PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# HEIGATA 76

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Heigata 76 , 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 123, bnr. 458

**Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 155 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3211 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ4492

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Telemark takst og byggvurdering as

**Rapportansvarlig**



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 oppført i 1968 og fremstår som en eldre enebolig med flere originale/eldre konstruksjoner og tekniske installasjoner. Det er utført enkelte viktige oppgraderinger, blant annet nytt tak på bolig og garasje i 2018, inkludert undertak, takstein, renner, beslag og pipebeslag. Taket fremstår derfor med god restlevetid ut fra alder og fremlagt dokumentasjon.

Utvendige vegger og kledning har normal alder- og værslitasje. Boligen ble malt i 2019. Vinduer har varierende alder, hvor stuevinduer er fra 2013, kjøkkenvindu fra 2020 og øvrige vinduer i hovedsak eldre/originale. Eldre vinduer og dører må påregnes vedlikeholdt eller skiftet på sikt. Terrasse/veranda har værslitasje og sprekker, og rekkverk er lavt. Også utvendige trapper har lavt rekkverk/mangelfull sikring.

Innvendig har boligen overflater med varierende alder og normal bruksslitasje. Det er registrert eldre fuktskade/skjolder i himling i stue, men taket er opplyst tettet/utbedret i 2018, og det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt ved befaring. Etasjeskiller/gulv har mindre høydeavvik, ca. 5 mm, og vurderes som normalt for alder.

Kjeller/rom under terreng består av betonggulv og mur -/betongvegger. Kjelleren fremstår relativt tørr, men det er registrert lokale forhøyede fuktverdier ved utslagsvask omtrent i terrenghøyde. Drenering/fuktsikring er fra byggeår og har høy alder, med opplyst keramiske drensrør. Oppgradering av drenering må påregnes på sikt.

Badet er eldre og utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Badet er funksjonelt, men aldersmessig utdatert, med ukjent tettesjikt/membran og slitasje/skader i våtromstapet. Det ble målt grønne/lave fuktverdier på badet, men totalrenovering må påregnes som følge av alder. Grovvask/vaskerom i kjeller har enkel eldre standard med malte betong-/muroverflater, utslagsvask, sluk, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner har i stor grad alder. Vannledninger er i hovedsak kobber, og avløp er soil/støpejern. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst fra 1968, med jern vannrør og soil avløp til offentlig nett. Utskifting/oppgradering må påregnes på sikt. Varmtvannsbereder er eldre og har usikker restlevetid. Elektrisk anlegg har både nyere og eldre komponenter, herunder automatsikringer, eldre skrusikringer/fordeling og AMS-måler fra 2017. El-tilsyn er opplyst utført i senere år.

Boligen har naturlig ventilasjon med godt med ventiler, også i kjeller, samt luft-til-luft-varmepumpe. Kjøkkenet har eldre innredning og overflater, med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er ført til luftekanal/pipe, som fungerer, men vurderes som en eldre løsning med risiko for fettavleiring i kanal/pipe.

Det er registrert innvendig oljetank/parafintank fra 2006 og opplyst om tidligere nedgravd oljetank i hage som skal være fylt med sand og ikke lenger i bruk. Dokumentasjon på sanering/tømming bør innhentes.

Samlet vurderes boligen å ha normal tilstand ut fra alder, men med flere bygningsdeler og installasjoner som har oppnådd høy alder og må påregnes vedlikeholdt, oppgradert eller skiftet på sikt. Viktigste forhold er eldre våtrom, eldre røranlegg, eldre drenering, lokale fuktutslag i kjeller, lav rekkverkshøyde/trappesikring, eldre elektriske komponenter og dokumentasjon/avklaring rundt oljetanker.

## Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Boligen har takkonstruksjon med W-takstoler i tre og taktekking av takstein. Taktekking på bolig og garasje er dokumentert skiftet i 2018. Arbeidene omfattet blant annet nytt undertak/takpapp, sløyfer, lekter, vindskibord, beslag, takrenner, pipe- og ventilasjonsbeslag, stigetrinn, pannebord og ny Skarpnes dobbelkrum takstein. Det er også montert snøfangere på begge sider av hus og garasje. Ved visuell kontroll fra bakkenivå fremstår taktekkingen med normal tilstand ut fra alder, uten synlige skader eller manglende takstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort metall/stål og er skiftet i forbindelse med takarbeidene i 2018. Synlige deler fremstår med normal brukstilstand. Det er registrert at enkelte nedløp føres ut på terreng/plen ved grunnmur, og bortledning av takvann fremstår ikke tilstrekkelig sikret alle steder. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering.

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning består i hovedsak av liggende trekledning, med stående kledning ved inngangsparti/overbygget terrasse. Boligen er dokumentert malt i 2019. Kledningen fremstår med normal vær- og bruksslitasje, med stedvis behov for rengjøring og overflatebehandling. Det ble ikke registrert vesentlige råteskader på synlige deler.

Loftet er kaldt loft med W-takstoler i tre. Loftet er besiktiget fra tilgjengelige deler. Det er registrert gangbane/lagringsbord og lufting via ventiler i gavl/yttervegg. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, større fuktskader eller vesentlige svekkelser på synlige deler. Eldre misfarging/støv/skjolder på enkelte trebord og konstruksjonsdeler ble registrert, men uten tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Vinduer er malte trevinduer med varierende alder. Stuevinduer er opplyst skiftet i 2013 og har 3-lags glass. Kjøkkenvindu er opplyst skiftet i 2020 og har 2-lags glass. Øvrige vinduer er i hovedsak fra byggeår. Nyere vinduer fremstår med normal tilstand, mens eldre vinduer har redusert isoleringsevne og økt behov for vedlikehold. Utskifting av eldre/originale vinduer må påregnes på sikt.

Boligen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene har varierende alder og utførelse. Det er registrert normal alder- og bruksslitasje. Eldre/enklere dører har lavere tetthet, isolering og sikkerhetsnivå enn moderne dører, og utskifting må påregnes på sikt.

Terrasse/veranda er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassen fremstår med værslitasje, tørkesprekker og

# Beskrivelse av eiendommen

behov for vedlikehold/overflatebehandling. Rekkverk er målt/opplyst til ca. 70 cm høyde, som er lavt i forhold til dagens sikkerhetsnivå og gir redusert personsikkerhet.

Utvendige trapper består av inngangstrapp/platting i betong med rekkverk i metall, samt kjellertrapp i betong. Trappene har alder- og bruksslitasje. Det er registrert mangelfull sikring/håndløper ved kjellertrapp, midlertidig plank/løsning i trappeløp og lav rekkverkshøyde ved utvendig trapp/adkomstparti. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader.

På eiendommen er det oppført frittstående utvendig bod i trekonstruksjon. Boden har utvendig trekledning og saltak tekket med takpapp/shingel. Boden er enkelt utført og benyttes til lagring. Den fremstår med normal brukstilstand ut fra type bygg og bruk, men normalt vedlikehold av kledning, dør, beslag og taktekking må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, samt tapet, trepanel og malte/trekte plater på vegger. Himlinger består i hovedsak av malte plater. Overflatene har varierende alder og normal bruksslitasje med merker, riper, slitasje og mindre overflateavvik. I stue er det registrert eldre fuktskade/sprekk og skjolder i himling. Taket er opplyst og dokumentert tekket om i 2018, og det ble ikke registrert tegn til pågående fukt/lekkasje ved befaring. Forholdet vurderes som eldre skade etter tidligere lekkasje.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på ca. 5 mm i stue med parkett og ca. 5 mm i gang med laminat. Målingene viser mindre høydeavvik og vurderes som normalt for boligens alder og konstruksjonstype. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt i de kontrollerte områdene.

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet kamin/ildsted i stue og sotluke/feieluke i kjeller. Det er montert nytt pipebeslag i forbindelse med takarbeider i 2018. Det er opplyst at feiertilsyn har vært utført i senere år. I kjeller er det registrert eldre fuktmerker/misfarging og pussavskalling på pipe, trolig fra tidligere fuktinntrengning før pipebeslag ble skiftet. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring. Det er også registrert parafinbrenner med dagtank ved kjellernedgang og større parafintank i kjeller. Tilstand og funksjon på parafinanlegg er ikke nærmere kontrollert.

Kjeller/rom under terreng består av betonggulv og mur -/betongvegger. Rommene benyttes i hovedsak som kjeller -/bruksrom, verksted og lager. Det er målt høydeavvik på ca. 10 mm i gang i kjeller, vurdert som mindre skjevhet. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og murvegger. Det er utført kontroll med overflatefuktmåler på tilgjengelige mur-/betongflater. Det ble i hovedsak registrert lave/normale verdier, med enkelte middels utslag, samt høye verdier lokalt ved utslagsvask omtrent i terrenghøyde. Kjellerrom under terreng i eldre boliger har generelt økt risiko for fuktinnsig, kondens og fuktvandring.

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene/kjeller. Trappen har alders- og bruksslitasje. Det er registrert åpne opptrinn og manglende håndløper på vegg. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader. Trappeløpet fremstår enkelt utført og tilfredsstiller ikke fullt ut dagens sikkerhetsnivå.

Innvendige dører består av tre-/finérdører med varierende utførelse, herunder slagdører og skyvedør. Dørene fremstår i hovedsak som eldre dører fra byggeår/eldre oppgraderinger, med normal alder- og bruksslitasje. Enkelte dører har eldre standard og enklere lydtetting/funksjon sammenlignet med nyere innerdører. Justering og vedlikehold av hengsler, beslag og karmer må påregnes.

Garasjen er oppført som tilbygg i murverkskonstruksjon med tegl utvendig og betonggulv. Garasjen har saltak tekket med takstein, og taktekking på garasje ble skiftet i 2018 samtidig med boligens tak. Takkonstruksjonen er opplyst utført med W-takstoler i tre. Garasjen har leddport/vippeport med elektrisk portåpner. Innvendig fremstår garasjen som en enkel og uisolert/lite oppvarmet bruks -/lagringsgarasje med normal slitasje på gulv, vegger, port, beslag og tekniske komponenter.

VÅTROM Gå til side

Vannledningene er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringer er synlige i kjeller/grovvask og ved tilgjengelige installasjoner. Det er registrert eldre rørinstallasjoner med stoppekran/avstengningsventiler og synlige rørføringer langs vegg og himling. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert pågående lekkasjer fra tilgjengelige vannrør på befaringstidspunktet, men røranlegget har alder og bør holdes under oppsyn.

Avløpsrør består i hovedsak av soil/støpejernsrør, med enkelte synlige plast-/nyere rørtilkoblinger ved installasjoner. Soilrør har høy alder og økt risiko for innvendig korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og tette avløp. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige avløpsrør ved befaring, men oppgradering/utskifting av eldre rør må påregnes på sikt.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og lufting via romventiler. Det er registrert godt med ventiler i boligens rom, også i kjeller. Dette gir mulighet for naturlig luftutskifting i både hovedetasje og kjellerrom. Naturlig ventilasjon er likevel avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og at ventiler holdes åpne. Kjellerrom har generelt økt behov for ventilasjon på grunn av risiko for fukt, kondens og kjellerlukt.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller/vaskerom. Berederen er av fabrikat Høiax/Hotwater og har volum ca. 200 liter. Berederen fremstår som eldre installasjon. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra bereder eller tilkoblinger ved befaring, men alder tilsier økt risiko for svikt/lekkasje over tid. Berederen er plassert i rom med sluk, noe som er positivt ved eventuell lekkasje.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i oppholdsrom og utedel montert utvendig. Varmepumpen benyttes til oppvarming og luftsirkulasjon, men erstatter ikke et ventilasjonsanlegg med kontrollert luftutskifting. Anlegget er visuelt kontrollert, men funksjon, effekt og kjøleteknisk tilstand er ikke nærmere kontrollert. Utedelen står nær terreng/vegetasjon, og det bør sikres god lufttilgang rundt denne.

Det elektriske anlegget har sikringsskap i bolig med automatsikringer, enkelte eldre skrusikringer/komponenter og AMS-

# Beskrivelse av eiendommen

måler. Det er også registrert eldre sikringsskap/fordeling i kjeller/garasje med skrusikringer. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 27.11.2017, og det er opplyst at el-tilsyn har vært utført i senere år. Anlegget fremstår som delvis oppgradert, men med innslag av eldre komponenter og eldre utførelse. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra el-tilsyn og la eldre deler av anlegget vurderes av registrert elektroinstallatør ved behov.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate, oppvaskkum/beslag og fliser over benk. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Innredning og overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det må påregnes slitasje på fronter, hengsler, skuffer, benkeplate, fuger og overganger ved vask/benk. Fliser over benk fremstår som eldre utførelse.

