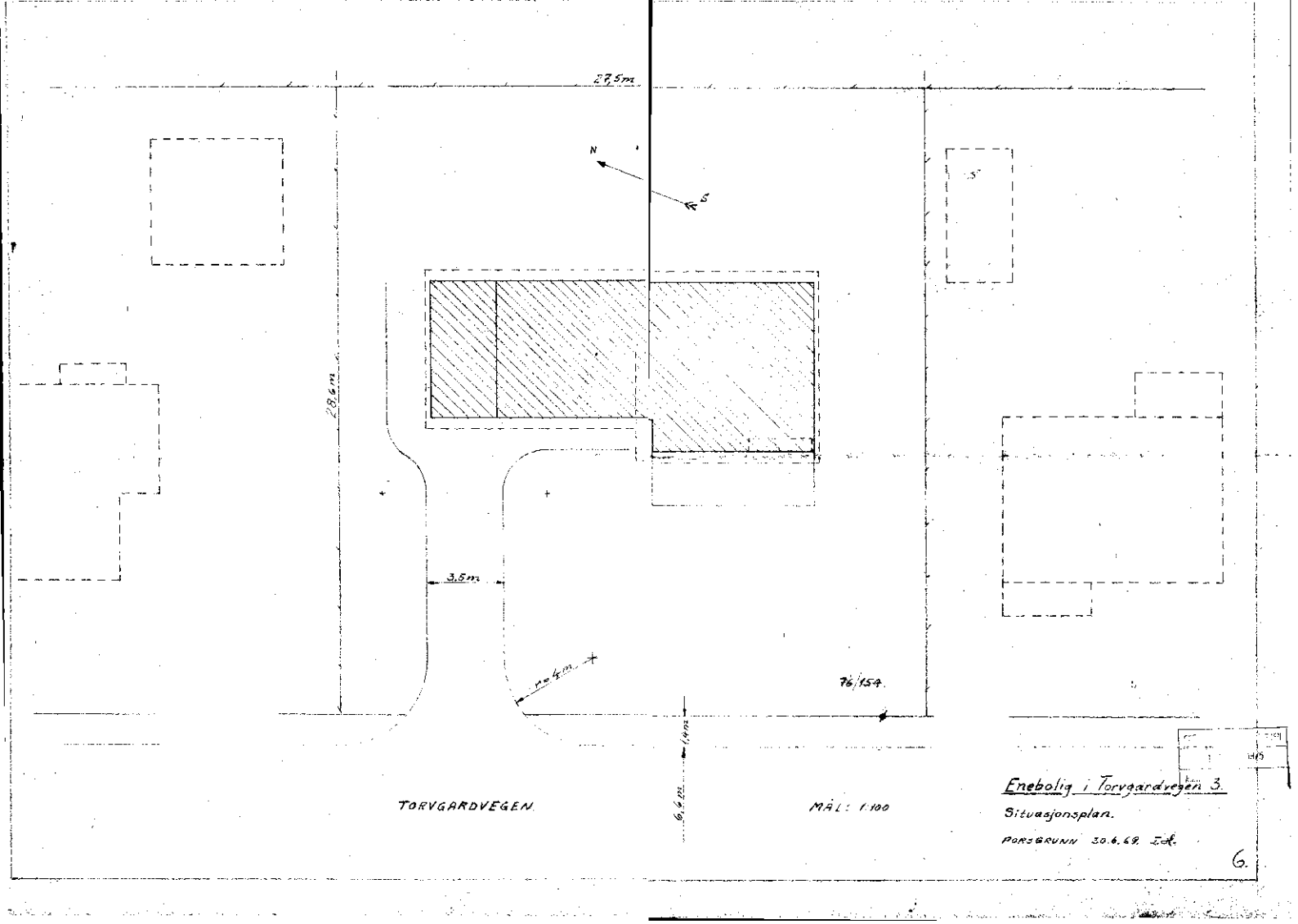
M. 1:50

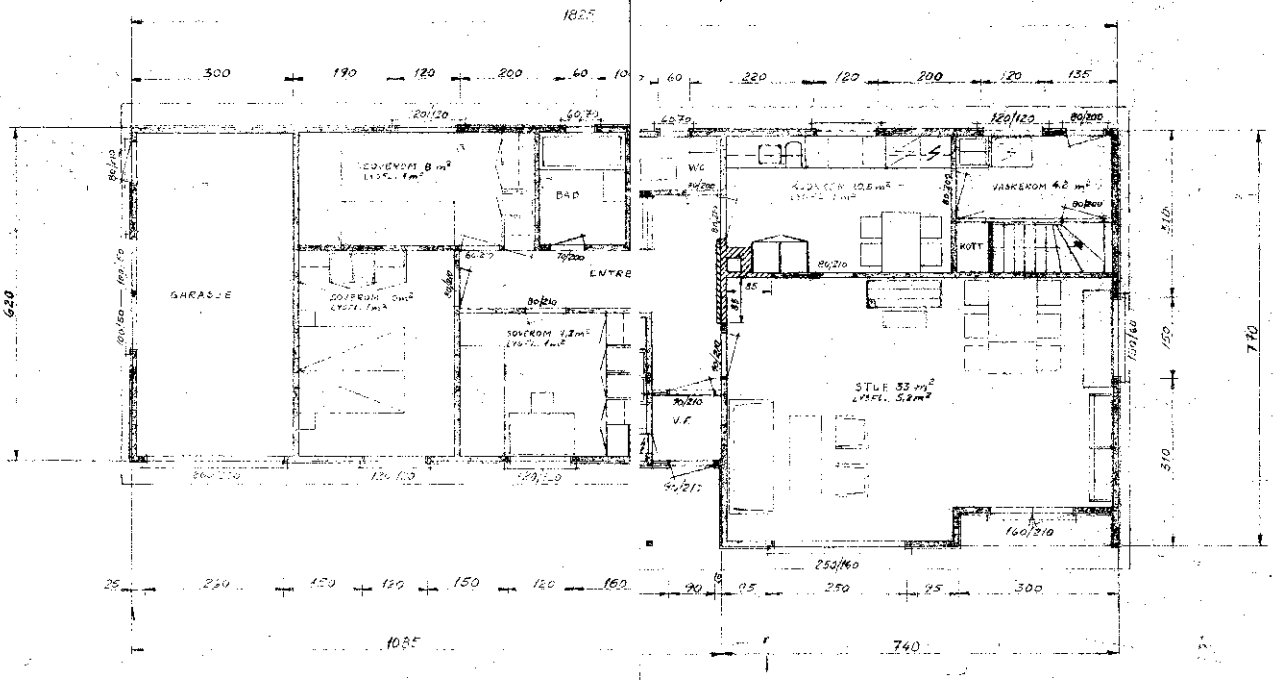
Alle mål i cm.

