PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

DARUDVEGEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

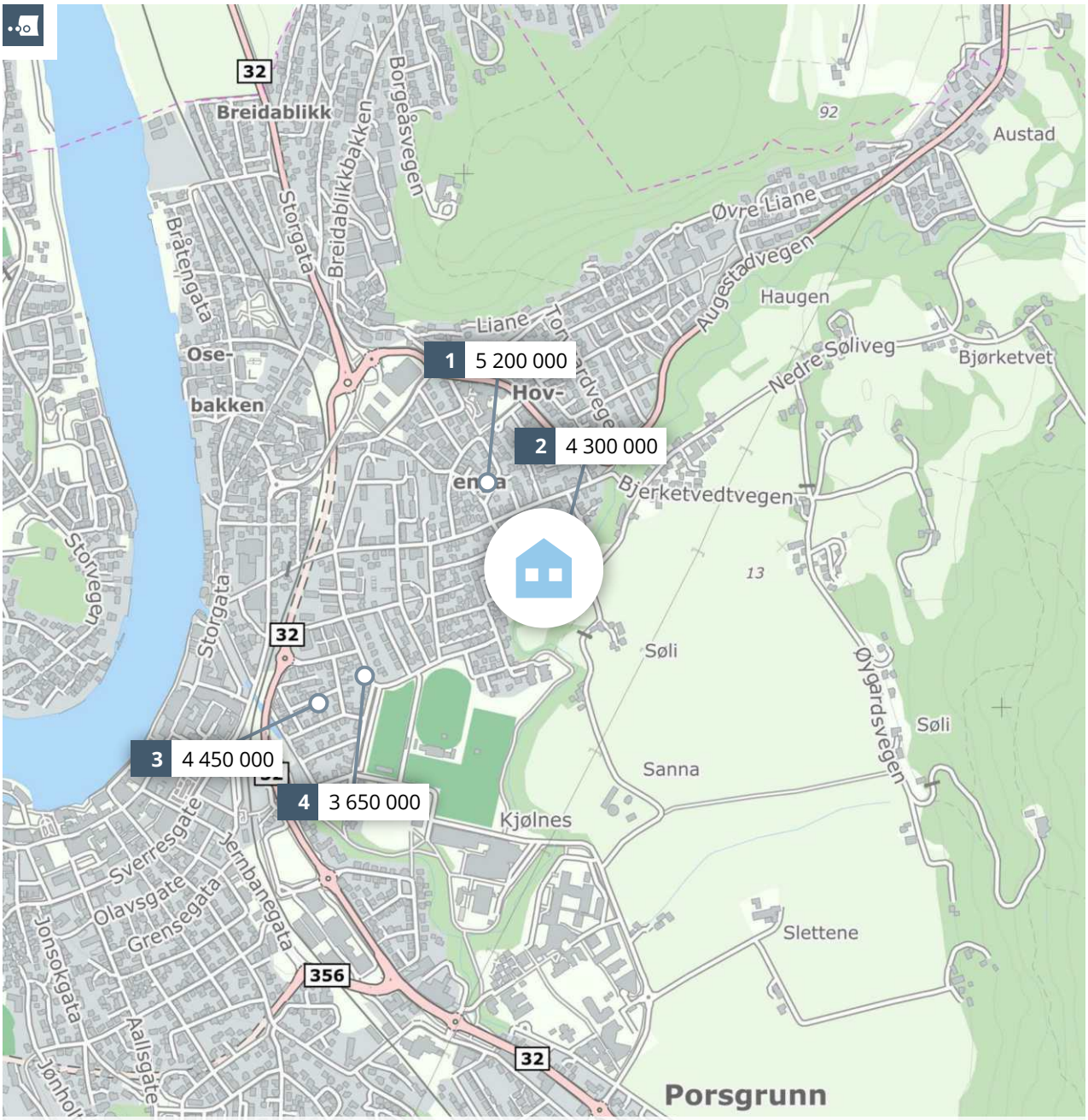
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DARUDVEGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 30.09.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 377 BNR 69 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVENGA ØST

Verdivurdert til

3 450 000

-	3 450 000	27 823
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	21 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tamburvegen 4	230 m²	1960	673 m²	5 sov	04.06.2025	4 850 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**22 609**
2	Darudvegen 10	163 m²	1920	3 226 m²	2 sov	12.01.2024	4 590 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**26 380**
3	Borgegata 5	179 m²	1957	601 m²	4 sov	11.08.2023	4 650 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**24 860**
4	Grenlandsgata 18 B	187 m²	1955	571 m²	3 sov	03.10.2024	3 500 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**19 519**

Halvpart av tomannsbolig over to etasjer. Pusset opp i nyere tid med nytt kjøkken, nye overflater og bad. Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet og har kort vei til både Skien og Porsgrunn. USN er i gangavstand fra eiendommen.
Kort fortalt:
- El bil lader
- Kjøkken fra 2021 i 2. etg
- Bad oppgradert med "flis på flis" og ny innredning i 2024
- Seksjonsfasade malt i 2021
- 3 boder i kjeller
- Parkering