Det er registrert komfyrvakt ved platetopp, noe som er et positivt sikkerhetstiltak. Hvitevarer er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll, og tilstand/funksjon er ikke nærmere vurdert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen. Skjulte rørføringer, koblinger bak innredning og eventuelle fuktskader bak/under skap er ikke kontrollert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp. Avtrekk er opplyst ført ut i luftekanal/pipe.

Løsningen fremstår funksjonell ved normal bruk, men avtrekk via luftekanal/pipe er en eldre løsning. Fett og matos fra kjøkkenventilator kan over tid avsettes i kanal/pipe. Dersom kanalen også har tilknytning til pipe-/ildstedsfunksjon, kan fettavleiringer utgjøre en brannrisiko ved eventuell pipebrann eller høy temperatur i kanalen.

Ventilator og avtrekksløsning er visuelt kontrollert, men funksjon, kapasitet og kanalens innvendige tilstand er ikke nærmere kontrollert.

## SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er etablert ventil på vegg.

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Gulvbelegg og våtromsplater gir en enkel og rengjøringsvennlig overflate, men rommet vurderes ikke som fullverdig våtrom med dokumentert tettesjikt. Toalettrommet har begrenset vannbelastning sammenlignet med bad, men servant og avløp gir likevel risiko for lekkasje ved koblinger og gjennomføringer.

Ventil på vegg gir noe naturlig ventilasjon. Funksjon og luftmengde er ikke nærmere kontrollert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, gjennomføringer, tettesjikt og konstruksjoner bak plater og belegg er ikke kontrollert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Badet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997 og har flislagt gulv, vegger med våtromstapet/våtromsbelegg og malt himling. Rommet er innredet med badekar, servantinnredning og sluk i gulv. Det er målt fall på gulv på ca. 20 mm og terskelhøyde på ca. 70 mm. Fall og terskel gir en viss vannoppsamlende/sikrende funksjon ved vannsøl eller lekkasje.

Veggene har våtromstapet/våtromsbelegg av eldre dato. Det er registrert slitasje, frynsete/skadet nedre kant og skruehull i veggoverflater. Dette svekker overflatenes fuktmotstand og øker risikoen for fuktinntrengning bak overflatene. Sluk fremstår eldre og med behov for rensing/vedlikehold. Badet fremstår funksjonelt i daglig bruk, men er aldersmessig utdatert og har overskredet normal forventet levetid for våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Hulltaking på bad er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Baksiden av våtsone grenser mot toalettrom med våtromsplater/platekledning, og det er derfor ikke etablert egnet sted for hulltaking uten å skade tilstøtende overflater/konstruksjoner. Det er utført kontroll med overflatefuktmåler på tilgjengelige overflater på badet. Målingene viste grønne/lave verdier, og det ble ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt ved måling på befaringstidspunktet. På bakgrunn av alder, utførelse og skader/slitasje i våtromstapet vurderes det likevel å være økt risiko for fuktskader over tid.

Grovvask/vaskerom i kjeller er også utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Rommet har malt betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk i gulv, og fall er målt til ca. 50 mm, med ytterligere ca. 30 mm fall i sluksonen. Fallforholdene vurderes å lede vann mot sluk.

Vaskerommet fremstår som et enkelt kjellerrom/grovvask med robuste overflater, men uten moderne våtromsoppbygging. Overflater og utførelse er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. Malte betong- og muroverflater i eldre kjellerrom kan være utsatt for fuktvandring, avskalling og slitasje over tid. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal alder- og bruksslitasje.

Hulltaking i vaskerom/grovvask er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og murvegger. Rommet består i hovedsak av mur-/betongkonstruksjoner mot terreng, og kontroll er derfor utført med overflatefuktmåler på tilgjengelige mur- og betongflater. Ved kontroll ble det i hovedsak registrert lave/grønne verdier i rommet. Det ble registrert høye fuktverdier lokalt ved utslagsvask, omtrent i terrenghøyde. Dette kan skyldes lokal fuktbelastning fra utslagsvask/rørinstallasjoner, kondens, kapillært opptrekk eller fuktvandring fra terreng. Det ble ikke registrert tilsvarende høye verdier i øvrige kontrollerte deler av rommet.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn er ikke dokumentert undersøkt ved befaring.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen antas å være fundamentert på leirholdige løsmasser med innslag av fjell/stedlige masser, basert på område, synlige terrengforhold og opplysninger ved befaring. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller forhold som indikerer akutt svikt i byggegrunnen på synlige deler av bygningen. Leirholdige masser kan være følsomme for fukt, dreneringsforhold og belastningsendringer, og god håndtering av overvann og takvann er derfor viktig.

Drenering/fuktsikring er opplyst å være fra byggeår 1968, med drensrør av keramikk og mose over/under. Dette er en eldre dreneringsløsning med høy alder og begrenset forventet restlevetid sammenlignet med moderne drenering. Kjeller fremstår relativt tørr ved befaring, og det er ikke registrert omfattende fuktproblematikk. Det er likevel registrert enkelte lokale fuktutslag i kjeller, blant annet ved utslagsvask omtrent i terrenghøyde. Dette må ses i sammenheng med eldre drenering/fuktsikring og murkonstruksjoner mot terreng.

Bygningen har grunnmur i betongstein og er opplyst/antatt fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur. Synlige murflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte lokale fuktmerker/avskalling på murflater i kjeller, blant annet ved tidligere omtalte fuktforhold ved pipe/utslagsvask og rom mot terreng. Det ble ikke registrert større riss, setningsskader eller deformasjoner som indikerer akutt svikt i grunnmur eller fundamenter ved befaring.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk/beplantning og gruslagte adkomstarealer rundt bolig og garasje. Terrenget fremstår relativt flatt til svakt skrånende. Det er stedvis begrenset fall bort fra grunnmur, og vegetasjon står enkelte steder nær bygningen. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur dersom overflatevann og takvann ikke ledes godt nok bort.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår 1968. Vannledning er opplyst utført som jernrør, og avløpsledning som soil/støpejern. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke visuelt kontrollert. Rør fra 1968 har høy alder og usikker restlevetid, med økt risiko for korrosjon, redusert kapasitet, lekkasjer, avleiringer, rotinntrengning og tette avløp.

Det er registrert oljetank/parafintank plassert innvendig i kjeller. Tanken er av fabrikat Schütz, merket produksjonsdato 02/2006 og volum ca. 1000 liter. Det er også registrert dagtank/tilhørende installasjon ved kjellernedgang. I tillegg er det opplyst at det finnes en tidligere nedgravd oljetank i hage, som skal ha vært i bruk før 2006, men som nå er tatt ut av bruk og fylt med sand. Dokumentasjon på tømming, rengjøring, sandfylling/sanering og eventuell melding til kommunen er ikke fremlagt. Nedgravd tank er ikke kontrollert, og eventuell restforurensning i grunnen er ikke vurdert.

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

Boligen er visuelt kontrollert med hensyn til enkle forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen. Eier/bruker må selv påse at røykvarslere fungerer, at batterier skiftes jevnlig, og at slukkeutstyr er lett tilgjengelig og innenfor kontroll -/levetid.

Det er registrert flere forhold med redusert personsikkerhet, blant annet lav rekkverkshøyde på terrasse og utvendige trapper/adkomstparti, samt innvendig trapp med åpne opptrinn og manglende håndløper. Dette gir økt risiko for fallskader.

Det er registrert eldre parafin-/oljeinstallasjoner, herunder innvendig oljetank/parafintank og opplyst tidligere nedgravd oljetank i hage som skal være fylt med sand. Dokumentasjon på sanering/tømming er ikke fremlagt. Slike installasjoner bør avklares nærmere med hensyn til lekkasje, lukt, forurensning og forskriftsmessig håndtering.

Det elektriske anlegget har både nyere og eldre komponenter. Det er opplyst at el-tilsyn har vært utført i senere år, og det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler. Dokumentasjon fra el-tilsyn og eventuelle øvrige arbeider bør fremlegges.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

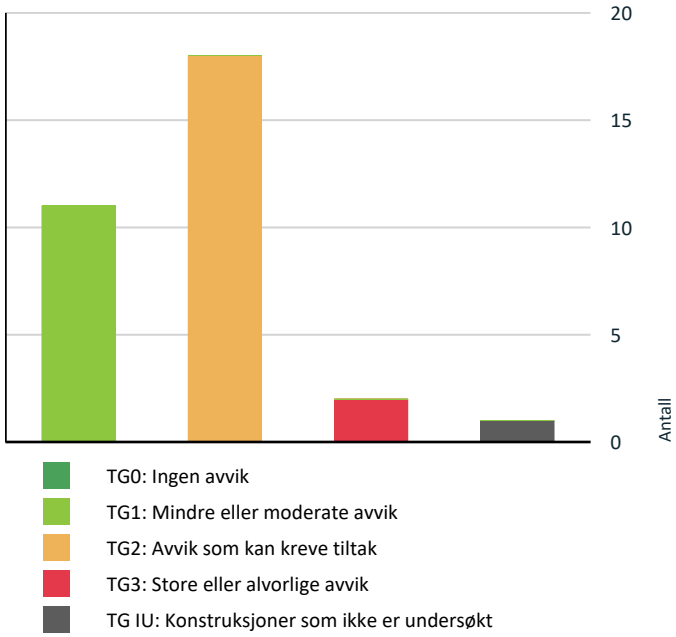
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

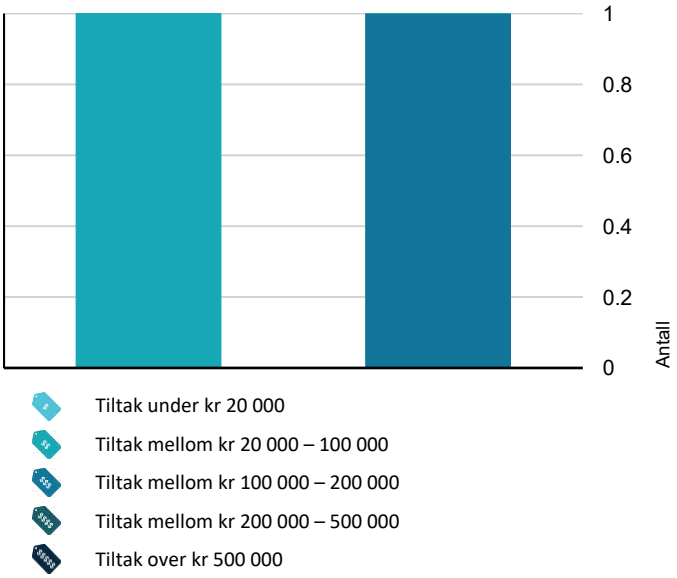
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1968

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.







## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med takstein. Det er fremlagt dokumentasjon/faktura som viser at taktekking på hus og garasje ble skiftet i 2018. Arbeidene omfattet blant annet fjerning av gammel takstein, takrenner og papp, legging av nytt undertak/takpapp av type Isola, nye sløyfer og lekter, nye vindskibord og beslag, nye takrenner i stål, pipe- og ventilasjonsbeslag, stigetrinn til pipe, nye pannebord og legging av ny takstein av fabrikat Skarpnes dobbelkrum sort.

Det er også opplyst/dokumentert at snøfangere ble montert på begge sider av hus og garasje. Faktura fra MP Snekkerservice AS datert 16.10.2018 er fremlagt.

Ved visuell kontroll fra bakkenivå fremstår taktekkingen med normal tilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige skader, manglende takstein eller tydelige tegn til svikt ved den begrensede kontrollen. Kontroll er utført fra bakkenivå, og undertak, lekter, gjennomføringer og detaljer er ikke nærmere kontrollert.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er utført i sort metall/stål. Det er fremlagt dokumentasjon/faktura som viser at takrenner og beslag ble skiftet i forbindelse med takarbeider i 2018. Arbeidene omfattet blant annet nye takrenner, pipe- og ventilasjonsbeslag, beslag på vindskibord og tilhørende detaljer.

