PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
BJØRNHULLVEGEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Godkjente bygningstegninger

Ferdigattest/midl. brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnhullvegen 28 , 3917 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 46, bnr. 260

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3362 **Eiendomsverdi ref nr:** CY9375

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

Bjørnhullvegen 28, 3917 Porsgrunn, er en enebolig opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996 og omfattende ombygging i 2004. Boligen har en godkjent utleieleilighet i underetasjen det er lydhimling i både vegg og tak mellom hoveddel og utleie.
Boligen går over tre etasjer og inneholder:
- Underetasje: Entré/vinterhage med brede skyvedører, disponibelt rom/mulig soverom og utleieleilighet med stue/åpen kjøkkenløsning, bad/vaskerom og soverom.
- 1. etasje: Gang med utgang til sydvendt terrasse, kjøkken, stue med utgang til vestvendt terrasse/balkong og bad/vaskerom.
- 2. etasje: Gang, tre soverom, hvorav ett med balkong, og bad med himlet tak.

Eiendommen har i tillegg frittstående dobbelgarasje fra 2014 med hems, utvendig bod, terrasser og opparbeidet hage.
Generell tilstand
Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger og moderniseringer.
Taktekking med teglstein er fra 1998, mens deler av tilbygget har metallplatetekking fra 1996. Ytterkledningen er av ulik alder og fremstår generelt godt vedlikeholdt.
Innvendige overflater er oppgradert i senere år, blant annet med Pergo laminat fra 2023 og oppussede vegg- og himlingsflater.
Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2023, levert av Strai Kjøkken, med kompositttbenkeplater, integrerte hvitevarer av god kvalitet, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Boligen har to varmtvannsberedere fra 2019, nyere luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 og flere dokumenterte oppgraderinger av elektriske installasjoner.
Registrerte avvik og forhold med TG2
Tak og utvendige konstruksjoner: Taktekking og enkelte beslag har oppnådd en alder hvor det må påregnes jevnlig vedlikehold og fremtidig utskifting. Det er registrert eldre fuktskjolder ved pipe på loftet. Pipebeslag er reparert med sikaflex, og området er opplyst å være tørt etter utbedringen. Det er også registrert avvik ved taknedløp.
Våtrom: Boligens tre våtrom antas å være fra omkring 2004. Membran og tettesjikt har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse.
På bad/vaskerom i 1. etasje er det registrert større åpninger rundt rørgjennomføringer i flisvegg. Bad/vaskerom i underetasjen har begrenset fall mot sluk og betydelige avleiringer i sluket.
Rom under terreng: Det er registrert høye fuktindikasjoner i hjørnet av lagerrommet i underetasjen utvendig hjørne. Årsaken er ikke endelig avklart. Forholdet bør undersøkes nærmere.
Fuktsikring og drenering: Drenering og utvendig fuktsikring rundt den opprinnelige delen av boligen er ifølge tidligere takst rapporter fra 1998. Det er også drenert under huset.. Registrerte fuktforhold i lagerrommet gir grunnlag for nærmere kontroll.
Innvendige overflater: Det er registrert enkelte riss i himling og stedvis misfarging i lagerrommet.
Radon: Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger, og bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre. Radonmåling anbefales, særlig med hensyn til utleieleiligheten.
Samlet vurdering
Boligen fremstår som en godt vedlikeholdt eldre enebolig med flere betydelige oppgraderinger, særlig av innvendige overflater, kjøkken og tekniske installasjoner.
De viktigste forholdene å være oppmerksom på er våtrommenes alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt, samt registrerte fuktindikasjoner i lagerrommet i underetasjen.
Det må påregnes normalt vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler. For øvrig fremstår boligen med gjennomgående tilfredsstillende vedlikeholdstilstand, sett i forhold til alder og utførelse.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Taktekking: Hovedtaket er tekket med teglstein fra 1998, mens tilbygget fra 1996 har stål-/aluminiumsplater med stående falser. Taktekkingene har en alder på ca. 28–30 år og er visuelt kontrollert fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag: Utført i metall, hovedsakelig fra perioden 1996–1998. Vindskier og øvrige avslutninger er utført i malt treverk. Skjulte beslag og innfestinger er ikke kontrollert.
Takkonstruksjon og loft: Saltak med sperrekonstruksjon i tre og undertak av rupanel. Det er registrert eldre fuktskjolder og misfarging rundt mursteinspipen. Ifølge selger er tidligere lekkasje forsøkt utbedret med Sikaflex ved pipebeslaget, og det er montert et lokk over pipen. Området er opplyst å ha vært tørt etter tiltakene. Det er ikke registrert opplysninger om pågående lekkasje. Tettheten ved pipegjennomføringen bør følges opp.
Yttervegger: Bindingsverkskonstruksjon med stående malt trekledning. Kledning på syd- og østfasaden er fra 1998, mens øvrig kledning er eldre. Fasadene ble malt i 2024–2025 og fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige råte- eller konstruksjonsskader.
Vinduer: Malte trevinduer og aluminiumsvinduer med isolerglass og koblet glass. Vinduene har varierende alder, med enkelte utskiftinger i 2020, 2023 og 2026. Det er registrert noe overflateslitasje på enkelte eldre trevinduer, men generelt tilfredsstillende vedlikeholdstilstand.
Ytterdører: Malte ytterdører og balkong-/terrassedører i treverk med glassfelt. Dørene fremstår godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Balkonger: To overliggende balkonger med bærende trekonstruksjoner og malte rekkverk. Balkongene ble renovert av Liabygg i 2024, blant annet med utskifting av stolper og rekkverk. De fremstår generelt i god vedlikeholdstilstand.
Terrasser og plattinger: Treplattinger fra perioden 2017–2019, utført med impregnerte terrassebord over belegningsstein. Ved vinterhagen er det støpt betongdekke. Det er registrert normal værslitasje på treverket og enkelte mindre riss i betongdekket.