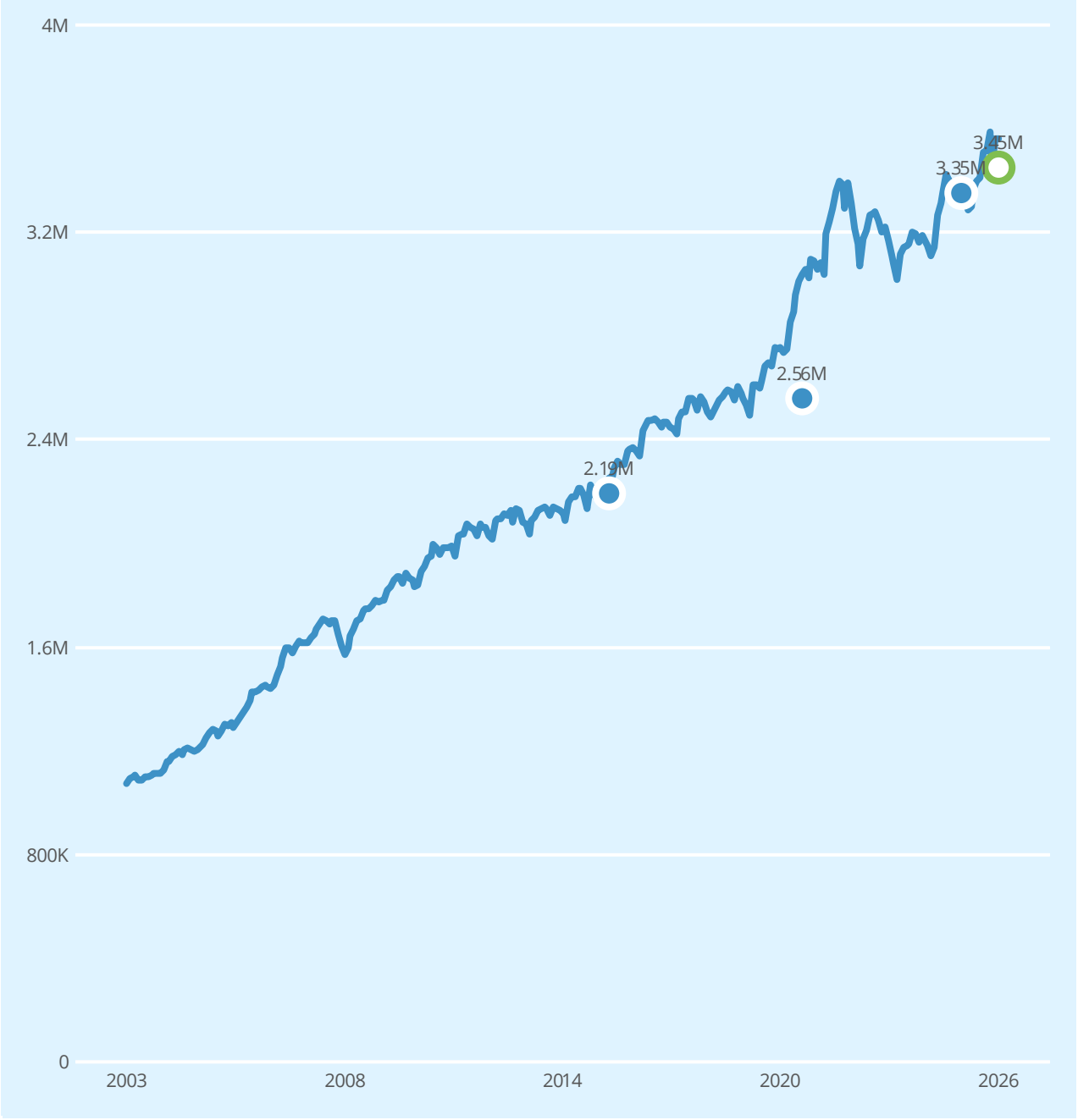
Boligen er opprinnelig oppført i 1930, men er modernisert i nyere tid. Utført arbeid bærer preg av god gjennomføring og fremstår tidsriktig med gode løsninger og fine materialvalg.
Eiendommen inneholder:
- 2. etg: Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
- 3. etg: Entrè, kjøkken, bad, stue, soverom og innvendig bod
3 boder i kjeller og parkering på gruset gårdsplass

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

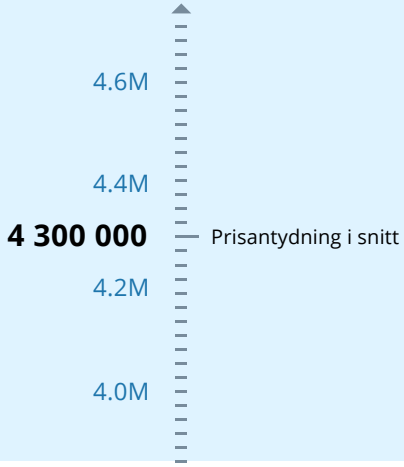


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.08.2025	04.09.2025	26.09.2025	3 290 000	3 350 000	0	3 350 000
20.05.2021		20.05.2021	-	2 559 000	-	2 559 000
06.01.2016	24.02.2016	23.03.2016	2 190 000	2 190 000	0	2 190 000

Tomannsboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

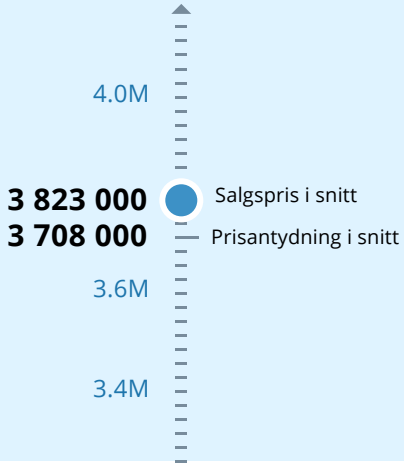
11
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Tomannsboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 6 mnd

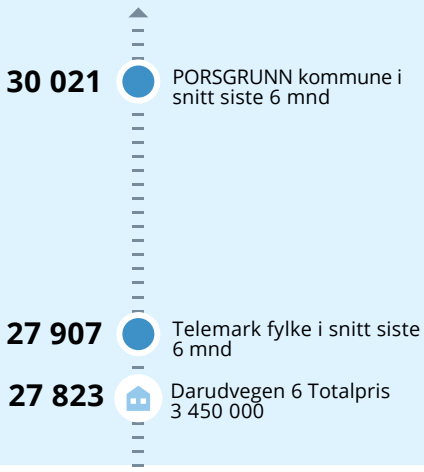
26
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Darudvegen 6 , 3913 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 377, bnr. 69, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3365 **Eiendomsverdi ref nr:** KM9843