Ved befaring ble det registrert at nedløp føres ut på terreng/plen ved grunnmur. Det er montert utkast fra nedløp, men bortledning av takvann fremstår ikke tilstrekkelig sikret bort fra bygningen alle steder. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering, spesielt ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

Synlige takrenner, nedløp og beslag fremstår ellers med normal brukstilstand ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller manglende deler på synlige områder ved befaring. Kontroll er begrenset til synlige deler fra bakkenivå.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp avsluttes på terreng nær grunnmur, og takvann ledes ikke tilfredsstillende bort fra bygningen alle steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å etablere bedre bortledning av takvann fra nedløp, for eksempel med forlengelse av utkast, drensrenne eller annen løsning som leder vann bort fra grunnmur. Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres jevnlig.







## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning er i hovedsak liggende trekledning, med stående kledning ved inngangsparti/overbygget terrasse. Kledningen er malt/beiset.

Det er fremlagt faktura fra 2019 som viser at det er utført maling av hus, Heigata 76, Porsgrunn. Arbeidet er utført av MP Snekkerservice AS, fakturadato 14.07.2019.

Ved visuell kontroll fremstår ytterkledningen med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Det ble registrert stedvis værslitasje/solslitasje og behov for normalt vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling. Enkelte områder har begroing/smuss og mindre overflateslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller råteskader på synlige deler ved befaring.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av yttervegger og kledning. Bakenforliggende konstruksjon, vindsperre, lufting og isolasjon er ikke kontrollert.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Loftet er kaldt/uluftet oppholdsrom og benyttes som inspeksjons- og lagringsareal. Det er etablert gangbane/lagringsbord på deler av loftet.
Undertak/underkledning og takkonstruksjon er synlig fra loft.

Loftet ble besiktiget fra tilgjengelige deler. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, større fuktskader eller vesentlige konstruksjonsmessige svekkelser på synlige deler av takkonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår med normal tilstand ut fra alder og utførelse.

Det er registrert lufting via ventiler i gavl/yttervegg. Det er også registrert eldre misfarging/støv/skjolder på enkelte trebord og konstruksjonsdeler, men det ble ikke påvist forhold som indikerer aktiv lekkasje ved befaring. Taket er dokumentert skiftet i 2018, noe som reduserer risiko for lekkasjer fra taktekking, men detaljer rundt lufting, isolasjon og dampsperre er ikke fullstendig kontrollert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av loftet. Skjulte konstruksjoner, isolasjonssjikt, dampsperre og eventuelle lukkede områder er ikke kontrollert.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l



# Tilstandsrapport







## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med varierende alder og utførelse. Det er opplyst at vinduer i stue er skiftet i 2013 og har 3-lags glass. Kjøkkenvindu er opplyst skiftet i 2020 og har 2-lags glass. Øvrige vinduer er i hovedsak fra byggeår.

Ved visuell kontroll fremstår nyere vinduer med normal tilstand ut fra alder. Eldre vinduer fra byggeår har alder og må påregnes å ha redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens vinduer. Det må også påregnes økt behov for vedlikehold, justering og kontroll av beslag, kitt/lister, overflatebehandling og tettinger.

Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på malte trekarmer og omramming. Enkelte eldre vinduer har alder som tilsier at utskifting må påregnes på sikt, selv om det ikke ble registrert vesentlige akutte skader ved befaring.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige vinduer. Det er ikke foretatt åpning/kontroll av alle vinduer, og skjulte råteskader i karmer/innfesting kan ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Flere vinduer er eldre/originale fra byggeår og har oppnådd høy alder. Eldre vinduer har normalt redusert isoleringsevne og økt risiko for slitasje i treverk, beslag og tettinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Utskifting av eldre/originale vinduer må påregnes på sikt. Nyere vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold av overflatebehandling, beslag og tettelister.





2020

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har teak hovedytterdør ved inngangsparti, malt balkongdør i tre mot terrasse og enkel kjellerdør i tre. Dørene har varierende alder og utførelse.

Hovedytterdør i teak fremstår med normal bruksslitasje. Teakdører krever jevnlig vedlikehold/olje- eller overflatebehandling for å hindre uttørking, falming og sprekkdannelser. Balkongdør i malt tre fremstår med normal brukstilstand ut fra alder, men med behov for normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister. Kjellerdør er en enklere tredør og har lavere isolerings- og tetthetsegenskaper enn moderne ytterdører.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige funksjonssvikt eller større skader på dørene, men det må påregnes jevnlig justering og vedlikehold av hengsler, lås/beslag, terskler og tettelister.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige dører. Skjulte forhold i karm/innfesting er ikke kontrollert.

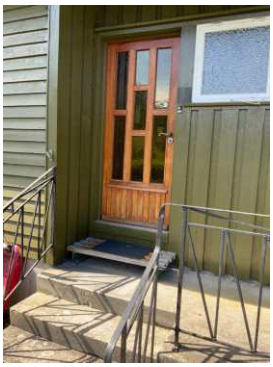
# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dørene har varierende alder, og enkelte dører er eldre/enkle konstruksjoner. Kjellerdør i tre og eldre ytterdører har redusert isoleringsevne, tetthet og sikkerhet sammenlignet med moderne dører. Det må påregnes aldersslitasje på overflater, hengsler, beslag, lås, terskler og tettelister.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes jevnlig med overflatebehandling, smøring/justering av hengsler og kontroll av lås, beslag og tettelister. Utskifting av eldre/enklere dører må påregnes på sikt, særlig der det er behov for bedre tetthet, isolering eller funksjon.







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har terrasse/veranda utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler.

Terrassebord og rekkverk fremstår med værslitasje og aldersrelatert slitasje. Det er registrert sprekker/tørkesprekker i treverk og behov for vedlikehold/overflatebehandling. Det må påregnes utskifting av enkelte bord og trekomponenter over tid.

Rekkverk er målt/opplyst til ca. 70 cm høyde. Dette er lavere enn dagens anbefalte/kravstilte høyder for sikring mot fall. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet.

Konstruksjonen er kontrollert visuelt fra oversiden. Underliggende bærekonstruksjon, innfestinger og eventuelle skjulte råteskader er ikke fullstendig kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse og rekkverk har værslitasje, sprekker og behov for vedlikehold. Rekkverkshøyde er ca. 70 cm og vurderes som lavt i forhold til dagens sikkerhetsnivå.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Terrasse og rekkverk bør vaskes, kontrolleres og overflatebehandles. Skadde/sprukne bord og trekomponenter bør skiftes ved behov. Rekkverk bør oppgraderes til tilfredsstillende høyde og utførelse for bedre personsikkerhet.





## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har utvendig trapp/adkomst ved inngangsparti og utvendig kjellertrapp i betong ned til kjellerinngang. Trappene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler.

Inngangstrapp/platting er utført i betong med rekkverk i metall. Kjellertrapp er utført i betong mellom murte/støpte vangemurer. Trappene fremstår med alders- og bruksslitasje, og det må påregnes normalt vedlikehold over tid.

Ved kjellertrapp er det registrert begrenset sikring/adkomstforhold og manglende tilfredsstillende håndløper/rekkverk på deler av trappeløpet. Det er også registrert midlertidig plank/løsning i trappeløpet, som ikke vurderes som en fast og sikker løsning.

Rekkverk ved utvendige trapper/adkomstparti er målt/vurdert som lavt og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader, særlig ved bruk av trappene vinterstid eller ved glatte forhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Utvendige trapper har aldersslitasje. Rekkverk ved trapp/adkomstparti er for lavt i forhold til dagens krav/anbefalt sikkerhetsnivå. Kjellertrapp har mangelfull sikring/håndløper, og midlertidig plank/løsning i trapp gir redusert personsikkerhet. Trapper kan bli glatte ved nedbør, snø og is.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Rekkverk bør oppgraderes til tilfredsstillende høyde og utførelse. Det anbefales også å kontrollere innfesting og stabilitet på eksisterende rekkverk, samt etablere håndløper der dette mangler. Løse/midlertidige løsninger bør fjernes. Trapper bør rengjøres, vedlikeholdes og sikres mot glatte forhold ved behov.





## TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

På eiendommen er det oppført frittstående utvendig bod i trekonstruksjon. Boden er kledd med utvendig trekledning og har saltak tekket med takpapp/shingel. Innvendig er boden uisolert/enkelt utført med trepanel og tregulv, og benyttes til lagring av hageutstyr og diverse.

Boden fremstår som en enklere sekundærbygning/lagerbod. Ved visuell kontroll fremstår den med normal brukstilstand ut fra type bygg og bruk. Det må påregnes normalt vedlikehold av utvendig kledning, dører, beslag og taktekking over tid.

Kontrollen er begrenset til en enkel visuell vurdering. Det er ikke foretatt detaljert kontroll av fundamentering, bærekonstruksjoner, skjulte konstruksjoner eller fuktforhold.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av parkett på gulv, laminat på gulv og belegg i enkelte rom. Veggoverflater består av tapet, trepanel og malte plater/trekte plater med tapet. Himlinger består i hovedsak av malte plater.

Overflatene har varierende alder og fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert merker, riper, slitasje og mindre overflateavvik på gulv, vegger, listverk og himlinger.

I stue er det registrert eldre fuktskade/sprekk og skjolder i himling. Det er opplyst og fremlagt dokumentasjon på at taket ble tekket om i 2018, og det er ikke registrert tegn til pågående fukt/lekkasje ved befaring. Forholdet vurderes derfor som eldre skade etter tidligere lekkasje, der årsak er opplyst utbedret ved takarbeider i 2018.

Trepanel og eldre tapet-/plateoverflater har alder og må påregnes å ha behov for vedlikehold og oppgradering over tid.

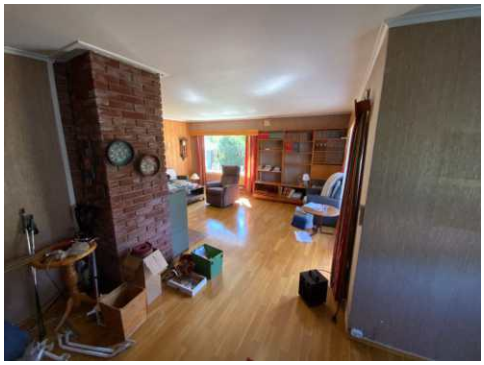
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak kledning, plater, tapet og gulvbelegg er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige overflater har alder- og bruksslitasje. Det er registrert eldre fuktskade/sprekk/skjolder i himling i stue. Taket er opplyst tettet/utbedret i 2018, og det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes og oppgraderes etter behov. Eldre fuktskadet område i himling bør kontrolleres nærmere og utbedres overflatemessig ved oppussing. Ved fremtidige tegn til misfarging, fukt eller utvikling i sprekk/skjolder bør området undersøkes nærmere.







## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulvoverflater består blant annet av parkett i stue og laminat i gang.

Det er foretatt enkel kontroll av planhet/høydeavvik på tilgjengelige gulvflater. Det ble målt høydeavvik på ca. 5 mm i stue med parkett og ca. 5 mm i gang med laminat. Målingene viser mindre høydeavvik og vurderes som normalt for boligens alder og konstruksjonstype.

Ved visuell kontroll fremstår gulvene med normal brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt i de kontrollerte områdene.

Kontrollen er begrenset til tilgjengelige gulvflater. Skjulte bjelkelag, oppbygning under gulv, isolasjon og eventuelle skjulte fuktforhold er ikke kontrollert.





## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet kamin/ildsted i stue. Det er etablert sotluke/feieluke i kjeller. Det er fremlagt dokumentasjon på at det ble montert nytt pipebeslag i forbindelse med takarbeider i 2018.

Det er opplyst at feiertilsyn har vært utført i senere år. Rapport/dokumentasjon fra feier er ikke nærmere vurdert her, men opplysningen legges til grunn for den visuelle vurderingen.

I kjeller er det registrert eldre fuktmerker/misfarging og pussavskalling på pipe. Dette vurderes trolig å stamme fra tidligere fuktinntrengning/lekkasje ved pipe før nytt pipebeslag ble montert i 2018. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje ved befaring, men eldre fuktskader og avflassing i puss er synlig.

Det er opplyst/registrert parafinbrenner med dagtank ved kjellernedgang og større parafintank i kjeller. Anlegget fremstår som eldre installasjon. Tilstand, funksjon og forskriftsmessig utførelse av parafinanlegg er ikke nærmere kontrollert.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Røykkanalens innvendige tilstand, trekkforhold, avstand til brennbart materiale og branntekniske forhold er ikke kontrollert. Dette vurderes normalt av feier/brannvesen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert eldre fuktmerker/pussavskalling på pipe i kjeller. Forholdet vurderes trolig som eldre skade etter tidligere lekkasje ved pipe, før pipebeslag ble skiftet i 2018. Parafinbrenner, dagtank er eldre installasjon med ukjent tilstand/funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Pipe i kjeller bør pusses/repareres overflatemessig der det er løs puss og eldre fuktmerker. Om det oppstår nye fuktmerker eller utvikling i skader, bør pipebeslag og gjennomføring kontrolleres nærmere. Ildsted, pipe og røykkanal bør fortsatt følges opp gjennom ordinært feiertilsyn. Parafinbrenner bør kontrolleres av fagkyndig dersom anlegget skal brukes videre, eventuelt saneres dersom det ikke lenger er i bruk.