Garasje i Torvgardvegen 3.

Byggherre: Torleif Håland.

Porsgrunn den 17.3.75.


27,5m
N
S
28,6m
3,5m
r=4m
76/154
6,6m
1,4m
TORVGARDVEGEN
MÅL: 1:100
Enebolig i Torvgardvegen 3.
Situasjonsplan.
PORSGRUNN 30.6.69. Tdl.
6.



GRUNNFLATE 103 m²
+ GARASJE 18,6 m²
LEIEAREAL 95 m²

PLAN 1. ETASJE

1 : 100 = 1cm

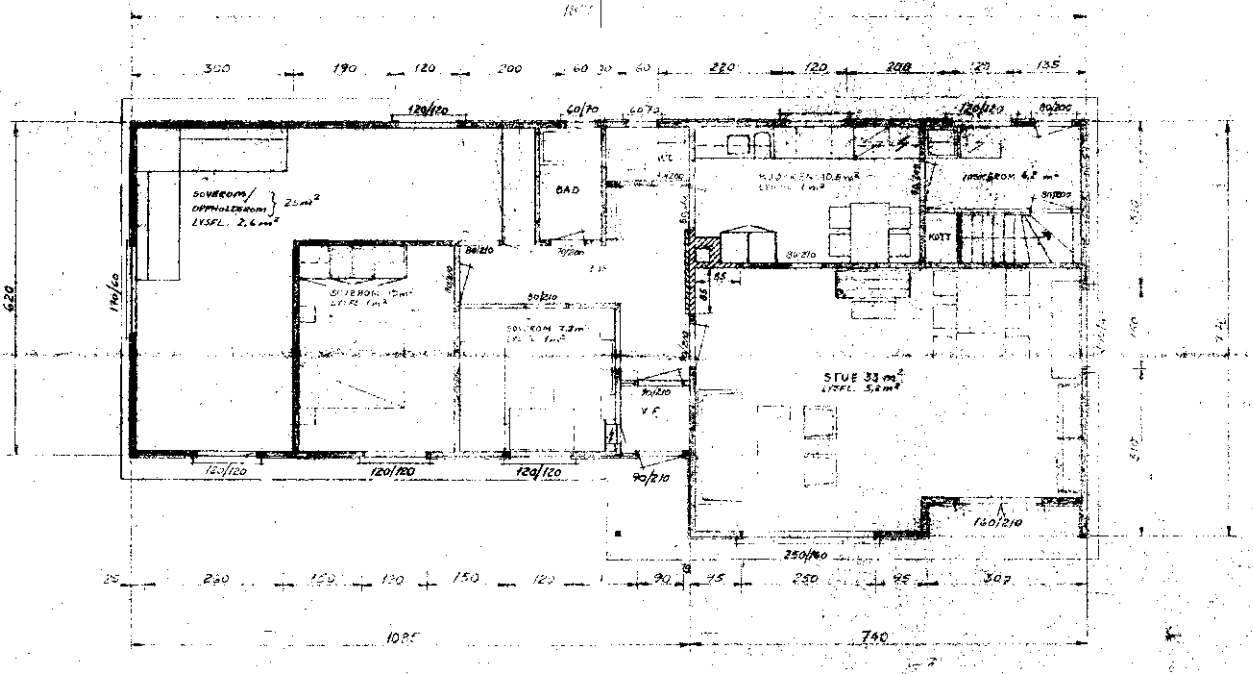
Enebolig i Torvgarrvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

KORR. 10.7.69. J.H.
KORR. 8.4.70. J.H.

PORSGRUNN 7.5.69. J.H.

1.



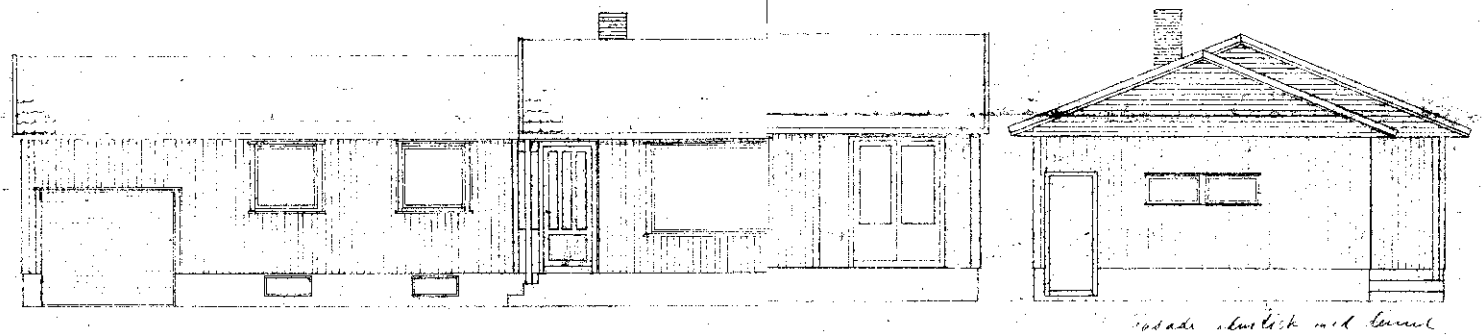
GRUNNFLATE 103 m²
+ GARASJE 18,6 m²
LEIEAREAL 95 m²

PLAN 1. ETASJE

KORR. 17.3.75. ZB/
KORR. 10.7.69. JM²
KORR. 8.4.70. JM²

Enebolig i Torvgardvegen 32
BYGGHERRE: TURLEIF HÅLAND
PORS GRUNN 7.5.69. JM²

1



fasade vestlig mot kommune
1:100
J.H.