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

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

Norsk takst

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne boenhet ligger i 2. etasje og loftsetasje i en tomannsbolig oppført i 1930, med tilhørende uinnredede boder i kjeller. Boligen er senere ombygget og oppgradert, og de aktuelle leilighetsdelene inngår i samme seksjon.
Innvendige overflater fremstår gjennomgående som normalt vedlikeholdt. Bad i 2. etasje er opplyst etablert i 2009, mens bad på loft er fra 2008. Begge våtrom har flislagte overflater og tilfredsstillende registrert fall mot sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, og membranløsningene vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Badet i 2. etasje har i tillegg mangelfull tilluftsventilering.
Kjøkken i 2. etasje og på loft fremstår i funksjonell stand.
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system, og avløpsrør er hovedsakelig i plast. Det er etablert to sikringsskap med automatsikringer, og det foreligger dokumentasjon på deler av de elektriske arbeidene.
Utvendig er det registrert normal vær- og bruksslitasje på balkonger/verandaer og utvendig tretrapp. Pipe/skorstein er av eldre dato og gis TG2 på grunn av alder og forventet restlevetid.
Kjellerbodene har synlige tegn til fuktpåvirkning, med avskalling og nedbrytning av overflater på murvegger. Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse og vurderes med TG2.
Grunnmuren har enkelte lokale sprekkdannelser, men det er ikke registrert tydelige tegn til pågående setninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og tilstand, men fungerer ved enkel funksjonstest. Det må generelt påregnes normalt vedlikehold og oppfølging av eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med krum betongtakstein fra 2005, med undertak av rupanel og pappmembran. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål og er også fra 2005. Det ble ikke registrert knekte eller manglende takstein ved befaringen.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygget sperre -/takverk, med kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonen er i stor grad lukket og kun begrenset tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til kondens eller lekkasjer i tilgjengelige områder. Det må tas hensyn til konstruksjonens alder og registrerte skjevheter.
Ytterveggene består trolig av eldre reisverkskonstruksjon med stående trekledning. Fasadepanelet fremstår i hovedsak funksjonelt, men har stedvis værslitasje, særlig mot øst og nord. Sørveggen har nyere kledning. Det må påregnes vask og overflatebehandling av fasadene. TG2 er satt på grunn av alder og slitasje.
Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglassvinduer fra 2009 med rammer og karmer i tre. Vinduene fremstår generelt funksjonelle. Det er registrert sprekk i ett glass i soveromsvindu i loftsetasjen.
Ytterdørene er malte tredører med karmer i tre, opplyst skiftet i 2009. Dørene fremstår i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.
Det er etablert balkong/veranda i tilknytning til loftsetasjen samt balkong utenfor soverom i 2. etasje. Konstruksjonene er utført i tre med terrassebord og malte rekkverk. Under terrassebordene er det opplyst etablert membrantekking. Terrassebord og deler av rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje. Membranene ligger skjult og har ikke vært tilgjengelige for full kontroll.
Det er etablert utvendig tretrapp som adkomst til loftsleiligheten. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk og viser synlig vær- og bruksslitasje på trinn, vanger og rekkverk.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater i leilighetene består hovedsakelig av laminat og parkett. Veggflater består hovedsakelig av malte slette flater/gips og noe panel, mens himlinger hovedsakelig har malte slette flater/gipsplater. Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt med alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på tilgjengelige gulv-, vegg- eller himlingsflater ved befaringen.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Konstruksjonene mellom boenhetene er oppbygget med brann - og lydskille. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svikt i etasjeskiller eller øvrige bærende konstruksjoner.
Det er opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og at måleresultatene ligger under gjeldende grenseverdier. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for særskilte tiltak knyttet til radon.
Boligen har murt teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i stue i 2. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Pipe og ildsted er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder, uten registrerte forhold som indikerer akutt funksjonssvikt.
Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater, rekkverk og håndløper. Trappen fremstår i hovedsak funksjonell med normal alders- og bruksslitasje. Innvendige dører består hovedsakelig av hvitmalte fyllingsdører med malte karmer og listverk og fremstår generelt i funksjonell stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og kontrollerte områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige hulrom er ikke kontrollert.
Det tilhører uinnredede boder i kjeller med enkel standard. Veggene består hovedsakelig av pusset/malt murverk, mens himling og lettere skillevegger er utført i tre. Det er registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning på murvegger, med avskalling og nedbrytning av overflatebehandling/puss, særlig i nedre del av veggene og rundt vinduspartier. Det er også synlige misfarginger som er forenlige med et fuktig kjellermiljø.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom – 2. etasje
Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst etablert i 2009. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredet med gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og skuffer, høyskap, speil, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert plastsluk i gulvet. Målt fall fra gulvnivå ved dør til sluk er ca. 20 mm, og det er etablert flomkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann vurderes å kunne ledes mot sluket. Gulv- og veggflater fremstår visuelt uten vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørgjennomføringer eller øvrige skjulte konstruksjoner. Nye fliser er opplyst lagt over eksisterende fliser i 2024, uten fremlagt dokumentasjon på at det samtidig er utført arbeider på underliggende tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksventil i vegg.
Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsspalte ved dør, og lufttilførselen til rommet vurderes derfor som begrenset.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i den kontrollerte veggkonstruksjonen, og måleresultatet var 0. Det er også foretatt kontroll med fuktindikator i våtsoner uten utslag som indikerer unormale fuktverdier.
Våtrom – loft
Badet i loftsetasjen er opplyst etablert i 2008 og vurderes etter krav og utførelsespraksis som gjaldt etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Rommet har flislagte vegger og gulv, malt innvendig tak og elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap samt dusjnisje med glassvegg/-dør. Sanitærutstyr og innredning fremstår i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.
Det er målt ca. 22 mm fall fra gulvnivå ved dør til sluk. Gulv- og veggflater fremstår visuelt uten vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt.
Det er etablert plastsluk i gulvet. Membran/tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran, sluktilslutning, rørgjennomføringer eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt kontroll av tilliggende konstruksjon ved hulltaking fra tilstøtende rom, uten registrerte unormale fuktforhold. Det er også foretatt kontroll med fuktindikator i tilgjengelige våtsoner, uten utslag som indikerer unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat/kompaktlaminat og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin. Vegg mellom benkeplate og overskap er kledd med glatte plater.
Innredningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i funksjonell stand ved visuell kontroll.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Loft › Kjøkken
Kjøkkenet på loftet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert oppvaskkum i stål, platetopp og stekeovn.
Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt.
Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje og uten synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system.
Fordelerskap er etablert og tilgjengelig for besiktigelse.
Synlige og tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.
Under kjøkkenkum er det synlig vannlås og avløpsrør i plast, med tilkobling for kjøkkenkum og oppvaskmaskin. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er etablert varmtvannsbereder i kjeller. Berederen til høyre på bildet er en stående elektrisk varmtvannsbereder plassert på betonggulv.
Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.
Det er etablert 2 stk. sikringsskap for leilighetsdelene.
Sikringsskapene har automatsikringer og kursfortegnelse.
Det foreligger dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget i form av sluttkontroll/sjekkliste fra registrert elektroinstallatør. På fremlagt dokumentasjon fremgår blant annet sluttkontroll fra SEAK El Installasjon Telemark samt sluttkontrollskjema fra Per Øverland AS.
Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert som del av tilstandsanalysen. Det er ikke utført fullverdig elkontroll eller målinger av anlegget.
Det er etablert røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.
Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige skader eller åpenbare mangler ved tilgjengelig brannslokningsutstyr eller røykvarslere.
Det er etablert elbillader for lading av elektrisk kjøretøy.
Laderen fremstår visuelt i funksjonell stand. Installasjonen er ikke funksjonstestet eller kontrollert som del av en fullverdig elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av løsmasser/leire. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver massenes oppbygning, bæreevne, eventuell oppfylling eller fundamenteringsforhold.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser som indikerer vesentlig svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.
Fundamentenes utførelse og skjulte grunnforhold er ikke kontrollert.
Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse. Det er opplyst at dreneringen består av eldre teglrør. Kjellerarealene har uinnredede boder med eksponert murverk.
Det er registrert fuktpåvirkning på innvendige murvegger i kjeller, med avskalling og nedbrytning av puss/maling. Dette indikerer at kjellerkonstruksjonene er utsatt for fuktbelastning.
Grunnmuren er utført i betong med sparestein. Det er registrert enkelte mindre sprekkdannelser i murverket. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setninger ved befaringen.
Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som flatt. Eiendommen har gruset gårdsplass og mindre opparbeidede grøntarealer.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige terrengmessige forhold som indikerer vesentlig risiko for overflatevann mot bygningen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert.
Anlegget er derfor kun vurdert ut fra tilgjengelige opplysninger og funksjon.
Det ble registrert tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest.
Overvann og avløp fra drenering er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