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjeller/rom under terreng består av betonggulv og mur-/betongvegger. Overflater består blant annet av malte betonggulv, murvegger og enkelte områder med trepanel/kledning. Rommene benyttes i hovedsak som kjeller-/bruksrom, verksted og lager.

Det er målt høydeavvik på ca. 10 mm i gang i kjeller. Dette vurderes som mindre skjevhet ut fra alder og konstruksjonstype.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er vurdert fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og murvegger. Det er i stedet utført kontroll med overflatefuktmåler på tilgjengelige mur-/betongflater.

Ved fuktmåling ble det i hovedsak registrert lave/normale verdier, med enkelte middels utslag. Det ble registrert høye verdier lokalt ved utslagsvask. Dette kan skyldes fuktbelastning fra installasjon/bruk, lekkasje, kondens eller fuktvandring i mur-/betongkonstruksjon. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Kjellerrom under terreng i eldre boliger har generelt økt risiko for fuktinnsig, kondens og fuktvandring gjennom konstruksjonene, særlig der det er mur-/betongvegger mot terreng og eldre drenering/fuktsikring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag lokalt ved utslagsvask, omtrent i terrenghøyde. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av konstruksjonsmessige forhold. Rom under terreng har generelt forhøyet risiko for fukt som følge av alder, terrengnivå og konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Området ved utslagsvask bør undersøkes nærmere og følges opp for å avklare årsak til forhøyede fuktverdier. Eventuelle lekkasjer fra vann -/avløpsinstallasjoner bør utelukkes. God ventilasjon og oppvarming anbefales i kjellerrom. Overflater og konstruksjoner mot terreng bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt, saltutslag, avskalling eller lukt.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene/kjeller. Trappen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler.

Trappen fremstår med alders- og bruksslitasje. Det er registrert åpne opptrinn og manglende håndløper på vegg. Åpne opptrinn og manglende håndløper gir redusert personsikkerhet, særlig for barn, eldre og ved bruk i mørke/glatte forhold.

Rekkverk/trappeløp fremstår enkelt utført, og dagens sikkerhetsnivå er ikke tilfredsstilt fullt ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg og har åpne opptrinn. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall/skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg og vurdere sikring/lukking av åpne opptrinn. Trappen bør samtidig kontrolleres for stabilitet, innfesting og generell slitasje.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige dører i tre/finér med varierende utførelse, herunder slagdører og skyvedør. Dørene fremstår i hovedsak som eldre dører fra byggeår/eldre oppgraderinger, med normal bruksslitasje ut fra alder.

Ved visuell kontroll ble det registrert alders- og bruksslitasje på dørblad, karmer, terskler, beslag og overflater. Enkelte dører har eldre standard og må påregnes å ha enklere lydtetting og funksjon sammenlignet med nyere innerdører.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved den visuelle kontrollen, men justering av enkelte dører, hengsler og beslag kan bli aktuelt som normalt vedlikehold.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført som tilbygg i murverkskonstruksjon med tegl utvendig og betonggulv. Garasjen har saltak tekket med takstein. Det er fremlagt dokumentasjon på at taktekking på garasje ble skiftet i 2018, samtidig med takarbeider på boligen. Takkonstruksjonen er opplyst utført med W-takstoler i tre.

Garasjen har leddport/vippeport med elektrisk portåpner. Port og portåpner er visuelt kontrollert, men funksjon og sikkerhetsinnretninger er ikke nærmere testet.

Innvendig fremstår garasjen som enkel og uisolert/lite oppvarmet bruks -/lagringsgarasje med synlige mur-/betongflater og betonggulv. Det må påregnes normal slitasje på gulv, vegger, port, beslag og tekniske komponenter som følge av bruk og alder.

Kontrollen er begrenset til visuell vurdering av tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner, fundamentering, portmekanisme, elektrisk anlegg og bærekonstruksjon er ikke detaljkontrollert.



# VÅTROM

## ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Badet har flislagt gulv, vegger med våtromstapet/våtromsbelegg og malt himling. Rommet er innredet med badekar, servantinnredning og sluk i gulv.

Det er målt fall på baderomsgulv på ca. 20 mm. Terskelhøyde er målt til ca. 70 mm. Fallforhold og terskel gir en viss vannoppsamlende/sikrende funksjon ved eventuell vannsøl/lekkasje.

Vegger har våtromstapet/våtromsbelegg av eldre dato. Det er registrert slitasje, frynsete/skadet nedre kant og skruehull i veggoverflater. Dette svekker overflatenes fuktmotstand og øker risikoen for fuktinntrengning bak overflatene. Sluk fremstår eldre og med behov for rensing/vedlikehold.

Badet fremstår funksjonelt i daglig bruk, men er aldersmessig utdatert og har overskredet normal forventet levetid for våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er eldre og bygget etter forskrifter fra før 1997. Våtrommet er aldersmessig utdatert og har ukjent tettesjikt/membranløsning. Vegger med våtromstapet/våtromsbelegg har slitasje, frynsete nedre kant og skruehull. Eldre sluk/overflater gir økt risiko for fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer, men totalrenovering må påregnes. Inntil renovering bør badet brukes forsiktig med begrenset vannbelastning på vegger og gulv. Sluk bør renses jevnlig, og skader/sår i våtromstapet bør holdes under oppsyn. Ved fortsatt bruk anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt, lukt, svelling eller misfarging.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

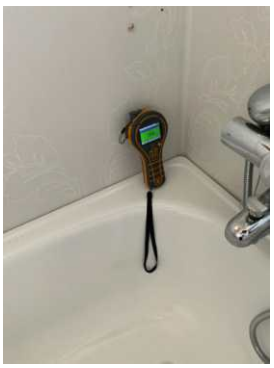
TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Baksiden av våtsone grenser mot toalettrom med våtromsplater/platekledning, og det er derfor ikke etablert egnet sted for hulltaking uten å skade tilstøtende overflater/konstruksjoner.

Det er utført kontroll med overflatefuktmåler på tilgjengelige overflater på badet. Målingene viste grønne/lave verdier på de kontrollerte områdene, og det ble ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt ved måling på befaringstidspunktet.

Badet er eldre og har våtromstapet/våtromsbelegg med slitasje, skruehull og frynsete/skadet nedre kant. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. På bakgrunn av alder og utførelse vurderes det likevel å være økt risiko for fuktskader over tid, selv om målinger ved befaring viste grønne/lave verdier.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Grovvask/vaskerom i kjeller er utført etter byggeforskrifter fra før 1997. Rommet har malt betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert sluk i gulv. Fall på gulv er målt til ca. 50 mm, med ytterligere ca. 30 mm fall i sluksonen. Fallforholdene vurderes å lede vann mot sluk.

Rommet fremstår som et enkelt kjellerrom/grovvask med robuste overflater, men uten moderne våtromsoppbygging. Overflater og utførelse er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt. Malte betong- og muroverflater i eldre kjellerrom kan være utsatt for fuktvandring, avskalling og slitasje over tid.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal alder- og bruksslitasje. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte konstruksjoner, rørføringer og eventuell fuktsikring under/ bak overflater er ikke kontrollert.

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

Rommet er utført etter eldre byggeforskrifter fra før 1997 og har ikke dokumentert membran/tettesjikt. Overflater og installasjoner har alder og enkel standard. Eldre kjellerrom med mur-/betongkonstruksjoner har generelt økt risiko for fuktbelastning/fuktvandring.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rommet kan benyttes som grovvask/vaskerom, men bør brukes med normal forsiktighet og ikke belastes unødig med vann utover normal bruk. Sluk bør renses jevnlig, og vann-/avløpsinstallasjoner, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin bør kontrolleres for lekkasjer. Ved oppgradering bør rommet bygges opp som våtrom etter gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og murvegger. Rommet består i hovedsak av mur-/betongkonstruksjoner mot terreng, og kontroll er derfor utført med overflatefuktmåler på tilgjengelige mur- og betongflater.

Ved kontroll ble det i hovedsak registrert lave/grønne verdier i rommet. Det ble registrert høye fuktverdier lokalt ved utslagsvask, omtrent i terrenghøyde. Dette kan skyldes lokal fuktbelastning fra utslagsvask/rørinstallasjoner, kondens, kapillært opptrekk eller fuktvandring fra terreng gjennom mur-/betongkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert tilsvarende høye verdier i øvrige kontrollerte deler av rommet. Målingene er utført som indikasjon med overflatefuktmåler og gir ikke eksakt fuktinnhold i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert høye fuktindikasjoner lokalt ved utslagsvask i terrenghøyde. Hulltaking er ikke utført på grunn av murkonstruksjoner/tilliggende konstruksjoner. Eldre kjellerrom mot terreng har generelt økt risiko for fuktvandring og fuktbelastning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Området ved utslagsvask bør følges opp og kontrolleres nærmere for å avklare om fukt skyldes rør/lekkasje, bruksvann, kondens eller fukt fra terreng. Vann- og avløpsinstallasjoner bør kontrolleres. Rommet bør ha god ventilasjon og oppvarming, og mur-/betongflater bør holdes under oppsyn for tegn til fukt, saltutslag, avskalling eller lukt.





## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen består av eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate, oppvaskkum/beslag og fliser over benk. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Innredning og overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det må påregnes slitasje på fronter, hengsler, skuffer, benkeplate, fuger og overganger ved vask/benk. Fliser over benk fremstår som eldre utførelse.

Det er registrert komfyrvakt ved platetopp, noe som er et positivt sikkerhetstiltak. Hvitevarer er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll, og tilstand/funksjon er ikke nærmere vurdert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen. Skjulte rørføringer, koblinger bak innredning og eventuelle fuktskader bak/under skap er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er eldre og har alder-/bruksslitasje. Det er økt risiko for slitasje på benkeplate, fuger, overganger, skapinnredning og skjulte vann-/avløpskoblinger som følge av alder.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men oppgradering/utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll av vann- og avløpskoblinger under vask og ved oppvaskmaskin, samt bruk av lekkasjesikring der dette mangler.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over platetopp. Avtrekk er opplyst ført ut i luftekanal/pipe.

Løsningen fremstår funksjonell ved normal bruk, men avtrekk via luftekanal/pipe er en eldre løsning. Fett og matos fra kjøkkenventilator kan over tid avsettes i kanal/pipe. Dersom kanalen også har tilknytning til pipe-/ildstedsfunksjon, kan fettavleiringer utgjøre en brannrisiko ved eventuell pipebrann eller høy temperatur i kanalen.

Ventilator og avtrekksløsning er visuelt kontrollert, men funksjon, kapasitet og kanalens innvendige tilstand er ikke nærmere kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator er ført til luftekanal/pipe. Løsningen fungerer, men vurderes som en eldre/risikoutsatt løsning på grunn av mulig fettavsetning i kanal/pipe og økt brannfare dersom pipebrann skulle oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og rengjøre ventilator, filter og avtrekkskanal jevnlig. Det bør avklares om kanalen/pipe er egnet for kjøkkenavtrekk. Ved oppgradering av kjøkken anbefales det å etablere egen avtrekkskanal til det fri eller annen forskriftsmessig løsning.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Det er etablert ventil på vegg.

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Gulvbelegg og våtromsplater gir en enkel og rengjøringsvennlig overflate, men rommet vurderes ikke som fullverdig våtrom med dokumentert tettesjikt. Toalettrommet har begrenset vannbelastning sammenlignet med bad, men servant og avløp gir likevel risiko for lekkasje ved koblinger og gjennomføringer.

Ventil på vegg gir noe naturlig ventilasjon. Funksjon og luftmengde er ikke nærmere kontrollert.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer, gjennomføringer, tettesjikt og konstruksjoner bak plater og belegg er ikke kontrollert.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringer er synlige i kjeller/grovvask og ved tilgjengelige installasjoner. Det er registrert eldre rørinstallasjoner med stoppekran/avstengningsventiler og synlige rørføringer langs vegg og himling.