FASADE MOT TORVGARDVEGEN

PE... 1 ... 5 1975
Bib.

Enebolig i Torvgardvegen 3.

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

KORR. 10.7.69. J.H.
KORR. 8.4.70. J.H.

FORESKUNN 7.5.69. J.H.

2.



FASADE MOT TORVGARDVEGEN.

Enebolig i Torvgardvegen 3

BYGGHERRE: TORLEIF HÅLAND.

PORS[illegible] 1[illegible] 62. JR.

L.R.A. 19.9.72 J.K.
KJ.R.A. 15.7.62 J.K.
KAR.K. 8.4.70 J.K.

2

ambita

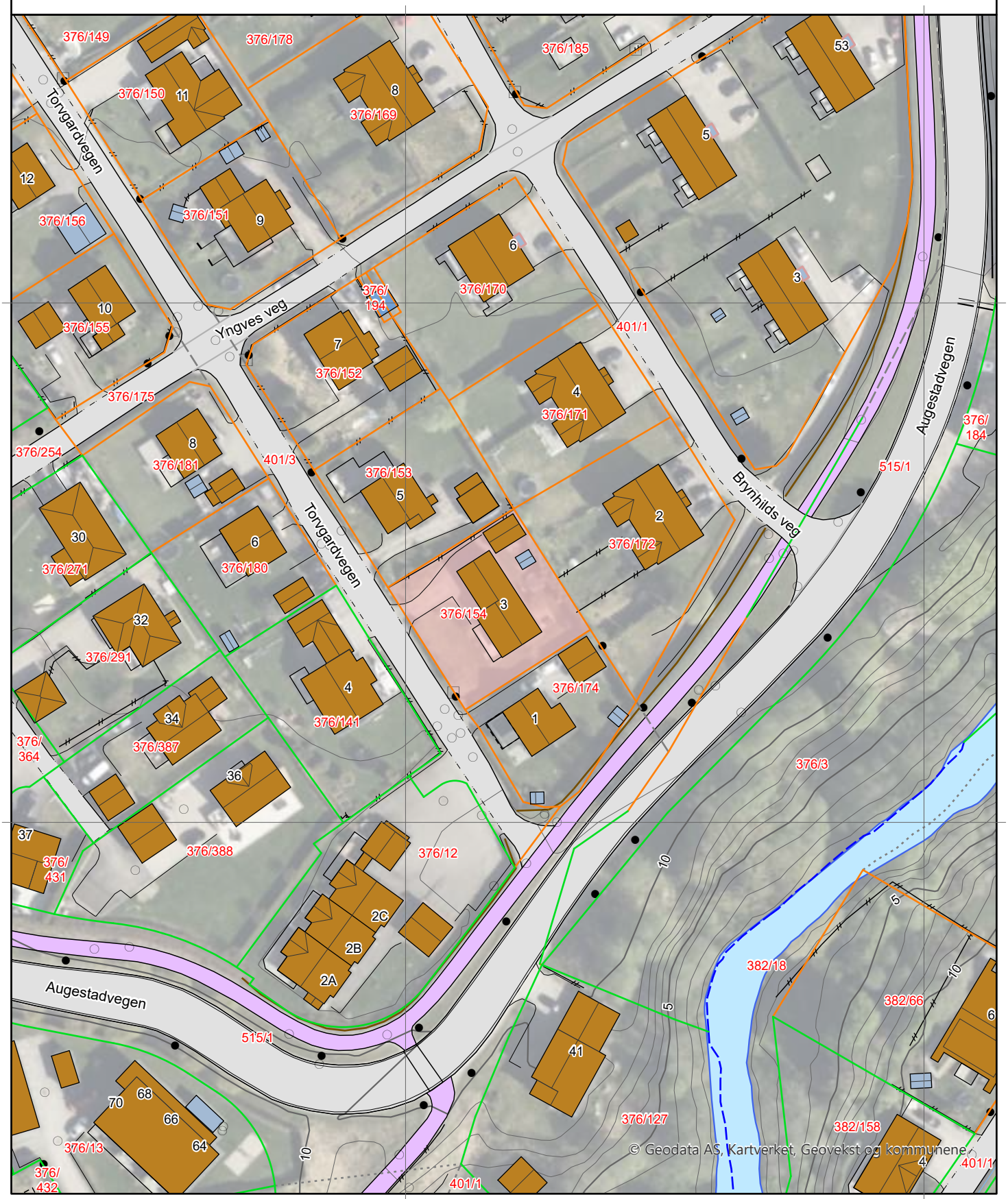
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/376/154/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