Utvendige trapper: Terrengtrapper av naturstein med normal alders- og værrelatert slitasje, stedvis begroing og naturlige ujevnheter. Ingen vesentlige synlige forskyvninger eller konstruksjonsskader.
Utvendig bod: Boden har platebelagt tregulv, malte platekledde vegger og murflater samt skråhimling. Den fremstår med normal bruksslitasje og uten vesentlige synlige skader. Deler av konstruksjonene var tildekket av lagrede gjenstander.
Samlet vurdering: Boligens utvendige bygningsdeler fremstår generelt godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger i senere år. De viktigste forholdene å følge opp er taktekkingens alder og tidligere lekkasje ved pipegjennomføringen. Tettheten ved pipebeslaget bør undersøkes nærmere, da tidligere utbedring med Sikaflex ikke dokumenterer en varig og fagmessig beslagløsning.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflater: Gulvene har Pergo laminat fra 2023, samt skifer og fliser i enkelte rom. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Vegger og himlinger: Veggene har tapetserte og malte, glatte flater, mens himlingene hovedsakelig har malte overflater. Flere rom er oppgradert i perioden 2022–2024. Det er registrert enkelte riss og sprekker i himling, samt misfarging og skjolder i lagerrommet.
Etasjeskiller: Utført som trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på 10 mm i stue/kjøkken i 1. etasje, 5 mm i gang i 2. etasje og 5 mm i stue i underetasjen. Det er montert lydisolerende konstruksjoner i vegger og himling mellom hoveddelen og utleiedelen i underetasjen. Utførelse og lydtekniske egenskaper er ikke nærmere dokumentert.
Radon: Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger eller opplysninger om radonsperre. Radonkonsentrasjonen er ukjent. Radonmåling anbefales, særlig med hensyn til utleieleiligheten.
Pipe og ildsted: Boligen har eldre mursteinspipe som delvis er innkledd med malte plater. Det er ikke montert ildsted, og pipen har ikke vært benyttet siden ombyggingen i 2004.
Rom under terreng: Gulvene har laminat og fliser, mens veggene delvis er utforet mot grunnmur. Det er registrert høye fuktindikasjoner, misfarging og saltutslag i utvendig hjørnet av lagerrommet. Selger opplyser at tidligere fuktproblemer var knyttet til feil ved takrenne, som senere er utbedret. Årsaken til de registrerte fuktindikasjonene er ikke endelig avklart. Hulltaking i utforet vegg i utleiedelen er ikke utført på grunn av skjulte vannledninger og elektriske installasjoner.
Innvendige trapper: Malt tretrapp med tette opptrinn, rekkverk, håndløpere og teppefelt på trinnene. Trappen fremstår godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Innvendige dører: Malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt, samt større skyvedører med glass og sorte metallrammer mellom stue og kjøkken. Dørene fremstår generelt i god vedlikeholdstilstand.
Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, insektangrep eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Samlet vurdering: Boligens innvendige bygningsdeler fremstår generelt godt vedlikeholdt, med flere nyere oppgraderinger. Det er registrert mindre skjevheter i etasjeskillene og enkelte overflateavvik. Det viktigste forholdet er forhøyede fuktindikasjoner og saltutslag i lagerrommet i underetasjen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har tre våtrom, ett i hver etasje. Våtrommene antas å være etablert eller rehabilitert omkring 2004 og vurderes etter tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010 (TEK97). Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse av membran, sluktilslutninger eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Bad/vaskerom – 1. etasje: Våtrommet har flislagte gulv og vegger, pusset og malt vegg med glassbyggerstein samt malt skråhimling med takvindu. Gulvet har elektriske varmekabler og målt fall mot sluk på 20 mm. Det er plastsluk og antatt smøremembran, med høydeforskjell på 70 mm ved terskel. Det er registrert større åpninger rundt rørgjennomføringer ved utslagsvasken. Rommet har servant, toalett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonsmessige forhold.
Bad – 2. etasje: Badet har flislagte gulv og vegger, delvis malt trepanel og skråhimling med downlights. Gulvet har elektriske varmekabler og to plastsluk, med målt fall på 20 mm fra terskel mot sluket ved badekaret. Rommet har badekar, dusjkabinett, servant og toalett. Sanitærutstyr og innredning er delvis skiftet i perioden 2017–2022. Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende soverom viste ingen unormale forhold.
Bad/vaskerom – underetasje: Våtrommet har flislagte gulv og vegger, malt himling og elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk og 20 mm høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskel. Rommet har to døråpninger. Det er registrert betydelige avleiringer i plastsluket. Sanitærutstyr og innredning er delvis skiftet i 2018–2019. Fuktmåling gjennom inspeksjonsluke ved varmtvannsbereder og rørfordeling viste ingen unormale forhold.
Samlet vurdering: Våtrommene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med flere nyere oppgraderinger av sanitærutstyr og innredning. Membran og tettesjikt har imidlertid oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. Det må derfor påregnes fremtidig rehabilitering.
Registrerte avvik ved rørgjennomføringer i 1. etasje og fall- og slukforhold i underetasjen bør følges opp.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Strai Kjøkken. Innredningen har glatte, lyse fronter og benkeplater i kompositt, samt kjøkkenøy med skuffer og oppbevaringsplass.
Kjøkkenet har integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, Bora induksjonstopp med integrert avtrekk, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum i kompositt. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen har hvitevarer av god kvalitet og fremstår med gjennomgående god material- og utførelsesstandard.
Det foreligger faktura fra Barerør.no AS, datert 09.05.2024, for tilkobling av kjøleskap til eksisterende vannledning med vannstopp. Arbeidet ble utført 25.04.2024.