Avløpsrør består i hovedsak av soil/støpejernsrør, samt enkelte synlige plast-/nyere rørtilkoblinger ved installasjoner. Soilrør har høy alder og må vurderes ut fra forventet levetid, risiko for innvendig korrosjon, avleiringer og redusert kapasitet.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert pågående lekkasjer fra tilgjengelige vann- og avløpsrør på befaringstidspunktet. Det er likevel registrert alder og bruksslitasje på røranlegget. Enkelte koblinger/overganger og vann-/avløpsinstallasjoner fremstår som eldre og bør holdes under oppsyn.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige rørføringer. Skjulte rør i vegger, gulv, dekker og konstruksjoner er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil/støpejern har høy alder. Eldre røranlegg har økt risiko for korrosjon, lekkasjer, tette avløp og redusert restlevetid. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Røranlegget bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer, korrosjon og svikt. Det anbefales særlig kontroll av koblinger, stoppekraner, avløp under kjøkkenbenk, utslagsvask og synlige soilrør i kjeller. Utskifting/oppgradering av eldre vann- og avløpsrør må påregnes på sikt.





## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer og lufting via romventiler. Det er registrert godt med ventiler i boligens rom, også i kjeller. Dette gir mulighet for naturlig luftutskifting i både hovedetasje og kjellerrom.

Boligen har i tillegg luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen bidrar til oppvarming og sirkulasjon av inneluft, men erstatter ikke et ventilasjonsanlegg med kontrollert luftutskifting.

Ved visuell kontroll fremstår ventilasjonsløsningen som normal for boligens alder og konstruksjonstype. Funksjon og luftmengder er ikke målt. Naturlig ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller, vindforhold og at ventiler holdes åpne.

Kjellerrom har generelt økt behov for lufting/ventilasjon på grunn av risiko for fukt, kondens og kjellerlukt. Det er derfor viktig at ventiler i kjeller holdes åpne og frie for hindringer.







## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er plassert i kjeller/vaskerom. Berederen er av fabrikat Høiax/Hotwater og har volum ca. 200 liter. Berederen er utført i rustfritt stål, oppgitt effekt 2000 W.

Berederen fremstår som eldre installasjon. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra bereder eller tilkoblinger ved befaring, men alder tilsier økt risiko for svikt/lekkasje over tid. Berederen er plassert i rom med sluk, noe som er positivt ved eventuell lekkasje.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Funksjon, sikkerhetsventil, el-tilkobling og innvendig tilstand er ikke nærmere kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har høy alder og ukjent restlevetid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og teknisk svikt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

Berederen bør holdes under jevnlig oppsyn for tegn til lekkasje, rust, drypp fra sikkerhetsventil eller unormal funksjon. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder. Ved utskifting bør ny bereder monteres med forskriftsmessig lekkasjesikring/avrenning til sluk og kontroll av elektrisk tilkobling.





## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i oppholdsrom og utedel montert utvendig. Varmepumpen benyttes til oppvarming og luftsirkulasjon. Anlegget er visuelt kontrollert, men funksjon, effekt og kjøleteknisk tilstand er ikke nærmere kontrollert.

Utedelen fremstår plassert nær terreng/vegetasjon. Det bør sikres god lufttilgang rundt utedelen, og vegetasjon bør holdes nede slik at luftstrøm og drenering ikke hindres. Rørføringer og isolasjon mellom inne- og utedel bør også kontrolleres jevnlig for skader/slitasje.





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget har sikringsskap i bolig med automatsikringer, enkelte eldre skrusikringer/komponenter og AMS-måler. Det er også registrert eldre sikringsskap/fordeling i kjeller/garasje med skrusikringer. Kursfortegnelse er montert i sikringsskap.

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler, datert 27.11.2017. Det er opplyst at el-tilsyn har vært utført i senere år. Eventuell rapport fra el-tilsyn er ikke nærmere kontrollert/vurdert her.

Anlegget fremstår som delvis oppgradert, men med innslag av eldre komponenter og eldre utførelse. Det ble ikke foretatt teknisk kontroll av det elektriske anlegget, og vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler. Funksjon, kapasitet, jordfeilvern, skjulte kabler, tilkoblinger og samsvar med gjeldende forskrifter er ikke kontrollert.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**

3. 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**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

6. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**

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

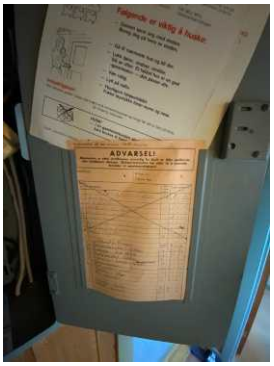
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

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










## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke dokumentert undersøkt ved befaring. Eiendommen antas å være fundamentert på leirholdige løsmasser med innslag av fjell/stedlige masser, basert på område, synlige terrengforhold og opplysninger ved befaring.

Tomten fremstår i hovedsak opparbeidet med plenarealer, hekk/beplantning og gruslagte/adkomstarealer rundt boligen og garasje. Terrenget er relativt flatt til svakt skrånende. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller forhold som indikerer akutt svikt i byggegrunnen på synlige deler av bygningen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være mer følsomme for fukt, dreneringsforhold og belastningsendringer enn fjellgrunn/faste masser. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster grunnmur og fundamenter unødig.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, prøvegraving eller kontroll av fundamenter under terreng.







## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er opplyst at drenering/fuktsikring er fra byggeår 1968, og at det ble benyttet drensrør av keramikk med mose over og under. Dette er en eldre dreneringsløsning som har oppnådd høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende funksjon sammenlignet med moderne drenssystemer.

Kjeller fremstår relativt tørr ved befaring, og det er ikke registrert omfattende fuktproblematikk i kjellerrommene. Det er likevel registrert enkelte lokale fuktutslag i kjeller, blant annet ved utslagsvask i terrenghøyde. Dette kan skyldes lokal fuktbelastning, fuktvandring fra terreng eller alder på drenering/fuktsikring.

Utvendig er terrenget stedvis opparbeidet med plen og grusarealer langs grunnmur/garasje. Enkelte områder har vegetasjon tett på bygningen. Dreneringens faktiske tilstand og oppbygning er ikke kontrollert, da denne ligger skjult under terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering/fuktsikring er fra byggeår og har høy alder. Eldre keramiske drensrør med mose/filterlag har usikker funksjon og begrenset forventet restlevetid. Det er registrert lokale fuktindikasjoner i kjeller i terrenghøyde.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Drenering og fuktsikring bør holdes under oppsyn. Terrengfall og takvann bør ledes bort fra grunnmur. Vegetasjon bør holdes nede langs grunnmur for å redusere fuktbelastning og sikre inspeksjonsmulighet. Oppgradering/utskifting av drenering må påregnes på sikt, særlig dersom det oppstår økte fuktutslag, saltutslag, lukt eller avskalling på kjellervegger.



# Tilstandsrapport









## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur utført i betongstein. Fundamentering er opplyst/antatt utført med stripefundamenter av betong under grunnmur, normalt for byggeperioden.

Grunnmur og fundamenter er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler utvendig og innvendig i kjeller. Synlige murflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte lokale fuktmerker/avskalling på murflater i kjeller, blant annet i forbindelse med tidligere omtalte fuktforhold ved pipe/utslagsvask og rom mot terreng.

Det ble ikke registrert større riss, setningsskader eller deformasjoner som indikerer akutt svikt i grunnmur eller fundamenter ved befaring. Eldre grunnmur mot terreng vil likevel være utsatt for fuktbelastning over tid, særlig når drenering/fuktsikring er fra byggeår.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Fundamenter under terreng, bunnmur, drenering og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk/beplantning og gruslagte/adkomstarealer rundt bolig og garasje. Terrenget fremstår relativt flatt til svakt skrånende.

Terreng rundt bygningen har stedvis liten høydeforskjell/fall bort fra grunnmur. Det er også registrert vegetasjon nær bygningen enkelte steder. Dette kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur dersom overflatevann og takvann ikke ledes tilstrekkelig bort.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser eller erosjon ved befaring. Terrengforholdene må likevel sees i sammenheng med eldre drenering/fuktsikring og lokale fuktutslag i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmur, og vegetasjon står enkelte steder nær bygningen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur over tid.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å sikre best mulig fall bort fra grunnmur der dette er mulig. Overflatevann og takvann bør ledes bort fra bygningen. Vegetasjon bør holdes nede langs grunnmur for å redusere fuktbelastning og sikre inspeksjonsmulighet.





## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår 1968. Vannledning er opplyst utført som jernrør, og avløpsledning er opplyst utført som soil/støpejern.

Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll, trykktesting eller annen teknisk kontroll av utvendige ledninger ved befaring.

Rør fra 1968 har høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid. Eldre jernrør for vann kan ha økt risiko for korrosjon, redusert kapasitet, lekkasjer og trykktap. Eldre soil-/støpejernsavløp kan ha økt risiko for innvendig korrosjon, avleiringer, rotinntrengning, setninger og tette avløp.

**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.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår 1968 og har høy alder. Vannledning av jern og avløpsledning av soil/støpejern har usikker restlevetid og økt risiko for korrosjon, lekkasje og redusert funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

Utskifting/oppgradering av utvendige vann- og avløpsledninger må påregnes på sikt. Ved tegn til treg avrenning, lukt, tilbakeslag, dårlig vanntrykk eller lekkasje bør ledningene kontrolleres nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløp og fagkyndig vurdering av vannledning.

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er registrert oljetank/parafintank plassert innvendig i kjeller. Tanken er av fabrikat Schütz og er merket med produksjonsdato 02/2006, volum ca. 1000 liter. Det er også registrert dagtank/tilhørende installasjon ved kjellernedgang. Anlegget har vært tilknyttet parafin-/oljeanlegg.

Det er i tillegg opplyst at det finnes en tidligere nedgravd oljetank i hage. Denne skal ha vært i bruk før 2006, men er opplyst tatt ut av bruk og fylt med sand. Dokumentasjon på tømming, rengjøring, sandfylling/sanering og eventuell melding til kommunen er ikke fremlagt/vurdert.

Tanker og tilhørende rørføringer/installasjoner er kun visuelt kontrollert der de er tilgjengelige. Nedgravd tank er ikke kontrollert, og tilstand, plassering og eventuell restforurensning i grunnen er ikke nærmere vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det er registrert innvendig oljetank/parafintank og opplyst om tidligere nedgravd oljetank i hage. Nedgravd tank er opplyst fylt med sand og ikke i bruk, men dokumentasjon på forskriftsmessig tømming/sanering er ikke fremlagt. Eldre olje-/parafininstallasjoner kan medføre risiko for lekkasje, lukt, forurensning og krav til dokumentasjon/sanering.

**Konsekvens/tiltak**

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på nedgravd oljetank, herunder tømming, rengjøring, sandfylling/sanering og eventuell melding/godkjenning fra kommunen. Det bør også avklares om innvendig tank og parafinanlegg fortsatt er i bruk. Dersom anlegget ikke skal benyttes videre, anbefales forskriftsmessig tømming, rengjøring og sanering/fjerning utført av godkjent firma.



# Tilstandsrapport






## 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**

Boligen er visuelt kontrollert med hensyn til enkle forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen. Eier/bruker må selv påse at røykvarslere fungerer, at batterier skiftes jevnlig, og at slukkeutstyr er lett tilgjengelig og innenfor kontroll -/levetid.

Det er registrert flere forhold med redusert personsikkerhet, blant annet lav rekkverkshøyde på terrasse og utvendige trapper/adkomstparti, samt innvendig trapp med åpne opptrinn og manglende håndløper. Dette gir økt risiko for fallskader.

Det er registrert eldre parafin-/oljeinstallasjoner, herunder innvendig oljetank/parafintank og opplyst tidligere nedgravd oljetank i hage som skal være fylt med sand. Dokumentasjon på sanering/tømming er ikke fremlagt. Slike installasjoner bør avklares nærmere med hensyn til lekkasje, lukt, forurensning og forskriftsmessig håndtering.

Det elektriske anlegget har både nyere og eldre komponenter. Det er opplyst at el-tilsyn har vært utført i senere år, og det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler. Dokumentasjon fra el-tilsyn og eventuelle øvrige arbeider bør fremlegges.

**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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert HMS-forhold knyttet til lav rekkverkshøyde, manglende håndløper/åpne opptrinn i trapp, eldre olje-/parafininstallasjoner og eldre deler av elektrisk anlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og trapper bør oppgraderes/sikres. Røykvarslere og slukkeutstyr bør kontrolleres jevnlig. Dokumentasjon på el-tilsyn og oljetank/sanering bør innhentes. Eldre olje-/parafininstallasjoner bør kontrolleres eller saneres av fagkyndig dersom de ikke skal benyttes videre.