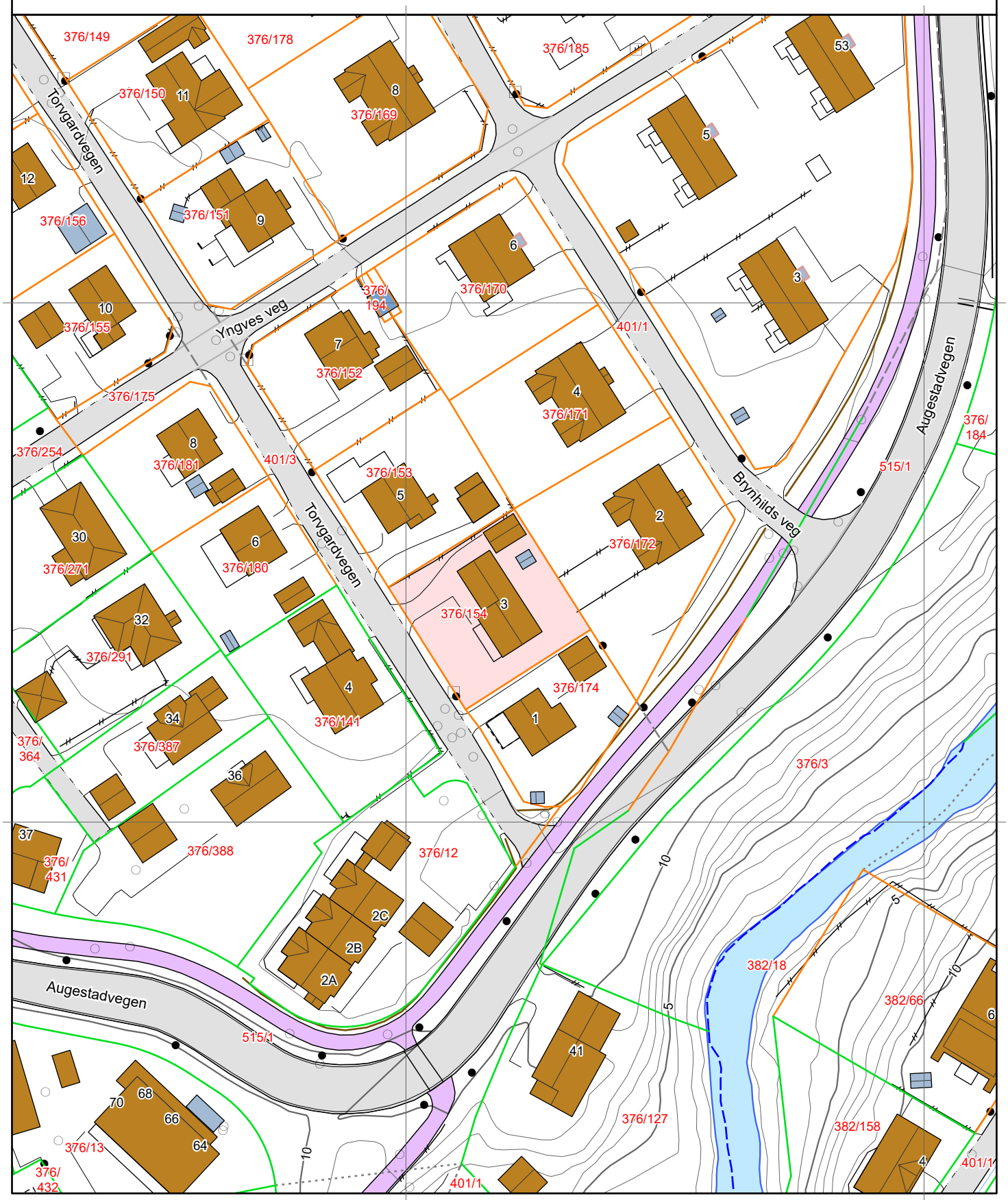
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/376/154/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.6.2026

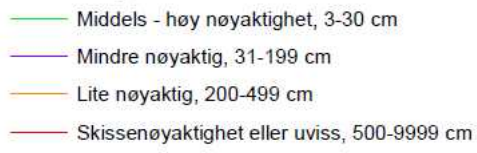


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

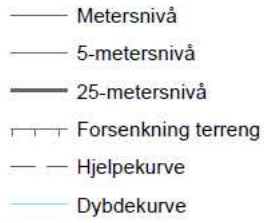


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 376/154
Adresse: Torvgardvegen 3
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm

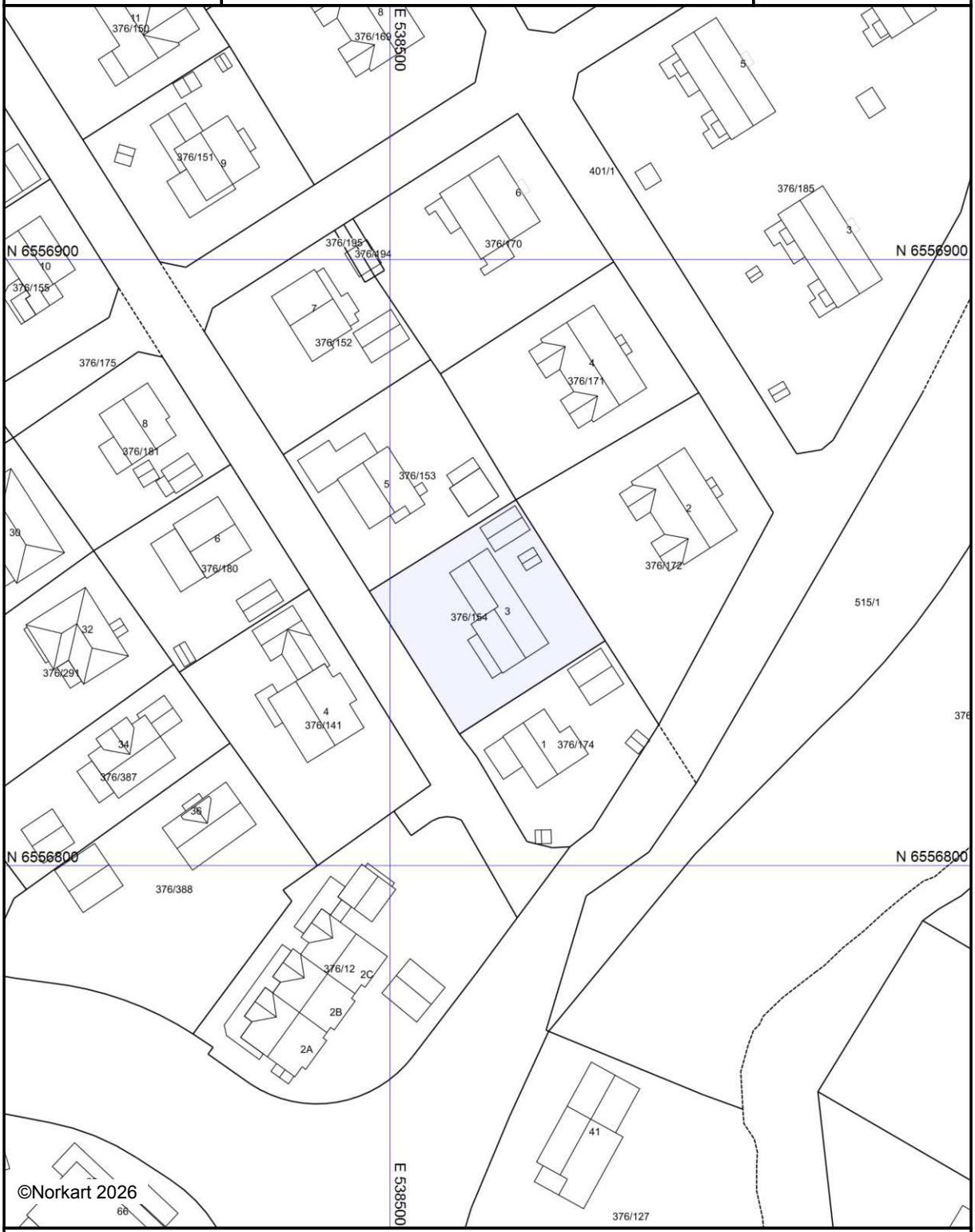
Porsgrunn kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 376/154
Adresse: Torvgardvegen 3
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