Det foreligger også samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført i forbindelse med kjøkkenoppgraderingen.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Kjøkkenet har integrert avtrekksvifte i induksjonstoppen med kullfilter for omluft. Ventilatoren trekker matos gjennom filter og fører luften tilbake til rommet.
Det er etablert egen veggventil for tilførsel av friskluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig utført i plast som rør-i-rør-system, med to fordelerskap plassert i våtrommene i underetasjen og 1. etasje. Synlige installasjoner fremstår i tilfredsstillende stand, uten registrerte lekkasjer eller vesentlige skader.
Innvendige avløpsrør: Avløpsrørene er hovedsakelig utført i PP-plast med tilhørende vannlåser og rørtilkoblinger. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt.
Ventilasjon: Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og luftespalter i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrommene. Kjøkkenet i 1. etasje har integrert ventilator med kullfilter og omluft. Det foreligger samsvarserklæring fra Foss Elektro AS fra 2018 for arbeid med kanalvifte og avtrekk i underetasjen.
Varmtvannsberedere: Boligen har to Høiax varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver, plassert i våtrommene i underetasjen og 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Begge er opplyst skiftet i 2019 og fremstår uten vesentlige synlige avvik.
Elektrisk anlegg: Boligen har to sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, ett for hver boenhet. Det er utført flere oppgraderinger, blant annet i forbindelse med nytt kjøkken, downlights, dimmere, elbillading, overspenningsvern og ventilasjon. Det foreligger samsvarserklæringer fra Foss Elektro AS, tilgjengelig i Boligmappa. Anlegget er kun visuelt vurdert ved forenklet kontroll.
Branntekniske forhold: Boligen har to boenheter, med utleieleilighet i underetasjen. Brannvarsling, slokkeutstyr, rømningsmuligheter og brannskille mellom boenhetene er viktige forhold. Omfang og tilstand på disse installasjonene er ikke nærmere dokumentert i de foreliggende opplysningene. Mursteinspipen har ikke vært i bruk siden ombyggingen i 2004, og det er ikke montert ildsted.
Andre installasjoner – Varmepumper: Boligen har to luft-til-luft-varmepumper. En Toshiba ASK 25 ble montert i stuen i 1. etasje i 2024 av Stabil Varme Service AS. Det er i tillegg montert varmepumpe i entré/vinterhage i underetasjen. Installasjonene fremstår uten vesentlige synlige skader.
Samlet vurdering: De tekniske installasjonene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med flere dokumenterte oppgraderinger. Vann- og avløpsinstallasjoner, varmtvannsberedere og varmepumper har ingen registrerte vesentlige synlige avvik. Det anbefales normalt vedlikehold og periodisk kontroll av de tekniske anleggene. Branntekniske forhold bør avklares nærmere, særlig med hensyn til de to boenhetene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996 og senere ombygginger.
Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.
Synlige og tilgjengelige områder rundt bygningen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt i byggegrunnen.
Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold.
Fundamentenes utførelse og eventuelle masser mellom fjell og konstruksjon er ikke kontrollert.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996.
Byggegrunnen består av fjell, med stedvis opparbeidede grus- og løsmasser rundt bygningen.
Drenering og utvendig fuktsikring rundt den opprinnelige delen av boligen er ifølge tidligere takst rapporter fra 1998. Det er også drenert under huset.
Det er synlig grunnmursbeskyttelse i form av grunnmursplast langs deler av tilbyggets grunnmur. Det er også etablert drenerende grusmasser langs grunnmuren og støttemurer av naturstein og større steinblokker på eiendommen.
Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert.
Drensledninger, fundamentering og øvrig skjult fuktsikring er ikke kontrollert.
Det er registrert høye fuktindikasjoner i hjørnet av lagerrommet i underetasjen, utvendig hjørne.
Selger har tidligere opplyst om saltutslag i området, hvor årsaken ble knyttet til feil ved takrenne. Forholdet er opplyst utbedret.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996.
Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen er utført i betongstein, mens grunnmuren i tilbygget er oppført av lettklinkerblokker. Bygningen har støpt betongplate mot grunnen.
Byggegrunnen består av fjell, med stedvis opparbeidede grus- og løsmasser rundt bygningen.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner eller tegn til større setningsskader.
Skjulte fundamenter og konstruksjoner under terreng er ikke kontrollert.
Eiendommen har forstøtningsmurer utført i naturstein, med større steinblokker som tar opp høydeforskjeller i terrenget.
Murene er etablert i tilknytning til hage, adkomst og opparbeidede uteområder.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen.
Murene fremstår med normal alders- og værrelatert påvirkning, herunder stedvis begroing og misfarging.
Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige forskyvninger, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt.
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng med byggegrunn av fjell og stedvis opparbeidede grus- og løsmasser.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagt adkomst og gårdsplass, belegningsstein, natursteinsmurer og terrasser.
Det er etablert forstøtningsmurer av naturstein for å ta opp høydeforskjeller på tomten.
Synlige og tilgjengelige terrengområder er visuelt kontrollert ved befaringen. Terrenget fremstår generelt som godt opparbeidet og vedlikeholdt.
Utvendige avløpsledninger er utført i PVC-plast (oransje grunnavløpsrør), og eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendig vannledning er utført i plast (PEL/PE), og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.
Vann- og avløpsledningene antas å være fra perioden 1996–2004, i forbindelse med tilbygg og senere ombygging av boligen. Eksakt alder er ikke dokumentert.
Ledningene ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon eller trykkprøving.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