# 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

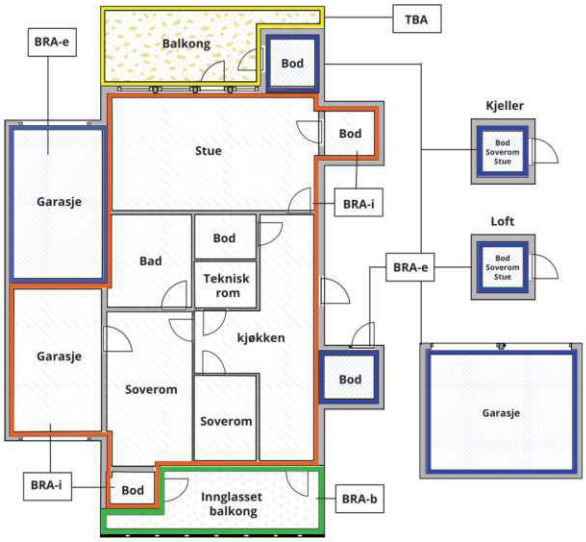
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 80 | 24 | | 104 | 17 |
| Kjeller | 75 | | | 75 | |
| **SUM** | **155** | **24** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **179** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | Garasje, bod | |
| Kjeller | Vaskerom, verksted, verksted 2, bod, bod 2, gang, trapperom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2026 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4001 PORSGRUNN | 123 | 458 | | 0 | 705.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Heigata 76

**Hjemmelshaver**
Amundsen Solveig Dagny Hansine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger og småhusbebyggelse, med opparbeidede hager, grøntarealer og intern adkomst via boligvei.

Tomten fremstår som opparbeidet med plenarealer, hekk/beplantning, gruset gårdsplass/adkomst og uteoppholdsarealer. Boligen har garasje/tilbygg og frittstående bod på eiendommen.

Beliggenheten vurderes som normal for området, med nærhet til offentlig vei, boligbebyggelse og vanlig infrastruktur. Eiendommen ligger i et rolig og etablert bomiljø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig/kommunal vei via opparbeidet innkjøring/gårdsplass. Adkomsten fremstår som normal for boligområdet og gir tilgang til bolig, garasje og utearealer.

Gårdsplass/adkomstareal er opparbeidet med gruslagte flater. Det må påregnes normalt vedlikehold av adkomstareal, herunder etterfylling/avretting av grus, håndtering av overvann og vintervedlikehold.

Adkomstforholdene vurderes som normale for eiendommen og området.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsforhold er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Kjøper/rekvirent anbefales å kontrollere gjeldende reguleringsplaner, kommuneplan, arealformål, hensynssoner og eventuelle pågående plansaker hos Porsgrunn kommune.

Det anbefales også å kontrollere matrikkelopplysninger, kommunale opplysninger og eventuelle tinglyste forhold som kan ha betydning for eiendommens bruk, utnyttelse eller fremtidige tiltak.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, hekk/beplantning, gruset adkomst/gårdsplass og utearealer rundt bolig, garasje og bod. Eiendommen fremstår som en etablert boligtomt med normal opparbeidelse for området.

Terrenget er relativt flatt til svakt skrånende. Det er registrert enkelte områder med begrenset fall bort fra grunnmur, og vegetasjon står stedvis nær bygningen. Dette bør følges opp med normalt vedlikehold for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.

På tomten er det oppført garasje/tilbygg og frittstående utvendig bod. Det er også opplyst om tidligere nedgravd oljetank i hage, som skal være fylt med sand og ikke lenger i bruk. Dokumentasjon på tømming/sanering bør innhentes.

Tomten vurderes som normalt opparbeidet og brukbar til boligformål. Det anbefales jevnlig vedlikehold av plen, hekk, adkomstarealer, dreneringsforhold og bortledning av tak- og overflatevann.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2026 | |
| 2 | 03.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UZ4492

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn | Oppdragsnr. | 103260120 |
| Addresse | Heigata 76 | | |
| Postnr. | 3920 | Sted | PORSGRUNN |
| Selgers navn | Solveig Amundsen | | |
| Selgers navn | Einar Amundsen | | |

### 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

**Navn på fullmektig:**

Einar Amundsen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1968 ( Nybygg )

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

57 år (Min mor)

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind forsikring AS

**Polise/avtalenr.:**

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14925565

## Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet utekran i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Varme & Bad 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

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

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

Lagt nytt underlag på rupanel. Montert nye sløyfer og lekter. Nye vindskibord og nytt blekk. Montert nye takrenner i stål. Nytt pipe og ventilasjonsbeslag. Nye stigetrinn til pipe. Lagt ny takstein på hus og garasje. Nye pannebord og snøfangere.

**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:**

Kontrakt og fakturaer fra 2018.

## 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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og 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

**Beskriv:**

Oljetank er tømt, frakoblet og fylt med sand.

**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

**Beskrivelse:**

Pågående sak med Porsgrunn Kommune angående utbedring av private stikkledninger / private avløpsforhold. Felles sak for de fleste boliger i Heigata.

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

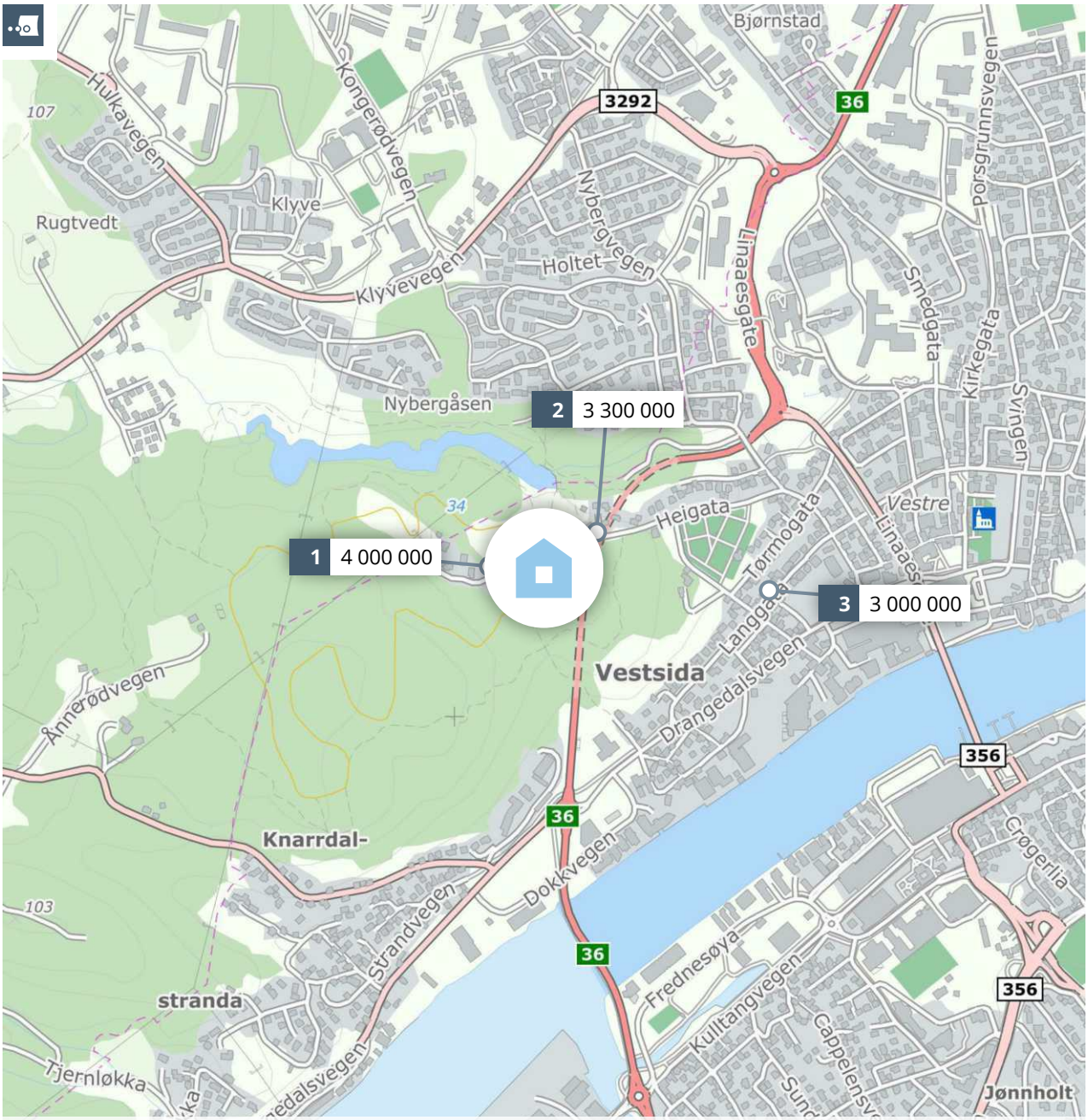
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Einar Amundsen*

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# HEIGATA 76

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Heigata 76, 3920 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 123 BNR 458 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SKIPPERÅSEN

Verdivurdert til

**2 800 000**

| - | 2 800 000 | 18 065 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 155 m² | 24 m² | - m² | 17 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 705 m² |
| Byggeår | | | | | | 1968 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Heigata 85<br>160 m² | 1967 | 619 m² | 3 sov | 20.05.2026 | 4 190 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **25 000** |
| 2 | Heigata 67<br>175 m² | 1954 | 803 m² | 4 sov | 24.04.2024 | 3 500 000 | **3 300 000** | 0 | 3 300 000 | **18 857** |
| 3 | Langgata 27<br>143 m² | 1917 | 477 m² | 2 sov | 20.05.2025 | 2 550 000 | **3 000 000** | 0 | 3 000 000 | **20 979** |

Heigata 76 er en koselig enebolig med moderniseringsbehov. Boligen har vært i samme familie sitt eie siden den var ny i 1968, og er nå klar for nye eiere.

Boligen inneholder entrè, 3 soverom, bad/WC, kjøkken og romslig stue med plass til spisebord og utgang til solrik terrasse og koselig hage. Stor uinnredet kjeller med gode utviklingsmuligheter i boligen.

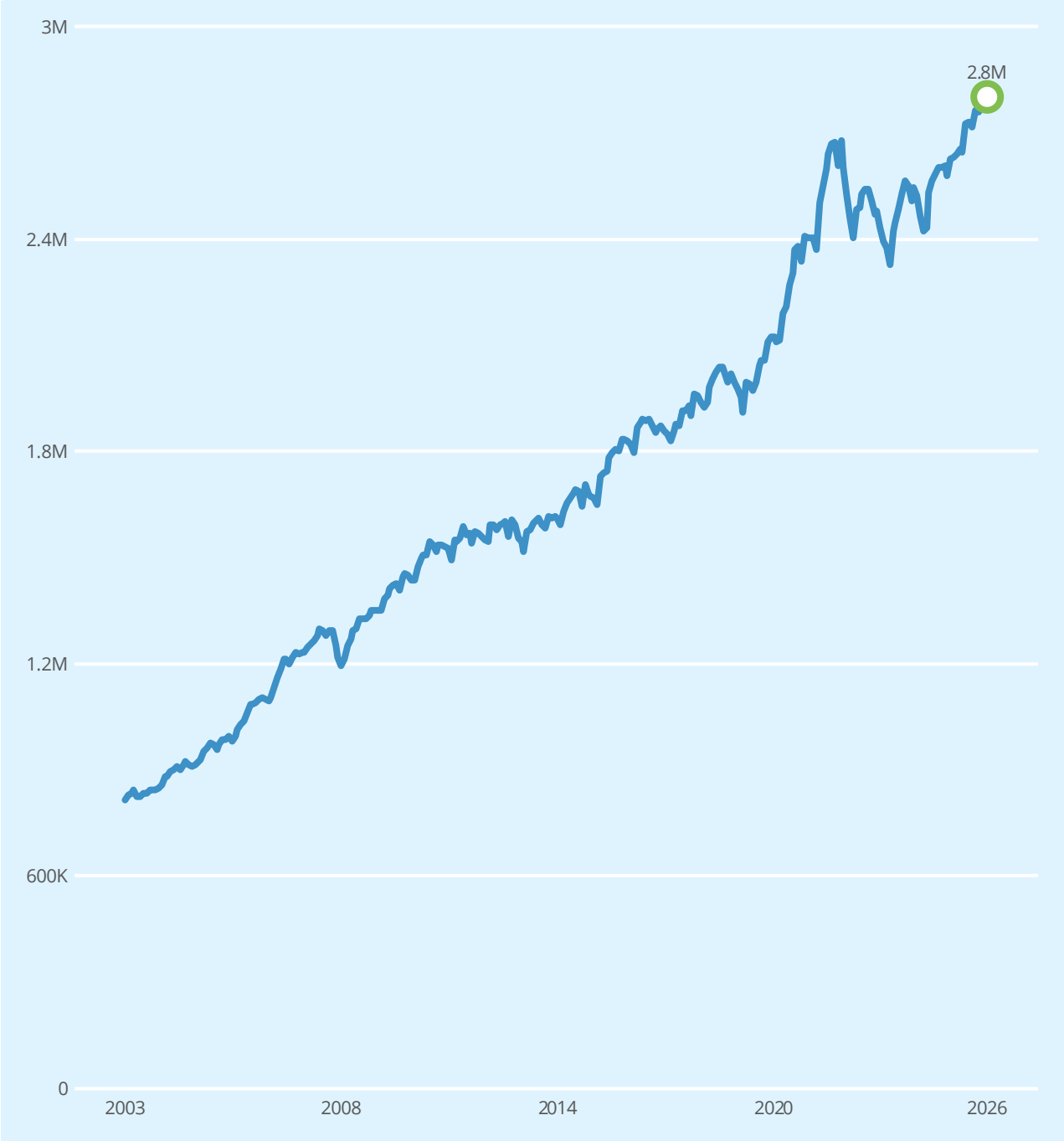
Boligen ligger ved inngangen til Porseløypa, og har direkte adkomst til skogen.
Det er byttet tak på boligen og garasje i 2018.
Integrert garasje med god lagringsplass. Frittstående utebod i hagen.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 3920 PORSGRUNN nå