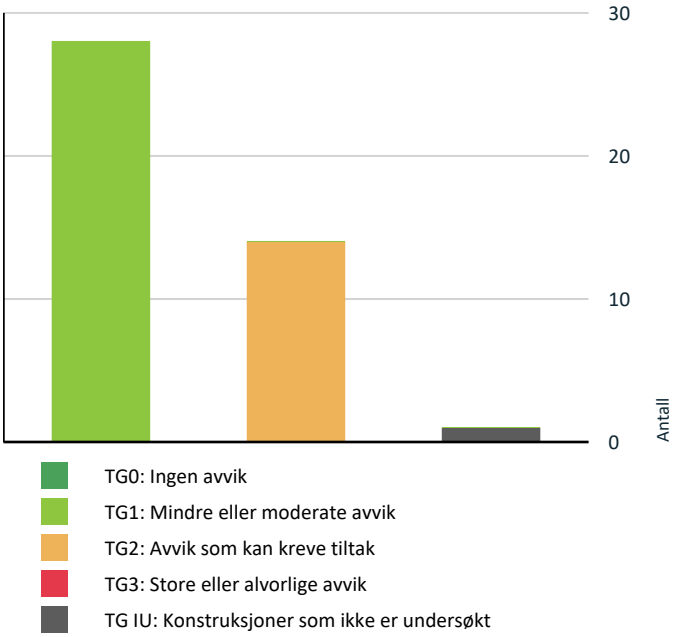
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekket består av krum betong takstein skiftet 2005. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid med betong takstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Konstruksjonen er begrenset kontrollert som er en lukket konstruksjon. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom og hvordan konstruksjonen er ventilert.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med stående trepanel fra byggeår og stedvis noe fra de senere år. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke. Utvendig belistning rundt dører og vinduer.
Med tanke på byggeår er konstruksjonen ikke isolert i hulrom.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis vær slitasje. Spesielt øst og nordvegg. Ny fasadepanel på sørvegg fra de senere år.
Fasader med behov for vask og overflatebehandling.
TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2009.
Rammer og karmer i trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.
Ett glass i soveromsvindu 3.etasje med sprekk i glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger





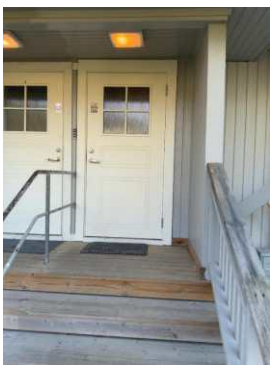
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av malte dører med karmer i tre, opplyst skiftet i 2009. Dørene fremstår i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.







Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert balkong/veranda i tilknytning til loftsetasjen, samt balkong utenfor soverom i 2. etasje. Konstruksjonene er utført i tre med terrassebord og malte rekkverk. Under terrassebordene er det opplyst etablert membrantekking.
Terrassebord og deler av rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje.
Membranene ligger skjult under terrassebordene og har derfor ikke vært tilgjengelige for full kontroll.

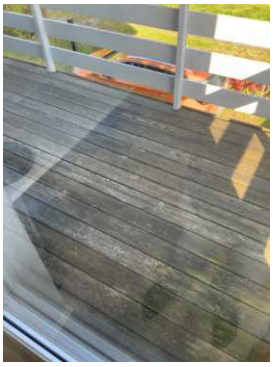
Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på terrassebord og deler av rekkverket. Overflatebehandlingen er stedvis nedslitt.
Skjult membrantekking har ukjent tilstand og restlevetid og kan ikke kontrolleres uten demontering av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles, og skadet eller svekket treverk skiftes ved behov. Membranen bør følges opp med tanke på alder og eventuelle tegn til lekkasje. Ved rehabilitering av terrassegulvet bør membranen kontrolleres og om nødvendig fornyes.

TG2 settes på grunn av registrert værslitasje og usikker tilstand/restlevetid på skjult membrantekking.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig tretrapp som adkomst til loftsleiligheten. Trappen er utført i trevirke med åpne opptrinn og rekkverk på utsiden. Trinn, vanger og rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og nedbrutt overflatebehandling på trekonstruksjonen. Det er store åpninger mellom trinnene sammenlignet med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

• Trappen bør rengjøres og overflatebehandles. Svekket eller skadet trevirke bør skiftes ved behov. Det bør vurderes tiltak for å redusere åpningene mellom trinnene av hensyn til personsikkerhet.

TG2 settes på grunn av vær- og bruksslitasje samt sikkerhetsmessige avvik knyttet til store åpninger mellom trinnene.