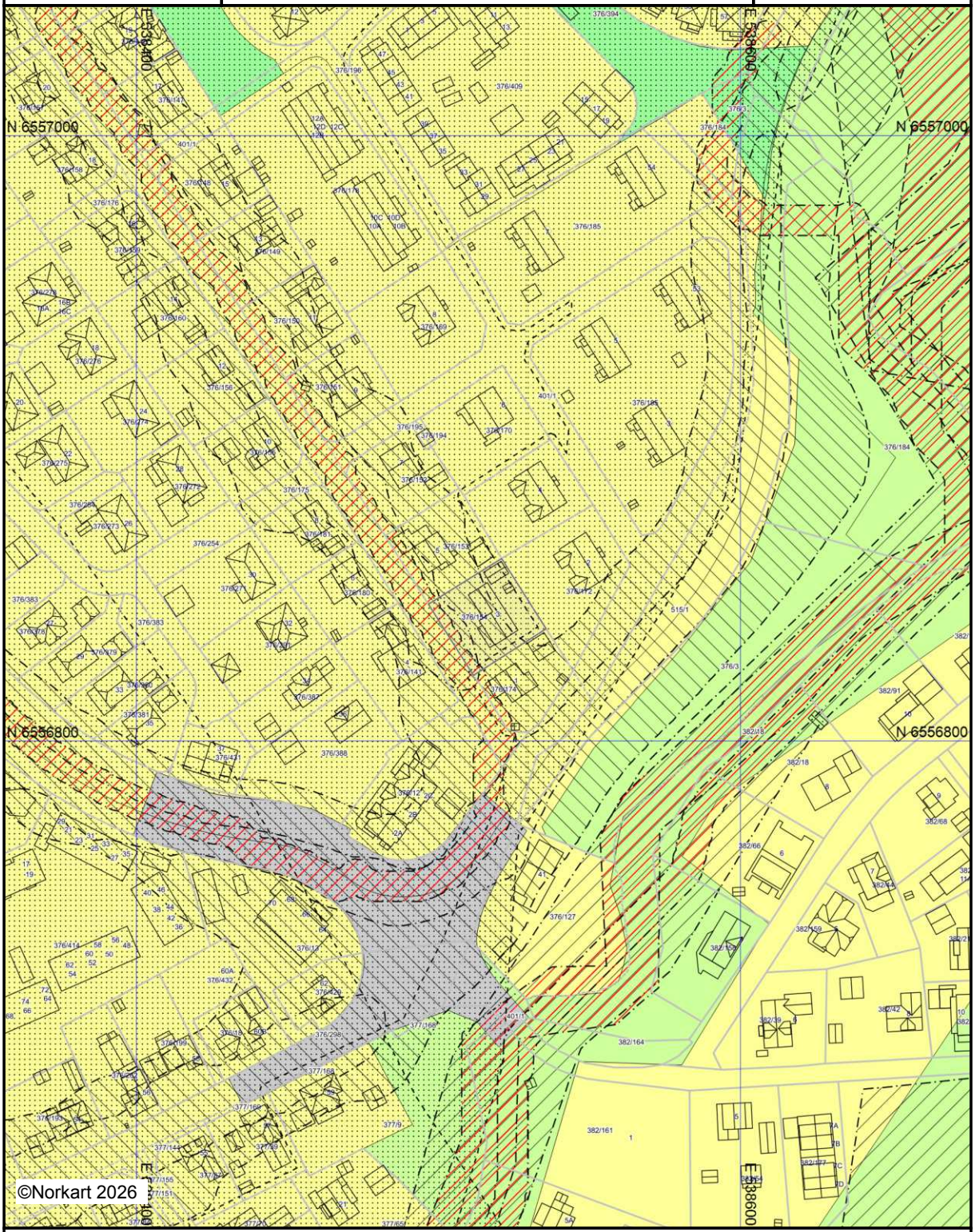
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 376/154
Adresse: Torvgardvegen 3
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

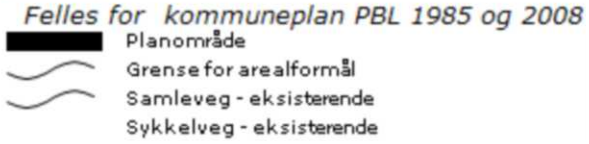
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende
Sykkelveg - eksisterende