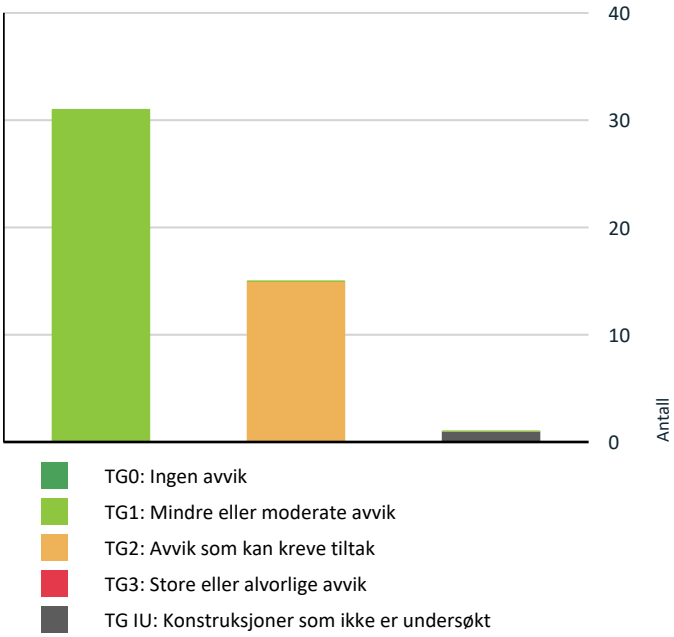
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Under etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Under etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Under etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygget 1996
2004	Modernisering	Ombygget og modernisert 2004