INNVENDIG

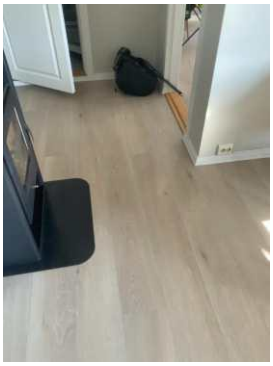
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater i leilighetene består hovedsakelig av laminat og parkett. Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt med alders- og bruksslitasje.
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på tilgjengelige gulvflater ved befaringen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



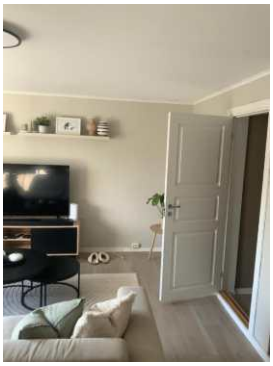


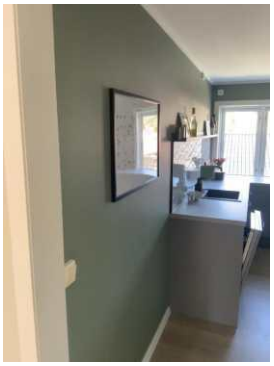
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består hovedsakelig av malte slette flater/gips og noe panel.
Himlinger består hovedsakelig av malte slette flater/gipsplater.
Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt med alders- og bruksslitasje.
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på tilgjengelige vegg- og himlingsflater ved befaringen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Konstruksjonene mellom boenhetene er oppbygget med brann- og lydskille. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for kontroll uten inngrep.
Synlige og tilgjengelige overflater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svikt i etasjeskiller eller øvrige bærende konstruksjoner ved befaringen.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og at måleresultatene ligger under gjeldende grenseverdier.
Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for særskilte tiltak knyttet til radon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i stue i 2. etasje.
Sotluke er etablert i kjeller.
Pipe og ildsted er visuelt kontrollert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for pipeløpet. På grunn av alder må det påregnes slitasje og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Pipen bør følges opp gjennom ordinært tilsyn og feiing. Rehabilitering av pipeløpet må påregnes når tilstand eller kontroll fra feiervesen/brannforebyggende tilsyn tilsier dette.

TG2 settes på grunn av alder og forventet slitasje på pipeløpet.

Tilstandsrapport

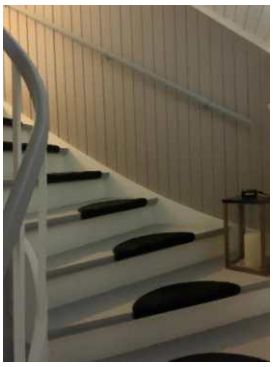


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med malte overflater. Trappen har rekkverk og håndløper.
Ved visuell kontroll fremstår trappen i hovedsak funksjonell. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflater.

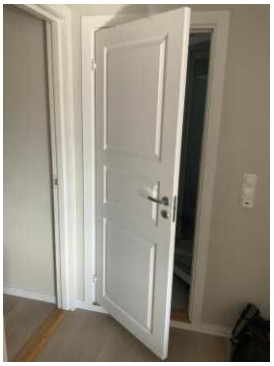




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av hvitmalte fyllingsdører med malte karmer og listverk. Dørene fremstår generelt i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og kontrollerte områdene.
Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og utilgjengelige områder er ikke kontrollert, og eventuelle forhold i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det tilhører uinnredede boder i kjeller. Bodarealene har enkel standard og benyttes til lagring. Vegger består hovedsakelig av pusset/malt murverk, og himling/lette skillevegger er utført i tre.
Det er registrert tydelige tegn til fuktpåvirkning på murvegger, med avskalling og nedbrytning av overflatebehandling/puss, særlig i nedre del av veggene og rundt vinduspartier. Det er også synlige misfarginger som er forenlig med et fuktig kjellermiljø.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning i kjellerbodene med avskalling og nedbrytning av puss/maling på murvegger. Forholdet tyder på forhøyet fuktbelastning i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Det bør vurderes tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og ventilasjon. Løse og nedbrutte overflater bør fjernes og rehabiliteres etter at fuktforholdene er avklart.

TG2 settes på grunn av synlig fuktpåvirkning og nedbrytning av overflater i kjellerbodene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst etablert i 2009. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Det er montert gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant og skuffer, høyskap, speil og dusjløsning. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert plastsluk i gulvet. Våtrommet har elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt eller øvrige skjulte konstruksjoner. Nye fliser er opplyst lagt over eksisterende fliser i 2024.
Målt fall til sluk er ca. 20 mm, og det er etablert flomkant ved dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i 2. etasje.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse av membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørgjennomføringer eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Nye fliser er opplyst lagt over eksisterende fliser i 2024, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det samtidig er utført arbeider på det underliggende tettesjiktet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene på badet er flislagte. Himlingen består av malt, slett overflate. Overgang mellom vegg og gulv er utført med elastisk fugemasse.
Overflatene fremstår visuelt uten vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 20 mm fall fra gulvnivå ved dør til sluk, og det er etablert flomkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann vurderes å kunne ledes mot sluket.
Gulvflisene fremstår visuelt uten vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk i gulvet. Synlige deler av sluket er tilgjengelige for kontroll. Membran/tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran, sluktilslutning eller øvrige skjulte tettedetaljer. Nye fliser er opplyst lagt over eksisterende fliser i 2024

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen?Membranløsningen er fra eldre utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Skjulte tettedetaljer og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom den finnes. Membran og sluktilslutning bør følges opp med tanke på alder og restlevetid. Full rehabilitering må påregnes når våtrommet viser tegn til svekket funksjon eller ved senere oppgradering.

TG2 settes på grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikker restlevetid på membran/tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksventil i vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsspalte ved dør, og lufttilførselen til rommet vurderes derfor som begrenset.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

TG2 settes på grunn av mangelfull tilluft til våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i den kontrollerte veggkonstruksjonen. Måleresultatet var 0.
Det er i tillegg foretatt kontroll med fuktindikator i våtsoner på badet, uten utslag som indikerer unormale fuktverdier.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i loftsetasjen er opplyst etablert i 2008 og vurderes etter krav og utførelsespraksis som gjaldt etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Det er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap samt dusjnisje med glassvegg/-dør. Det er etablert mekanisk avtrekk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider eller øvrige skjulte konstruksjoner. Utførelsen kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet i loftsetasjen.
Det foreligger dermed ikke dokumentasjon som verifiserer utførelse av membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørgjennomføringer eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Våtrommet er opplyst etablert i 2008, og vurderes etter tekniske forskrifter og utførelsespraksis som gjaldt i perioden 1997–2010.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Overflatene fremstår visuelt uten vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 22 mm fall fra gulvnivå ved dør til sluk. Gulvflatene fremstår visuelt uten vesentlige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringen.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert plastsluk i gulvet. Synlige deler av sluket er tilgjengelige for kontroll. Membran/tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran, sluktilslutning eller øvrige skjulte tettedetaljer.