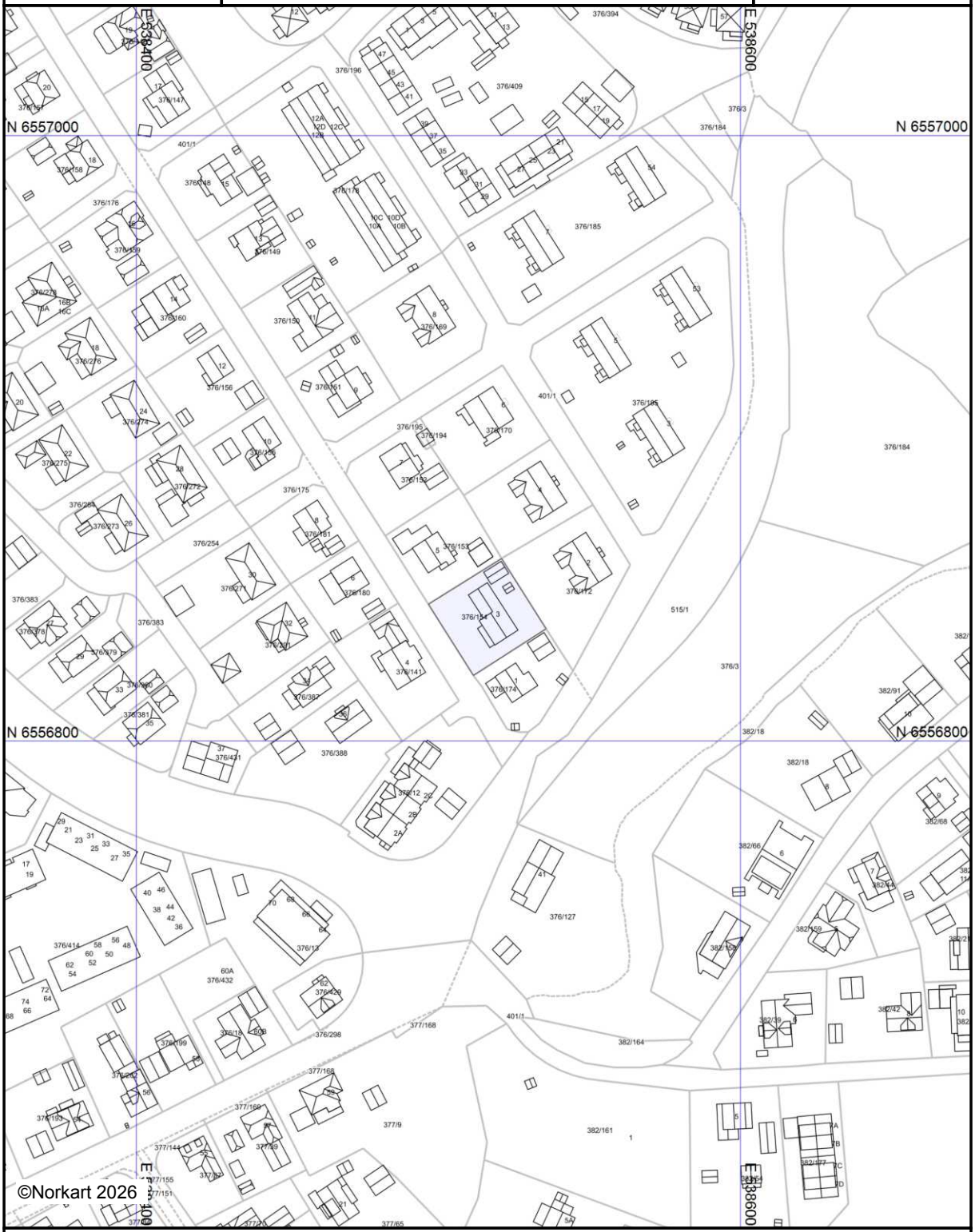
Porsgrunn kommune

Kommuneplanforslag

Eiendom: 376/154
Adresse: Torvgardvegen 3
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIANE/NORDRE DEL AV HOVENGA

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:
1. Å bygge ut nye områder i Hovenga/Liane, etter intensjonene i kommuneplanen.
2. Å tiltette eksisterende boligområde.
3. Å sikre kontroll og en viss enhetlig utvikling i området.
4. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengere.
5. Å legge tilrette for eksisterende industri/næringsvirksomhet som finnes innenfor området samtidig som disse kan utvides noe.
6. Å sikre sentrumsnære områder til aldersboliger og student/elevboliger.
7. Å sikre areal til skole, barnehage og andre offentlige institusjoner.

§ 1

Generelt

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder
- Boligområde (B1 - B19) er allerede utbygd med eneboliger. Noe tilrettelegging av boliger er vist i planen.
- Boligområde (NB1 og NB2) for nye boliger.
- Boligområde (S1 - S2) for nye boliger.
- Boligområde A1 for aldersboliger.
- Boligområde (R1 - R4) eksisterende rekkehus.
- Blandet formål IB1 bolig/industri.
- Offentlig bebyggelse (O1 - O4), trafo.
- Industri (I1 - I 3).

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg.
- Gang/sykkelsti og fortau.

Friområder:
- Lekeplasser/ballplasser (L1 - L5).
- Turløype F1.

Fareområde:
- Høyspentområde.

Fellesbestemmelser

1. Plankrav

1.1. Før utbygging av områdene (NB1 - NB2) (O1 - O2), (S1 - S2) og A1 kreves framlagt bebyggelsesplan som bygningsrådet kan godkjenne.
Bebyggelsesplanen(e) må sees i sammenheng med tilliggende områder med tanke på arealer til lek, friområder, parkering osv.

1.2. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i m= 1:1000 som vises hvordan den ubebygde delen av tomta planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Atkomst til tomta må markeres.