2
eneboliger til salgs

4.9M
**4 640 000** Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
165
dager

# Eneboliger solgt i 3920 PORSGRUNN siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

3.5M
**3 381 000** Prisantydning i snitt
**3 339 000** Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**33 269** PORSGRUNN kommune i snitt siste 9 mnd

**24 992** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

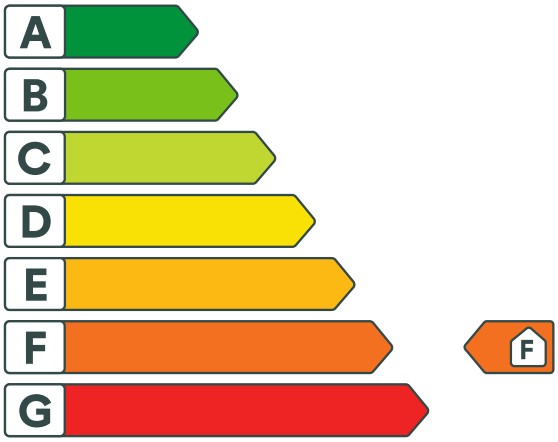
**18 065** Heigata 76 Totalpris 2 800 000

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Heigata 76, 3920 PORSGRUNN** | |
| Dato for energimerking<br>**10.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328869** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**164064670** |
| Gårdsnummer<br>**123** | Bruksnummer<br>**458** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1968** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**179,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**80,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**373,75 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**398,89 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**31 911 kWh** |




# Heigata 76, 3920 PORSGRUNN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Heigata 76, 3920 PORSGRUNN

## Tiltak

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/123/458/0/0

**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: 18.6.2026




0 25 50 m

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

ambita

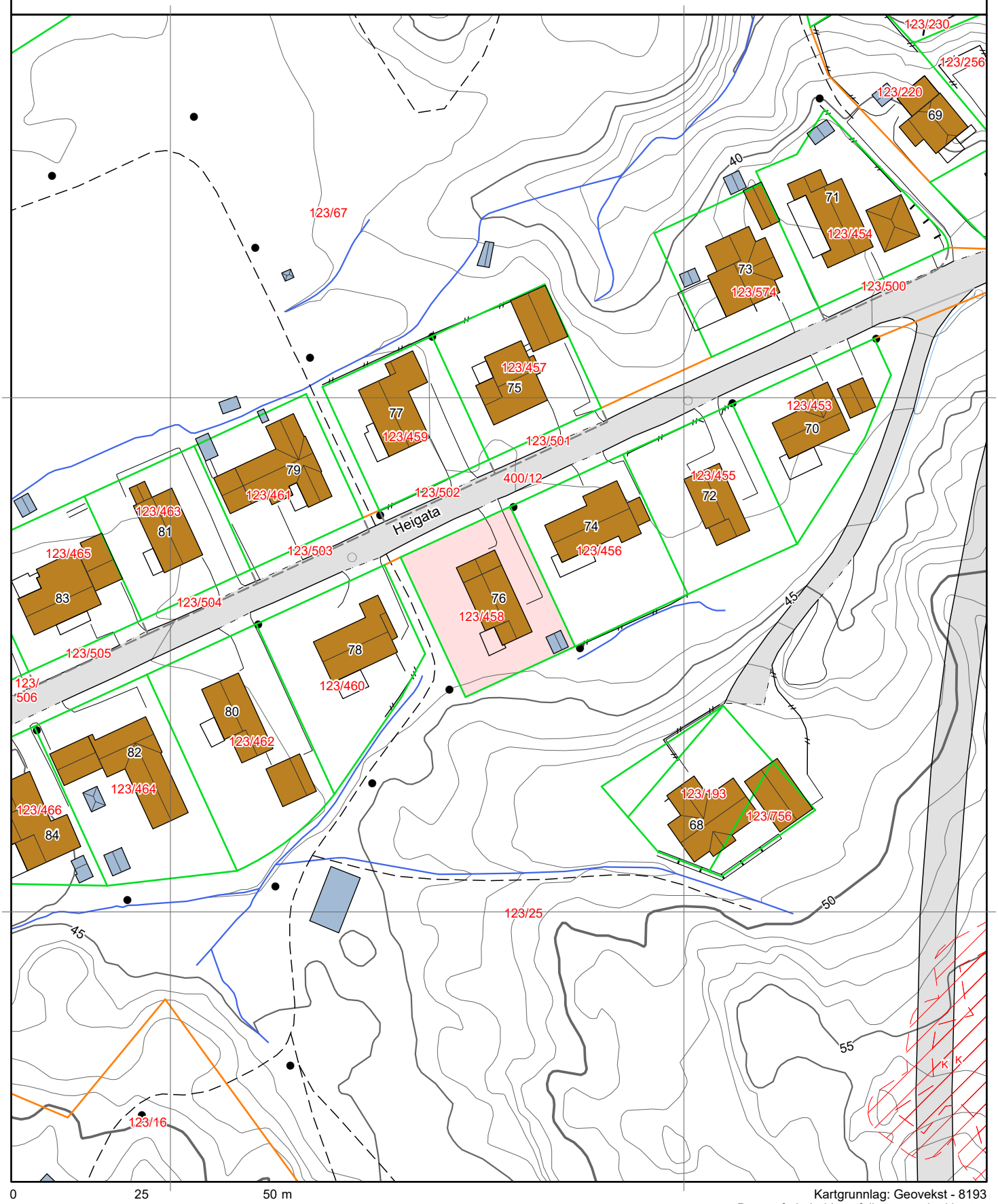
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/123/458/0/0

**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: 18.6.2026




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring


Adressepunkt


Kulturminne - punkt


Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate


Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**


Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm


Mindre nøyaktig, 31-199 cm


Lite nøyaktig, 200-499 cm


Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm


Stolpe


Anlegg


Veglinje


Sti


Traktorveg


Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**


Metersnivå


5-metersnivå


25-metersnivå


Forsenkning terreng


Hjelpekurve


Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy


VegKjørende


Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 123, Bruksnr 458 | **Kommune:** | 4001 | Porsgrunn |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Heigata 76, gatenr 2550<br>3920 Porsgrunn | **Grunnkrets:** | 1108 | Skipperåsen |
| | | **Valgkrets:** | 4 | Vestsiden |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 5100901 | Porsgrunn |
| | | **Tettsted:** | 3005 | Porsgrunn/Skien |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Heigata 76 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.06.1967 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 705,3 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 4001/123/458 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4001/123/458 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 18.09.2012 | Avgiver | 4001/123/25 | -4 482,4 |
| | Matrikkelført: | 18.09.2012 | Berørt | 4001/123/40 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/42 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/67 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/227 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/236 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/247 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/248 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/249 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/250 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/251 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/252 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/256 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/290 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/294 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/311 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/453 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/454 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/455 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/456 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/457 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/458 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/459 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/460 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/461 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/462 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/464 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/466 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/467 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/500 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/501 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/502 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/503 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/504 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/505 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/506 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/557 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/574 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/123/728 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4001/400/7 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4001/400/12 | 4 482,4 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 19.06.1967 | Avgiver | 4001/123/13 | -705,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4001/123/458 | 705,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heigata 76 | Bolig | 157,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 16.03.1967 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 157,0 | Igangset.till.: | 20.04.1967 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 157,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 06.05.1968 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 164064670 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 100,0 | | 100,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Porsgrunn kommune
**Kommunalteknikk**

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 123/458

| *Refnr.* | *Saksnr.* | *Dato* |
|---|---|---|
| UUFB0458 | 202612515 | PORSGRUNN, 11.06.2026 |

## GNR/BNR 123/458, HEIGATA 76

### Vedtak om pålegg - separering/utbedring av avløpsledning

---

**Vi viser til varsel om pålegg den 08.10.2025 og informasjon oversendt 08.05.2026 om videre oppfølging i Heigata. Med hjemmel i *forurensningsloven §22 annet ledd* pålegger Porsgrunn kommune med dette nødvendige tiltak gjennomføres på eiendommen for å stanse tilførsel av fremmedvann til spillvannsledningen.**

**Frist: 31.08.2026.**

---

**1. Bakgrunn**

Det er påvist tilførsel av fremmedvann fra din private spillvannsledning (kloakk) til kommunal spillvannsledning i Heigata. Dette er ikke tillatt, da det kan føre til økt belastning på avløpssystemet og driftsforstyrrelser.

Som eier er du ansvarlig for private ledninger frem til offentlig tilknytningspunkt, og for at disse er tette og riktig tilkoblet.

**2. Pålegg**

Med hjemmel i *forurensningsloven § 22 annet ledd, andre punktum* pålegges eier av eiendom 123/458 – HEIGATA 76 følgende tiltak:

**A) Separering av spillvann og overvann** *(dersom aktuelt)*

- Stikkledningen skal separeres slik at overvann (tak-/drensvann, overflatevann) ikke ledes til kommunal spillvannsledning.

**B) Utbedring/utskifting av spillvannsledning** *(dersom aktuelt)*

- Spillvannsledningen skal være tett og i forskriftsmessig stand. Registrerte lekkasjer, skader eller

andre avvik skal utbedres.

**Frist for gjennomføring: 31.08.2026.**

Dersom fristen ikke kan overholdes, kan et godkjent foretak søke om utsatt frist. Søknaden må inneholde begrunnelse og fremdriftsplan, og sendes kommunen i rimelig tid før fristens utløp.

Dersom det tidligere er gjennomført tiltak som separering av spillvann og overvann, samt frakobling av taknedløp, vil det i dette tilfellet kunne være aktuelt med krav om utbedring/utskifting av spillvannsledning.

## 3. Hensikt med tiltak

Tiltakene er nødvendige for å hindre at fremmedvann kommer inn på kommunens spillvannsnett. Feilkoblinger og utette ledninger fører til:

- økt risiko for overløp og forurensning
- overbelastning av ledningsnett og pumpestasjoner
- økt risiko for tilbakeslag og kjelleroversvømmelser
- økte driftskostnader
- skader på bygninger og grunn

Kommunen har derfor både plikt og hjemmel (*forurensningsloven §§ 7 og 22*) til å kreve tiltak når private stikkledninger bidrar til fremmedvann i avløpsnettet.

## 4. Tiltak og dokumentasjon

**Tiltak:**

- **Overvann (tak- og drensvann)**: overvann skal ikke kobles til kommunens spillvannsledning. Det skal i hovedsak tas hånd om på egen eiendom, f.eks. ved infiltrasjon i grunnen eller annen lokal løsning.
- **Drenering**: Drensvann kan, ved behov og etter godkjent søknad, kobles til kommunal overvannsledning. I noen tilfeller kan det være nødvendig med pumpe. Ved strømbrudd, kan det i spesielle tilfeller tillates overløp til spillvannsledning, men dette må være godkjent av kommunen.
- **Spillvann**: Spillvannsledningen skal være tett og i god stand, i tråd med gjeldene krav og regler.