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med en kombinasjon av teglstein og stål-/aluminiumsplater. Hovedtaket har teglsteinstekking fra 1998, mens takflatene på tilbygget fra 1996 er tekket med stål-/aluminiumsplater med stående falser/skjøter.
Taktekkingene har en alder på henholdsvis ca. 28 og 30 år.
Takflatene er visuelt besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder. Undertak, innfestinger, beslag og øvrige skjulte konstruksjonsdetaljer er ikke kontrollert på nært hold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder, registrert slitasje og risiko knyttet til utsatte takdetaljer og tidligere lekkasjeforhold. Det er ikke registrert synlige forhold fra bakkenivå som tilsier behov for umiddelbar utskifting av hele taktekkingen.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Utvendige beslag er utført i metall, mens vindskier og tilhørende utvendige avslutninger er utført i malt treverk.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996. Taktekking er fra 1998. Takrenner, nedløp og beslag antas i hovedsak å være fra perioden 1996–1998, men eksakt alder på de enkelte komponentene er ikke dokumentert.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Skjøter, innfestinger og skjulte beslagdetaljer er ikke kontrollert på nært hold.

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp og beslag antas i hovedsak å være fra perioden 1996–1998 og har dermed en alder på ca. 28–30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt for deler av installasjonene.
Som følge av alder og normal værpåvirkning er det økt risiko for svekkelse av skjøter, tetninger, innfestinger og beslag. Dette kan over tid medføre utettheter og redusert funksjon ved bortledning av takvann.
Vindskier i treverk er utsatt for fukt- og værbelastning og har behov for jevnlig kontroll og overflatebehandling.
Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere skjøter, innfestinger, fallforhold og øvrige detaljer på nært hold.
Det er ikke registrert eller dokumentert vesentlig funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll, rengjøring og vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Skjøter, innfestinger og overganger bør kontrolleres nærmere fra taknivå.
Mangelfull tetthet eller bortledning av takvann kan føre til økt fuktbelastning på yttervegger, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fukt- og råteskader.
Vindskier og øvrige treavslutninger bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Eventuelle skader må utbedres.
Det må påregnes utskifting av enkelte komponenter som følge av alder og normal slitasje.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder, forventet vedlikeholdsbehov og risiko for aldersrelatert svekkelse av takrenner, nedløp og beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre. Undertaket består av trepanel/rupanel. Boligen er opprinnelig oppført i 1928 og har gjennomgått ombygginger og oppgraderinger i senere tid.
Det er kaldtloft over deler av boligen, med synlige sperrer, bjelker, undertak og mursteinspipe. Deler av takkonstruksjonen er isolert og tildekket, mens øvrige deler er tilgjengelige for visuell kontroll.
Synlige og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er besiktiget fra loftsrommet. Det er ikke foretatt åpning av lukkede konstruksjoner eller kontroll av skjulte deler av undertaket.
Det er registrert eldre fuktskjolder og mørke misfarginger på undertak og trekonstruksjoner i området rundt mursteinspipen.
Det er opplyst at det tidligere har vært lekkasje ved pipens gjennomføring i taket, og at pipebeslaget er fikset med Sikaflex, det ble satt på et "lokk" over pipen. Etter reprasjon av beslaget er det opplyst at området har vært tørt, uten registrerte nye lekkasjer.
Det er ikke opplyst om pågående vanninntrenging ved befaringstidspunktet. Eldre fuktskjolder er fortsatt synlige på trekonstruksjonene men tørre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist eldre fuktskjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjoner ved pipens gjennomføring. Selv om lekkasjeårsaken er opplyst utbedret, er det ikke dokumentert ved målinger at alle berørte konstruksjonsdeler er tørre og uten skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp området rundt pipens gjennomføring med jevnlig visuell kontroll, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøsmelting.
Ved tegn til nye fuktskjolder, endret misfarging eller fuktlukt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og fuktmålinger av berørte trekonstruksjoner.
Det anbefales også kontroll av fuktinnholdet i treverket rundt pipen for å dokumentere at tidligere lekkasje ikke har medført gjenværende fukt eller skadeutvikling.
Ved fortsatt tørre forhold og fravær av nye lekkasjetegn vurderes det ikke å være behov for umiddelbare konstruktive tiltak.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av registrerte eldre fuktskjolder og usikkerhet knyttet til tidligere fuktpåvirkning. Pipebeslaget er opplyst reparert med sikaflex, og lekkasjeforholdet anses ifølge eier som utbedret.