2. Byggegrense

2.1. Byggegrense mot veg skal være 5 m der hvor planen ikke viser noen byggegrense.

2.2. I området som krever bebyggelsesplan vil byggegrensen bli fastlagt i bebyggelsesplan.

3. Garasje/parkering

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

3.2. For leiligheter kreves 1,5 parkeringsplass for hver enhet.

3.3. For kontorer kreves 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.
For lager kreves 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.

§ 3

Områder for boliger (B1 - B19)

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ligge mellom 15% - 25 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 45°.
5. Gesims og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
6. For område B1 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at nye tomter kan bebygges før det her blir gitt bygge- eller delingstillatelse.

§ 4

Område for boliger (S1 - S2), (R1 - R4), A1

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
2. Bebygd areal inkl. garasje skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 27° og 40°.

5. Gesims og mønehøyder begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Innenfor områdene S 1 og S 2 skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
7. Område S 1 og S 2 kan ikke bygges ut før Yngvesveg er utbedret i henhold til reguleringsplan.

§ 5

Område for boliger (NB1 og NB3)

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Mer detaljerte bestemmelser utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan slik at området får et enhetlig preg.
7. Innenfor de enkelte områdene skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
8. Områdene kan ikke bygges ut før nye hovedveger som vist i planen er bygget.

§ 6

Område for bolig/industri (IB)

1. Bebyggelsen kan benyttes til bolig og industriformål, men maksimalt 1 boenhet.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Nødvendig fasadeisolerende tiltak for 2. etg. må utføres samtidig med at vegen forbi denne eiendommen bygges slik planen viser.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse (O1 - O3)

1. Område O1 skal benyttes til offentlig institusjon.
2. Område O2 skal benyttes til helse/velferd.
3. Område O3 skal benyttes til skole/barnehage.
4. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
5. Maksimalt 3 etg. bygninger.
6. Takvinkel skal ligge mellom 23° og 40°.

§ 8

Område for industri (I1 - I3)

1. Område I1 - I2 skal benyttes til lett industri som kan aksepteres i et boligområde med hensyn til støy, støv og lukt.
   - Utearealet skal ikke benyttes til lagring.

2. Område I3 kan benyttes til noe tyngre industri slik som betongvarefabrikk.

- Bygningsrådet kan kreve at tomta skjermes med gjerde og/eller beplantes slik at innsyn reduseres.

3. Maks. 2 etg. bygninger.
4. Maksimal høyde på bygninger begrenses av plan- og bygningsloven.
5. Takvinkel for område I1 skal ligge mellom 40° og 45°.
   - Takvinkel for område I2 skal ligge mellom 30° og 40°.
   - Takvinkel for område I3 skal ligge mellom 22° og 27°.
6. Bebygd areal skal ligge mellom 15% - 30% av tomtas areal.
7. Før det tillates fradeling eller utbygging innenfor område I 3 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at eiendommen kan benyttes til et slikt formål.

§ 9

Friområder (L1 - L5) og F1

1. Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist o planen.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområde. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder bygninger som hører naturlig med, og ikke hindrer bruken av friområde.

§ 10

Trafikkområder

1. I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau og gang/sykkelsti som vist på planen.
2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen for boligområde NB1 må det sikres en god gang- og sykkelforbindelse fra krysset ved Brynhildsveg 12 og fram til Borge skole.
3. Hovedveger som er vist med støyskjerming skal ikke åpnes for trafikk før støyskjerming i samsvar med reguleringsplanen og disse bestemmelser er utført.
4. Ny vegstrekning kan ikke åpnes for trafikk forbi Augestadvegen 7 og 9 før boligene her har fått en tilfredsstillende fasadeisolering i samsvar med gjeldende bestemmelser.
5. Vegstrekningen fra rundkjøring ved Slottsbrua til krysset med Liane ved Bragesveg bør det fortrinnsvis bygges støyvoll.
   Det kan også være en god løsning å kombinere voll og støyskjerm.
6. Busker og trær innenfor de angitte siktsoner må fjernes og holdes nede. Eventuelt terreng innenfor de nevnte siktsoner må skjæres ned i nivå 0,5 m over vegbanen.
7. Plassering av støyskjermer som vist inne på tomtene i Augestadvg. 1, 7 og 9 kan justeres noe etter beboernes ønsker.

§ 10

Fareområder

1. Høyspentlinje

- Begrunnelsen for reguleringsformålet er eksisterende høyspentlinje.
- Skitraseen som går i området, kan opprettholdes.
- Bebyggelse i fareområde tillates ikke. Unntak fra dette er bygninger som kraftselskapet selv måtte ønske å oppføre på område O4.

§ 12

Fellesbestemmelser

1. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
2. Unntak fra reguleringsplanen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor ramma av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Egengodkjent 28.01.93