Vurdering av avvik:
• Membranløsningen er fra 2008, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Skjulte tettedetaljer og tilslutning mot sluk kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell dokumentasjon bør innhentes dersom den finnes. Membran og sluktilslutning bør følges opp med tanke på alder og restlevetid. Full rehabilitering må påregnes når våtrommet viser tegn til svekket funksjon eller ved senere oppgradering.

TG2 settes på grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikker restlevetid på membran/tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap samt dusjnisje med glassvegg/-dør.
Sanitærutstyr og innredning fremstår ved visuell kontroll i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontroll av tilliggende konstruksjon ved hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i den kontrollerte konstruksjonen.
Det er også foretatt kontroll med fuktindikator i tilgjengelige våtsoner, uten utslag som indikerer unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat/kompaktlaminat og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin. Vegg mellom benkeplate og overskap er kledd med glatte plater.
Innredningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i funksjonell stand ved visuell kontroll.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



LOFT > KJØKKEN

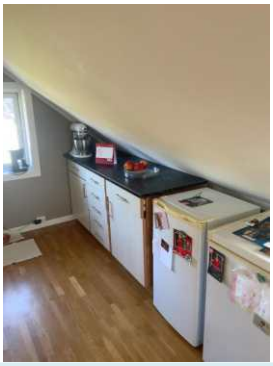
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet på loftet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er etablert oppvaskkum i stål, platetopp og stekeovn. Vegg mellom benkeplate og overskap er flislagt.
Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje og uten synlige forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.

Tilstandsrapport









LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system.
Fordelerskap er etablert og tilgjengelig for besiktigelse.
Synlige og tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.
Skjulte rørføringer og tilkoblinger inne i konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i plast.
Under kjøkkenkum er det synlig vannlås og avløpsrør i plast, med tilkobling for kjøkkenkum og oppvaskmaskin. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

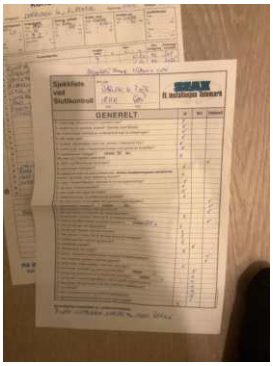
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert varmtvannsbereder i kjeller. Berederen til høyre på bildet er en stående elektrisk varmtvannsbereder plassert på betonggulv. Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.









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 er etablert 2 stk. sikringsskap for leilighetsdelene. Sikringsskapene har automatsikringer og kursfortegnelse.
Det foreligger dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget i form av sluttkontroll/sjekkliste fra registrert elektroinstallatør. På fremlagt dokumentasjon fremgår blant annet sluttkontroll fra SEAK El Installasjon Telemark samt sluttkontrollskjema fra Per Øverland AS.
Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert som del av tilstandsanalysen. Det er ikke utført fullverdig elkontroll eller målinger av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.
Ved den forenklede visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige skader eller åpenbare mangler ved tilgjengelig brannslokningsutstyr eller røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert elbillader for lading av elektrisk kjøretøy.
Laderen fremstår visuelt i funksjonell stand. Installasjonen er ikke funksjonstestet eller kontrollert som del av en fullverdig elkontroll.

Tilstandsrapport



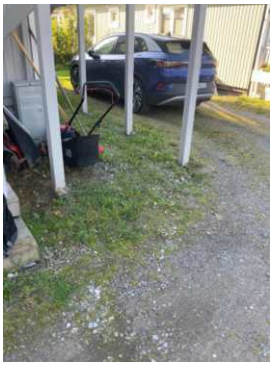


TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av løsmasser/leire. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver massenes oppbygning, bæreevne, eventuell oppfylling eller fundamenteringsforhold.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader eller større terrengbevegelser som indikerer vesentlig svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.
Fundamentenes utførelse og skjulte grunnforhold er ikke kontrollert.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse. Det er opplyst at dreneringen består av eldre teglrør. Kjellerarealene har uinnredede boder med eksponert murverk.
Det er registrert fuktpåvirkning på innvendige murvegger i kjeller, med avskalling og nedbrytning av puss/maling. Dette indikerer at kjellerkonstruksjonene er utsatt for fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes nærmere med tanke på funksjon og restlevetid. Ved vedvarende eller økende fuktbelastning må det påregnes utskifting/rehabilitering av drenering og fuktsikring. Innvendige overflater bør ikke rehabiliteres før årsaken til fuktbelastningen er avklart.

TG2 settes på grunn av alder på dreneringen og registrert fuktpåvirkning i kjeller.



Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong med sparestein. Det er registrert enkelte mindre sprekkdannelser i murverket. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setninger ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør følges opp over tid. Lokal utbedring av puss/murverk bør utføres der dette er nødvendig. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår tegn til bevegelse, bør forholdet undersøkes nærmere.

TG2 settes på grunn av alder og registrerte sprekkdannelser i grunnmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som flatt. Eiendommen har gruset gårdsplass og mindre opparbeidede grøntarealer.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige terrengmessige forhold som indikerer vesentlig risiko for overflatevann mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og alder, materiale og utførelse er ikke dokumentert. Anlegget er derfor kun vurdert ut fra tilgjengelige opplysninger og funksjon.
Det ble registrert tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest.
Overvann og avløp fra drenering er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert for utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstanden på skjulte ledninger, overvannsledninger og avløp fra drenering er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen, men eldre ledningsanlegg bør følges opp. Ved tegn til redusert kapasitet, lekkasje eller tilbakeslag bør ledningene undersøkes nærmere, eksempelvis med kamerakontroll av avløpsledninger.