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre, med utvendig stående bordkledning. Den opprinnelige boligen er fra 1928, mens tilbygget er oppført i 1996.
Utvendig bordkledning på syd- og østfasaden er fra 1998. Øvrig bordkledning er fra tidligere år, og eksakt alder er ikke dokumentert.
Fasadene har stående, malt trekledning med hjørnebord, vindusomramminger og øvrige utvendige avslutninger i treverk. Deler av ytterveggene i underetasjen og tilbygget har pussede og malte murflater.
Det er opplyst at utvendig kledning og murflater ble malt i 2024–2025, dels av malerfirma og dels ved egeninnsats.
Ytterveggene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med jevn og tilfredsstillende overflatebehandling. Bordkledning, hjørnebord og vindusomramminger fremstår i hovedsak i god visuell stand, med begrensede tegn til alders- og værrelatert slitasje.
Det ble ikke registrert synlige tegn til omfattende råteskader, vesentlige deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt ved befaringstidspunktet.
Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene er visuelt kontrollert fra bakkenivå, terrasser og øvrige tilgjengelige områder. Skjult bindingsverk, isolasjon, vindsperre, lufting bak kledningen og øvrige konstruksjonsdetaljer er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og aluminiumsvinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vinduene er fra ulike tidsperioder, som følge av boligens opprinnelige byggeår 1928 og senere ombygginger og oppgraderinger.
Det er montert tradisjonelle sidehengslede trevinduer med sprosseinndeling, samt takvinduer og større vindusfelt i aluminiumskonstruksjon ved vinterhagen og tilbygget.
Flere vinduer er opplyst skiftet gjennom årene. Ifølge selgers opplysninger er det blant annet utført utskifting av vinduer i 2020, 2023 og 2026. Øvrige vinduer har varierende alder.
Trevinduene har malte karmer, rammer og utvendige omramminger. Enkelte vinduer har utvendige vannbrett og beslag, og det er montert solavskjerming over enkelte vinduer.
Synlige og tilgjengelige deler av vinduene er visuelt kontrollert fra innvendige og utvendige områder ved befaringen.
Vinduene fremstår generelt som normalt til godt vedlikeholdt, med stedvis alders- og værrelatert slitasje på overflatebehandlingen til enkelte eldre trevinduer.
Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader eller større deformasjoner i de fotograferte vinduskonstruksjonene.
Skjulte innfestinger, tettesjikt, isolering og tilslutninger mellom vinduskarmer og yttervegger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på overflatebehandlingen til enkelte eldre trevinduer. Eldre vinduer med koblet glass har redusert varmeisolering sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av eldre trevinduer med nødvendig rengjøring, skraping og overflatebehandling av utsatte områder.
Glasslister, kittfuger, tetningslister og vannbrett bør kontrolleres jevnlig for å begrense risikoen for fuktinntrenging og råteskader.
Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting bør det vurderes forbedring av tetthet og varmeisolering der dette er hensiktsmessig.
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting av alle vinduer.

Tilstandsgrad TG2 er foreslått på bakgrunn av registrert overflateslitasje på enkelte eldre trevinduer og behov for vedlikehold. Alder og eldre glasstype er ikke alene tilstrekkelig grunnlag for TG2, og endelig tilstandsgrad må bygge på registrerte avvik ved befaringen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører i treverk, med malt hovedytterdør og malte balkong-/terrassedører i tre. Dørene har glassfelt med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdørene i underetasjen er utført som en malt, profilert tredør med glassfelt i øvre del. Balkong-/terrassedørene er utført i malt treverk med sprosseinndelte glassfelt.
Dørene har varierende alder som følge av boligens opprinnelige byggeår og senere ombygginger og oppgraderinger. Det er opplyst at enkelte dører er skiftet i nyere tid.