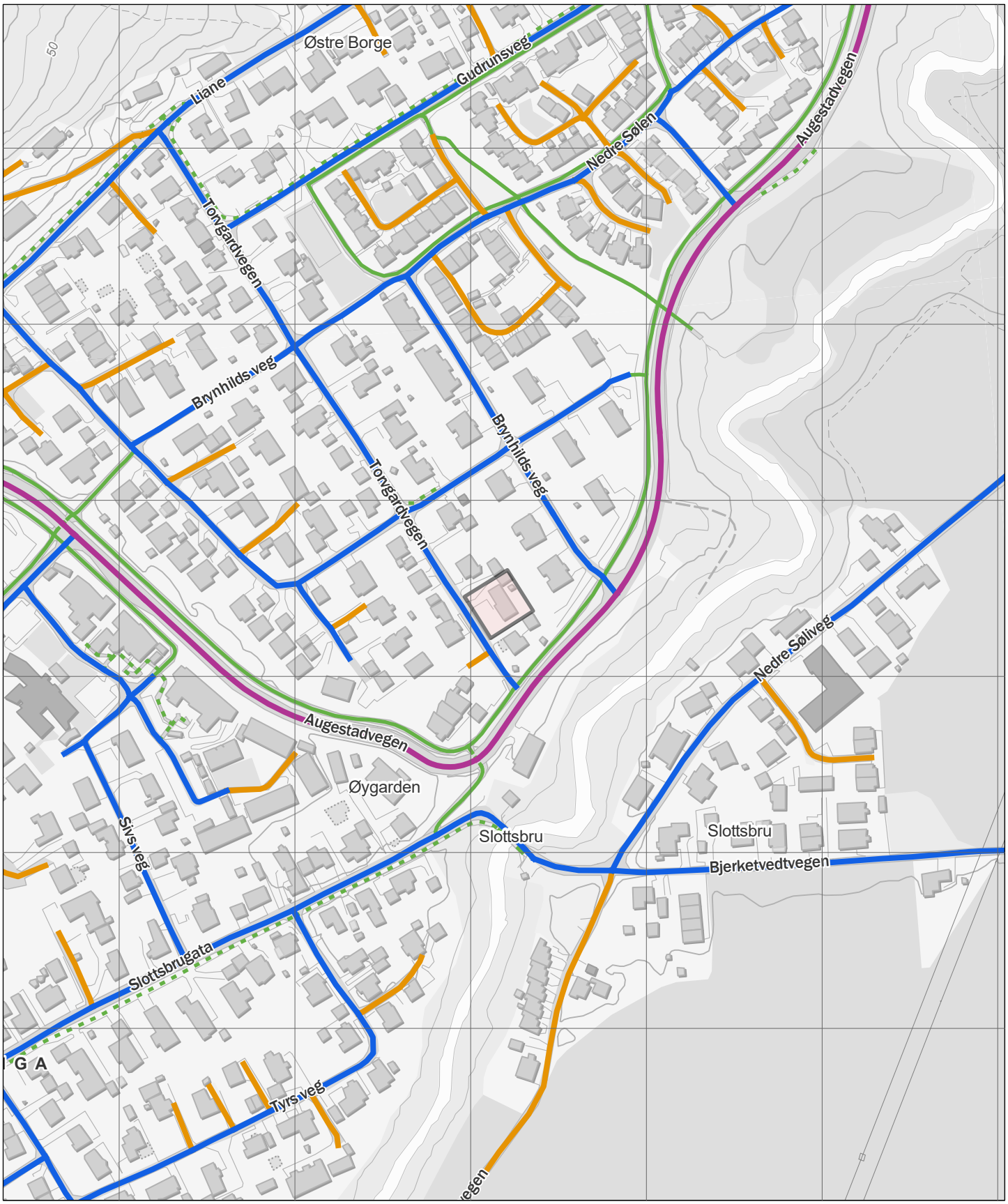
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 376/154/0/0
Adresse: Torvgardvegen 3, 3913 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/06/2026



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

Torvgardvegen 3

Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	20 min 1.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	16 min 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 93 elever, 6 klasser	17 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	18 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	20 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	10 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

BARNEHAGER

Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	6 min 0.5 km
Spire & Gro Liane barnehage (0-5 å... 56 barn	8 min 0.7 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Hovenga	8 min
Rema 1000 Hovenga	10 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

Hovenga Senteret	8 min
Apotek 1 Hovenga	8 min
Porsgrunn Vinmonopol	20 min

SPORT

Borge skole	9 min
Bratsbergvegen ballplass	10 min
SATS Express Porsgrunn	20 min
Sats Ekspress Porsgrunn	20 min

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

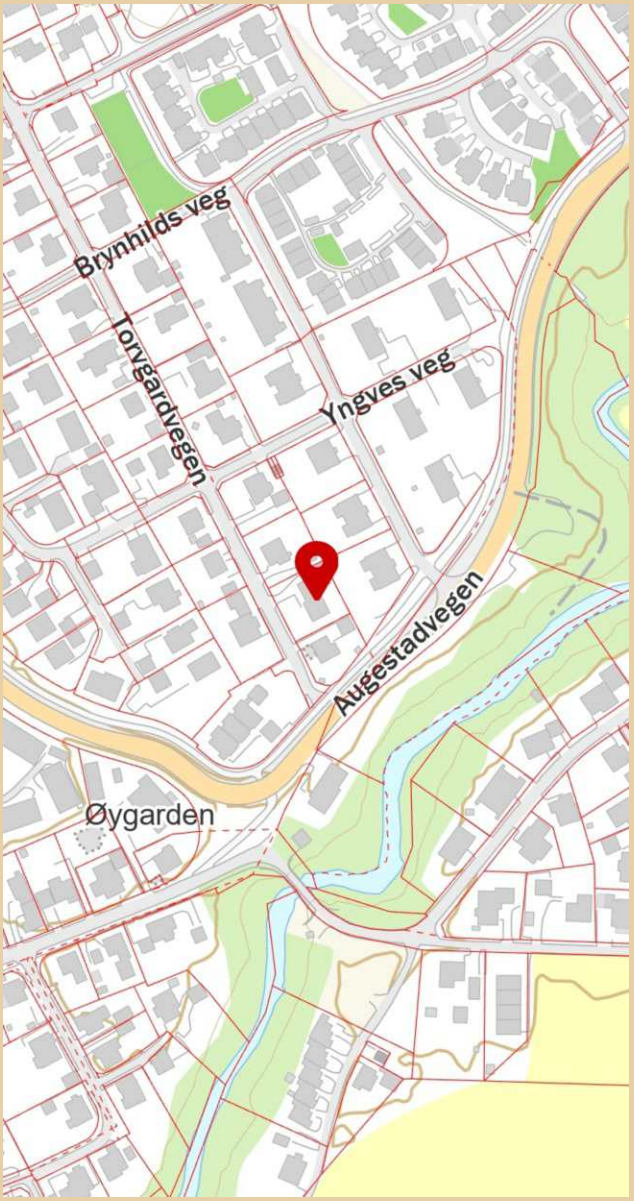
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Torvgardvegen 3, 3913 Porsgrunn
Gnr. 376, Bnr. 154, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260112

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.