TG2 settes på grunn av alder og usikker tilstand på skjulte utvendige ledningsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

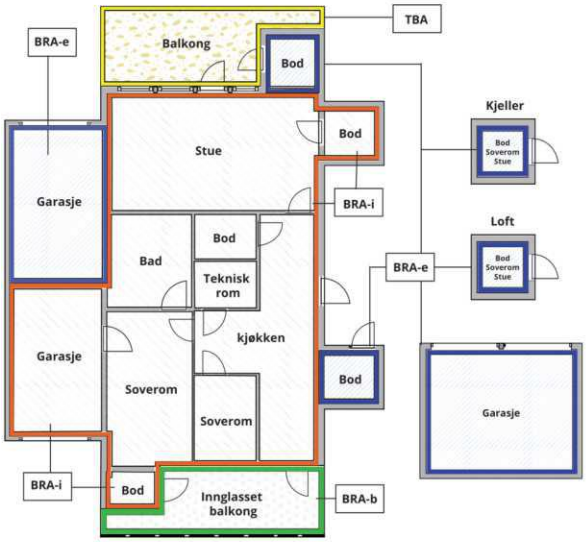
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	5			5			5
Loft	44			44			44
Etasje 2	75			75	12	10	85
Kjeller		21		21			21
SUM	**124**	**21**			**12**	**10**	**155**
SUM BRA	**145**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, trapperom, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		
Loft	Entré, bad, kjøkken, stue, bod 2, soverom		
Etasje 2			
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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
30.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	377	69		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Darudvegen 6

Hjemmelshaver

Halvorsen Malene, Keiseraas Tommy Welle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovenga i Porsgrunn kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig frittliggende eneboliger og boliger i rekke. Beliggenheten er sentral, med gangavstand til blant annet skole, idrettsanlegg og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	
3	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260166
Addresse	Darudvegen 6		
Postnr.	3913	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Malene Halvorsen		
Selgers navn	Tommy Welle Keiseraas		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

4054800

Våtrom

Initialer selger:
M H
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Det ble installert elbil-lader

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet fronter og lagt det elektroniske skjult bak spileplater. Alt er lagt i rør, med dobbel sikring og under oppsyn av faglært.

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:

Det har blitt lagt inn i boligmappen av foss elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Del av egen bolig er per dags dato utleid. 3.etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Under oppussing av gangen, ble fronter av stikkontakter og lysbrytere skiftet, samt at det elektroniske ble lagt skjult bak spileplater. Alt ble utført av ufaglært, men under oppsyn av stefar som er faglært.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	20.09.2026
Signert av	*Malene Halvorsen*
Signert av	*Tommy Welle Keiseraas*

Initialer selger:
M H
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	**377**	**69**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.09.2015	Nei	Nei			159/393	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			377/69	0
					377/69/0/2	0
					377/69/0/1	0
					377/69/0/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			377/69/0/2	0
					377/69	0
					377/69/0/1	0
					377/69/0/3	0
Seksjonering	17.08.2015	09.09.2015	15/05849		377/69/0/3	0
					377/69/0/1	0
					377/69/0/2	0
					377/69	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
164064204	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	182	0	182

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Darudvegen	6			Nord: 6556479 Øst: 538359		SKOLEKRETS 7-Borge_Kjølnes Stemmekrets 15-Midtbyen, Borge og Myrene

System: EPSG:25832

Kirkesokn 1-Porsgrunn
Grunnkrets 1008-Hovenga øst
Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien
Postnummerområde 3913-PORSGRUNN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 15/05849	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	**377**	**69**	**0**	**0**	Grunneiendom	KJØLNES KISE	Ja	563,4	564	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.05.1939	Nei	Nei	Ja	3		Nord: 6556482,64 Øst: 538354,04 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			377/69	0
					377/69/0/2	0
					377/69/0/1	0

					377/69/0/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			377/69/0/2	0
					377/69	0
					377/69/0/1	0
					377/69/0/3	0
Seksjonering	17.08.2015	09.09.2015	15/05849		377/69/0/3	0
					377/69/0/1	0
					377/69/0/2	0
					377/69	0
Oppmålingsforretning	16.07.2015	21.07.2015	15/04364		377/113	0
					377/147	0
					377/1	0
					377/133	0
					382/6	0
					377/69	0
					377/22	0
					377/148	0
					377/114	0
					377/149	0
					377/23	0
Annen forretningstype	04.07.2008	04.07.2008			377/1	0
					377/147	0
					377/69	0
					377/23	0
					377/6	0
Kartforretning	18.04.1972		386/71	Mottaker	377/69	564
Kart- og delingsforretning	14.03.1972		461/70	Mottaker	377/147	49,8
				Avgiver	377/69	-49,8
Kart- og delingsforretning	23.05.1939			Mottaker	377/69	520
				Avgiver	377/6	-520

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

164064204	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	182	0	182

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Darudvegen	6			Nord: 6556479 Øst: 538359 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 7-Borge_Kjølnes Stemmekrets 15-Midtbyen, Borge og Myrene Kirkesokn 1-Porsgrunn Grunnkrets 1008-Hovenga øst Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3913-PORSGRUNN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 42/52	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
563,4	Nord: 6556482,64007045 Øst: 538354,03999824 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

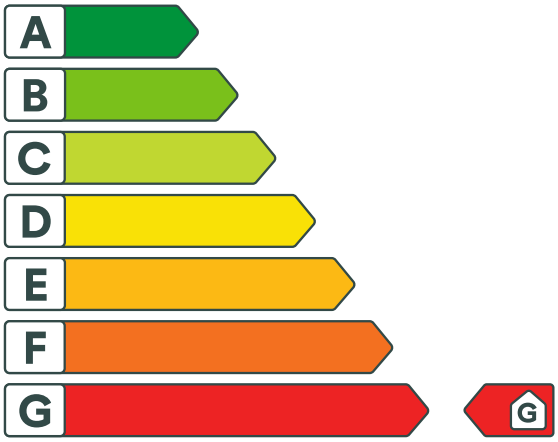
KOMMENTARFELT:

enova

Energiattest



Adresse **Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352319**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164064204**
Gårdsnummer **377**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **420,65**

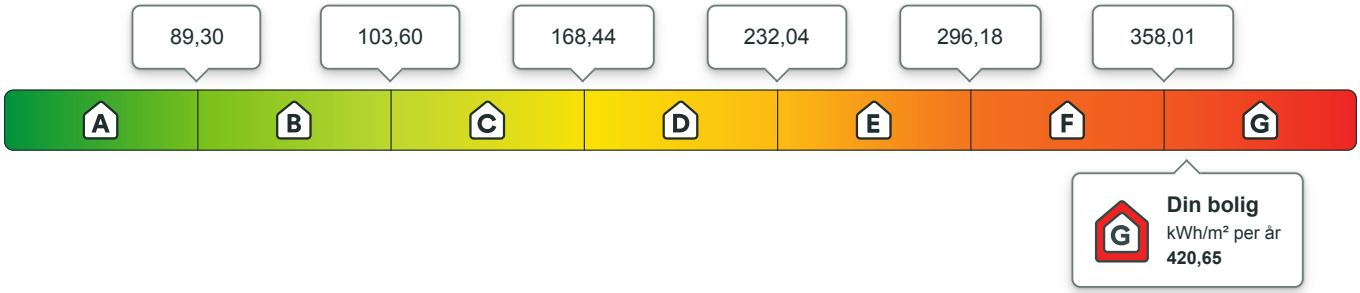
Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
55 685,29	**449,07**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN

Detaljering

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

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

Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 22.07.2025
Referanse:
Saksbehandler: AJ

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 377 Bnr: 69/0/2 Adresse: Darudvegen 6

Eiendommen er tilknyttet følgende kretser

Postnummerområde: 3913 Porsgrunn

Tettsted: Porsgrunn/Skien

Valgkrets: Midtbyen, Borge og Myrene

Kirkesogn: Porsgrunn

Skolekrets: Borge, Kjølnes

Grunnkrets: Hovenga øst

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Help-Advokatene AS
Postboks 1870 Vika
0124 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/13193-2	28.10.2019

Gbnr. 377/69, Darudvegen 6 - Avklaring av bygningsmessige detaljer

Viser til deres mail datert 22.10.2019 vedr. spørsmål om antall godkjente boliger i seksjon 2, i Darudvegen 6. Vedlagte seksjonering viser at seksjon 2 består av 1 boligseksjon. Tegninger av seksjon 2, som følger seksjoneringen, viser at 2. og 3. etasje er en og samme seksjon. Eiendommen 377/69 består av 3 boligseksjoner, seksjon 1 og 2 er i ett og samme bygg, mens seksjon 3 er i bygget nord på tomten. Rom i 3. etg., er ikke godkjent som egen boenhet.

Søknad om egen boenhet i 3. etg, seksjon 2, er avhengig av søknad om bruksendring samt søknad om reseksjonering. Det må i søknaden fremkomme at rom i 3.etg. tilfredsstiller alle relevante krav i TEK17.

Med hilsen

Baard Gonsholt
Avd.leder Byggesak

Bente Sjåberg
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

1 Vedlegg

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 22.07.2025
Referanse:
Saksbehandler: AJ

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 377 Bnr:69/0/2 Adresse: Darudvegen 6

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Nei

Sefrakregistrert: Nei
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt 6
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 22.07.2025
Referanse:
Saksbehandler: AJ

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 377 Bnr: 69/0/2 Adresse: Darudvegen 6

Adkomst

Eiendommen har adkomst til:

☐ **Riksveg** ☐ **Fylkesveg** ☒ **Kommunal veg**

Adkomst til offentlig veg skjer ved:

☒ **Direkte avkjørsel** ☐ **Felles avkjørsel med flere eiendommer**

Merknader:

Porsgrunn kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 377	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Darudvegen 6 3913 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Teiggrense god nøyaktighet

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Teiggrense generert

Veg

Eiendomsteig

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**377**	**69**	**0**	**2**	Darudvegen 6, 3913 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	563.01m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1126.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Darudvegen 6

Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 93 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	15 min 1.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	11 min 0.9 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

BARNEHAGER

Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	6 min 0.6 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	7 min 0.7 km
Radehuset barnehage (1-6 år) 27 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovenga	7 min
Meny Hovenga	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hovenga Senteret	9 min
Apotek 1 Hovenga	9 min
Porsgrunn Vinmonopol	17 min

SPORT

Bratsbergvegen ballplass	8 min
Kjølnes idrettspark	8 min
SATS Express Porsgrunn	16 min
Sats Ekspress Porsgrunn	17 min

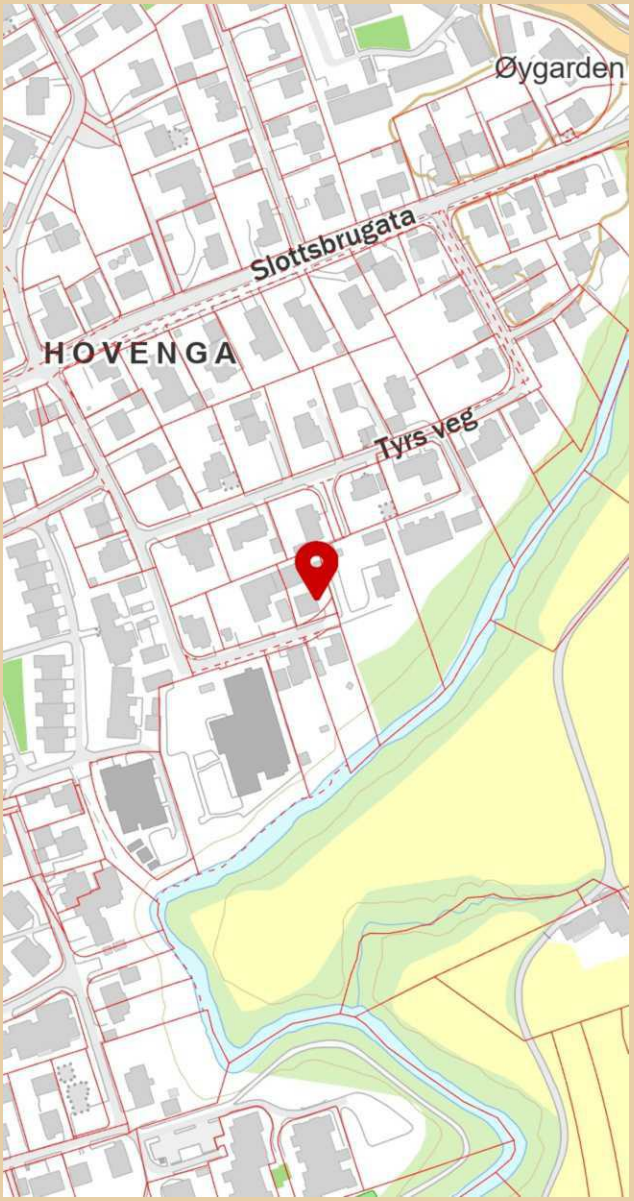
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Darudvegen 6, 3913 Porsgrunn
Gnr. 377, Bnr. 69, Snr. 2, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260166

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@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.