**Dokumentasjon og ansvar:**

Eier skal sende inn dokumentasjon som viser stikkledningens tilstand. Dokumentasjonen skal inneholde:

- Beskrivelse av hvordan overvann håndteres på eiendommen.
- Eventuell dokumentasjon fra utførende firma dersom arbeid er utført.
- Rørinspeksjon av spillvannsledningen (video og rapport). Inspeksjonen bør utføres ved høyt grunnvannsnivå for å avdekke evt. lekkasjer/fremmedvann.

Dokumentasjonen skal oppfylle kravene i *Standard abonnementsvilkår, administrative bestemmelser, kapittel 1.4* og *Ledningsregistreringsforskriften §§ 4 og 5*.

**Merk:** Tiltaket kan være søknadspliktig. “Søknad etter pålegg” (sanitærsøknad) må være sendt inn og godkjent før arbeid på ledningsanlegget igangsettes.

## 5. Praktisk informasjon om utførelse

- Kartlegg kilder til fremmedvann
- Engasjer godkjent rørlegger/entreprenør for undersøkelser
- Gjennomfør rørinspeksjon ved høyt grunnvannsnivå
- Utbedre feil, lekkasjer og mangler
- Send inn dokumentasjon eller søknad til kommunen for godkjenning
- Etabler stake-/spylepunkt der dette mangler (*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, kap. 3.2* og *VA/Miljø-blad nr. 124)*.
- Dersom tiltakshaver/huseier ikke mottar kopi av behandlet søknad/ferdigmelding, er den ikke registrert som mottatt, behandlet eller godkjent.

**6. Utførelse av tiltak**

- Arbeid over bakken kan utføres av eier selv. Dokumentasjon sendes til: saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no
- Arbeid på ledningsnettet må utføres av et godkjent foretak. Eier står fritt til å velge hvilken entreprenør eller rørlegger som skal utføre tiltaket.
- Arbeidet er søknadspliktig og krever godkjent sanitærsøknad før oppstart.
- Utførende firma skal sende "søknad etter pålegg" (sanitærsøknad) til Porsgrunn kommune via *Gemini Entreprenørportal.*
- Gravetillatelse søkes på https://ledningsportalen.no/ ved tiltak i eller nærmere enn 3 meter fra kommunal vei.
- Når arbeidet er ferdig, skal utførende firma sende ferdigmelding til Porsgrunn kommune via *Gemini Entreprenørportal*.
- Pålegget avsluttes når ferdigmeldingen er godkjent av kommunen.
- Ved søknad om arbeid skal utførende firma bruke denne referansekoden:

| UUFB0458 |
|---|

**7. Tvangsmulkt:**

Dersom pålegget ikke gjennomføres innen fristen, kan kommunen fastsette tvangsmulkt, jf. *forurensningsloven § 73*. Tvangsmulkten består av et engangsbeløp på kr. 10 000, samt en løpende ukesmulkt på kr. 2 000 frem til pålegget er oppfylt.

**8. Klageadgang**

- Pålegg om separering og utbedring av avløpsledning er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til *forvaltningsloven §§ 28 og 29*.
- Klagefrist: 3 uker fra den dagen dette brevet er mottatt.
- Klagen må være skriftlig og sendes til: saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no.
- Klagen bør kort beskrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener er feil og hva du ønsker endret.
- Mer informasjon om klagerett, innsyn og veiledning finner du i vedlegget.

**9. Kontakt**

- Vi svarer gjerne på spørsmål på e-post til saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no.
- E-post må merkes med adresse og saksnummer: 202612515.
- Øvrige henvendelser sendes til postmottak@porsgrunn.kommune.no.

**10. Referanse**

- Forurensningsloven: https://lovdata.no/lov/1981-03-13-6/§22
- Forvaltningsloven: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp: https://va-jus.no/standard-abonnementsvilkar/
- Kommuneplanens arealdel: https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/

Med hilsen

Kelly Chen
Saksbehandler, Kommunalteknikk
saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no
Porsgrunn kommune

Vedlegg

* Viktig informasjon om spillvann og overvann i Heigata 08.05.2026.pdf
* Vedlegg_Veiledning for rørinspeksjon av privat spillvannsledning.pdf
* Vedlegg_Info_frakobling av taknedløp.pdf
* Vedlegg_Informasjon om rett til å klage rev02.pdf
* Veileder private stikkledninger rev10.pdf
* Brosjyre - Plikt til å separere stikkledninger v5.pdf

**Adresseliste:**

| Gårds-/bruksnummer | Navn | Adresse | Postnummer | Sted |
|---|---|---|---|---|
| 123/458 | AMUNDSEN SOLVEIG DAGNY H | HEIGATA 76 | 3920 | PORSGRUNN |

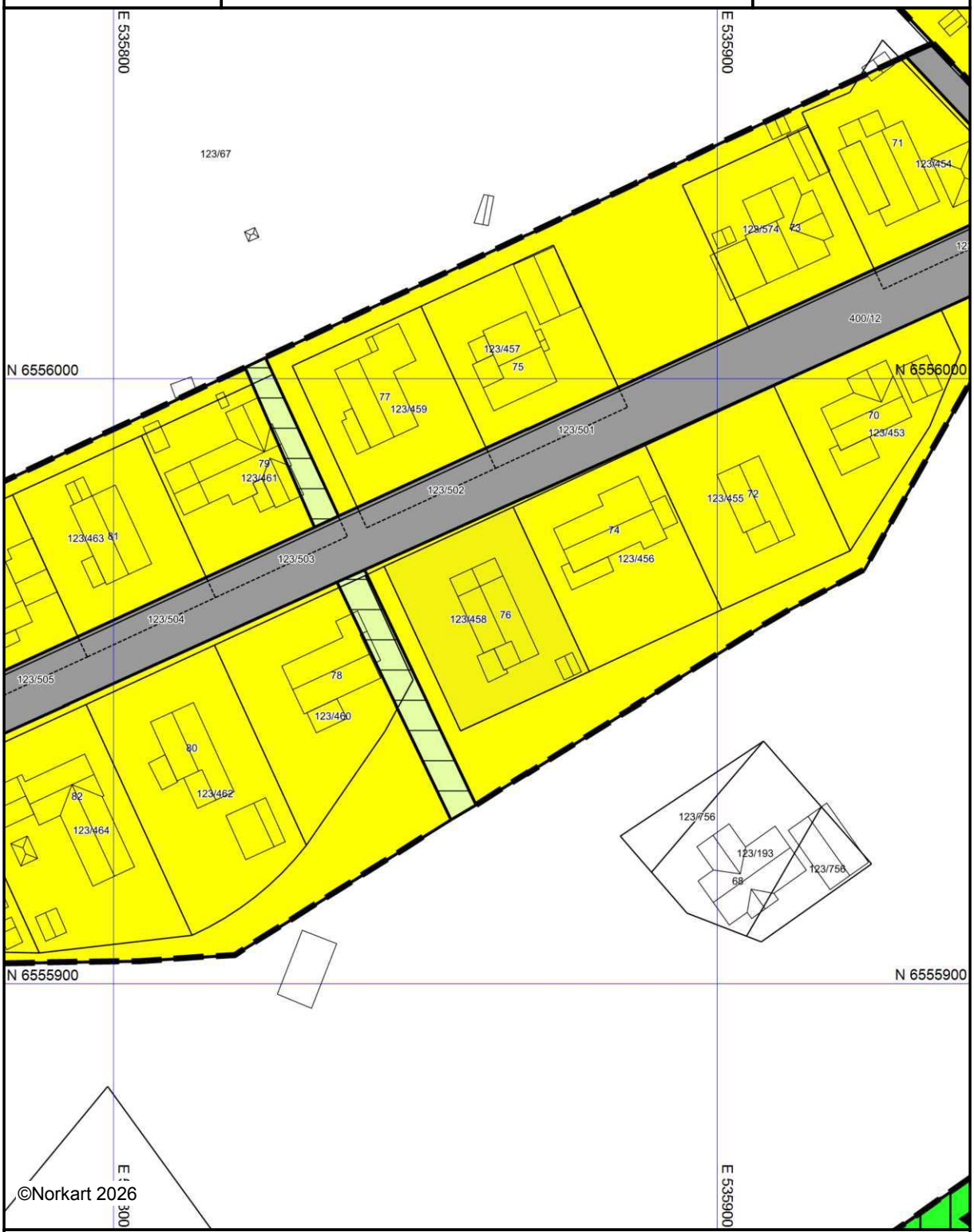
Porsgrunn kommune

# Reguleringsplan

Eiendom: 123/458
Adresse: Heigata 76
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

# Heigata 76

Nabolaget Porsgrunn sentrum nord - vurdert av 33 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Vestsiden skole (1-10 kl.)<br>434 elever, 25 klasser | 11 min<br>1 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser | 8 min<br>4 km |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever | 10 min<br>4.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Porselensfabrikken Næringspark AS | 10 min |
| Recharge Kirketjernet | 14 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Porsgrunn porselen<br>Linje M2, M2N, M3, M3N, P5, 601 | 10 min<br>0.9 km |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 5 min<br>2.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 41 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vest-Tun barnehage (0-6 år)<br>32 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Vestsiden barnehage (0-5 år)<br>75 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Klyveskogen barnehage (0-5 år)<br>100 barn | 20 min<br>1.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Porselensfabrikken | 10 min |
| Meny Down Town | 17 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

| | |
|---|---|
| Pp-Senteret | 12 min |
| Vitusapotek Vestsiden | 12 min |
| Porsgrunn Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vestsiden skole | 12 min |
| Pynten ballplass | 20 min |
| SATS Porselensfabrikken | 11 min |
| Family Sports Club Porsgrunn | 16 min |

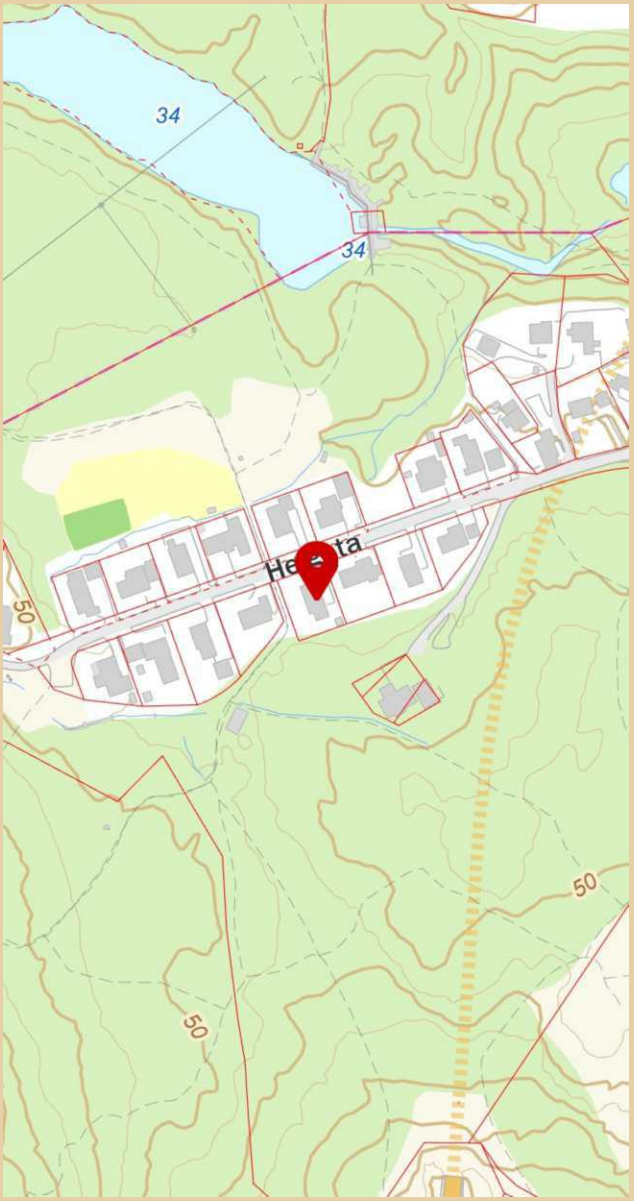
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## 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:**
Heigata 76, 3920 Porsgrunn
Gnr. 123, Bnr. 458, Porsgrunn kommune.

**Oppdragsnummer:**
103260120


**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.

---