Tilstandsrapport

Synlige og tilgjengelige deler av dører, karmer, terskler, hengsler og utvendige omramminger er visuelt kontrollert ved befaringen.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med jevn overflatebehandling og begrensede tegn til normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til omfattende råteskader, større deformasjoner eller vesentlige skader på de synlige dørkonstruksjonene.
Skjulte innfestinger, tettesjikt og tilslutninger mellom dørkarmer og yttervegger er ikke kontrollert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har to overliggende balkonger på fasaden mot adkomstsiden, med utgang fra henholdsvis 1. og 2. etasje.
Balkongene er utført som trekonstruksjoner med bærende stolper, bjelker og dekker i treverk. Rekkverkene er utført i malt treverk med vertikale spiler, håndløpere og avrundede frontavslutninger.
Balkongene er understøttet av gjennomgående bærestolper, og den nederste balkongen danner overbygg over hovedinngangspartiet i underetasjen.
Det er opplyst at balkongene ble renovert i 2024 av Liabygg, med blant annet utskifting av stolper og rekkverk.
Synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonene er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige utvendige områder.
Balkongene fremstår som godt vedlikeholdt, med tilfredsstillende overflatebehandling. Det er stedvis mindre værrelatert misfarging ved enkelte frontavslutninger, men det er ikke observert tydelige tegn til omfattende råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonsmessig svikt.
Skjulte innfestinger mot yttervegg og øvrige tildekkede konstruksjonsdeler er ikke kontrollert.

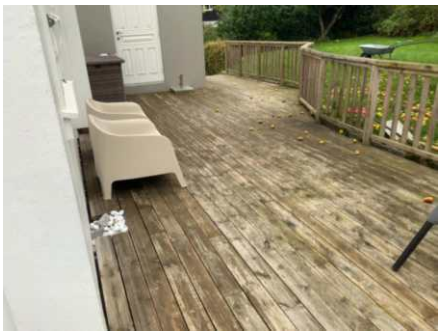


TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige treplattinger og terrasseareal med støpt betongdekke.
Treplattingene er oppført i perioden 2017–2019 ved egeninnsats. Plattingene er utført med terrassebord i impregnert treverk på underliggende bærekonstruksjoner, med belegningsstein som underlag. Deler av plattingene har rekkverk i tre.
Ved vinterhagen er det etablert en uteplass med støpt betongdekke på terreng.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Treplattingene fremstår med normal værrelatert gråning og misfarging, uten tydelige tegn til råteskader eller vesentlige deformasjoner. Det er registrert enkelte riss og sprekker i betongdekket.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har utvendige terrengtrapper utført i naturstein. Trappene er etablert i skrånende terreng, med trinn av større steinheller og tilstøtende natursteinsmurer.
Trappene fremstår med normal alders- og værrelatert slitasje, stedvis begroing og naturlige ujevnheter i steinoverflatene.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige skader eller tegn til større forskyvninger i steinkonstruksjonene.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en utvendig bod som benyttes til lagring og oppbevaring.
Boden har tregulv platelagt, malte platekledde/mur vegger og himling med skråtak. Det er montert hyller og oppbevaringsinnredning.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen. Boden fremstår med normal bruks- og aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige fukt- eller konstruksjonsskader på de tilgjengelige overflatene.
Deler av gulv og vegger var tildekket av lagrede gjenstander og kunne ikke kontrolleres i sin helhet.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

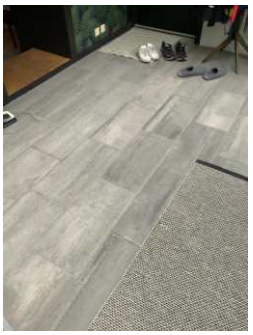
Innvendige gulvoverflater er belagt med Pergo laminat fra 2023 og skifer/fliser i enkelte rom.
Gulvene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. Synlige og tilgjengelige gulvoverflater er visuelt kontrollert ved befaringen.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har tapetserte og malte, glatte flater. Himlingene består av malte, glatte overflater og stedvis innkassede konstruksjoner.
Flere rom er oppgradert og overflatebehandlet i perioden 2022–2024.
Det er registrert enkelte riss og sprekker i himling samt stedvis misfarging og skjolder på veggflater i lagerrommet.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelse i himling og misfarging på veggflater i lagerrommet.
Misfargingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Årsaken og eventuell gjenværende fukt er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av misfargede områder i lagerrommet for å avklare eventuell fuktpåvirkning.
Sprekker i himlingen bør følges opp og utbedres ved behov.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av registrerte sprekker i himling og misfarging på veggflater i lagerrommet.







Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Boligen er opprinnelig oppført i 1928 og har gjennomgått senere ombygginger og oppgraderinger.
Det er foretatt kontroll av gulvenes planhet med følgende registrerte høydeforskjeller:
- 1. etasje: 10 mm i stue/kjøkken.
- 2. etasje: 5 mm i gang.
- Underetasje: 5 mm i stue.

Målingene er utført på tilgjengelige gulvflater. Skjulte deler av bjelkelag og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert.
Det er også montert lydhimling i både vegg og tak mellom hoveddel og utleie del i under etasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med senere tilbygg og ombygginger. Det er ikke opplyst om eller dokumentert at bygningen er utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.
Radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av manglende dokumentasjon på radonmålinger og radonforebyggende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra eldre byggeperiode. Pipen er innkledd med malte, glatte plater i deler av boligen.
Det er ikke montert vedovn, peis eller annet ildsted tilknyttet pipen. Pipen har ikke vært i bruk siden ombyggingen i 2004.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Murverket er ikke tilgjengelig for kontroll der pipen er innkledd.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er belagt med laminat og fliser. Veggene består delvis av innvendig utforede konstruksjoner mot grunnmur, samt synlige overflate av betong/mur.
I stuen i utleiedelen er det etablert en innvendig utforet vegg der kjøkkeninnredningen skal plasseres. Det er ført vannledninger og elektriske installasjoner i veggkonstruksjonen.
I hjørnet av lagerrommet er det registrert høye fuktindikasjoner ved overflatemåling, samt synlige tegn til fuktpåvirkning og saltutslag på mur- og veggflater.

Tilstandsrapport

Selger har opplyst om tidligere saltutslag i lagerrommet, hvor årsaken ble knyttet til feil ved takrenne. Forholdet er opplyst utbedret.
Hulltaking er ikke foretatt i stuen i utleiedelen, da den aktuelle utforede veggen inneholder vannledninger og elektriske installasjoner. Hulltaking er derfor vurdert som lite hensiktsmessig på grunn av risiko for skade på skjulte installasjoner.
Skjulte konstruksjoner bak utforede vegger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert høye fuktindikasjoner i utvendig hjørnet av lagerrommet.
Målingene indikerer forhøyet fuktbelastning, men gir ikke grunnlag for å fastslå eksakt fuktinnhold eller skadeomfang.
Det er usikkert om fuktutslagene skyldes gjenværende fukt etter tidligere forhold eller pågående fuktinntrenging gjennom grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
Den utforede veggkonstruksjonen i stuen i utleiedelen er ikke undersøkt ved hulltaking på grunn av skjulte vannledninger og elektriske installasjoner.
Eventuell fuktpåvirkning i denne konstruksjonen er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene i lagerrommet for å avklare årsak og omfang.
Drenering, utvendig fuktsikring og bortledning av takvann bør kontrolleres. Ved behov bør det foretas lokal åpning av konstruksjoner for å undersøke eventuelle skjulte fuktskader.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre skader på materialer og risiko for mikrobiell vekst.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av registrerte høye fuktindikasjoner og synlige tegn til fuktpåvirkning i lagerrommet.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har tette opptrinn, rekkverk med vertikale spiler og håndløpere i malt treverk.
Trinnene har monterte teppefelt som gir sklisikring. Trappen har en svingt utførelse med repos mellom trappeløpene.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Trappen fremstår som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt. Mellom stue og kjøkken i 1. etasje er det montert større skyvedører med sorte metallrammer og glassfelt.
Dørene har varierende utførelse og alder, og flere er oppgradert i forbindelse med modernisering av boligen.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert. Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Synlige og tilgjengelige deler av bygningen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert spor etter insektangrep, gnageskader eller andre forhold som indikerer aktivitet fra skadedyr.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet antas å være fra omkring 2004, basert på flistype, materialvalg og synlig utførelse. Rommet vurderes etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010 (TEK97).
Rommet benyttes som kombinert bad og vaskerom og har flislagte gulv og vegger, samt malt skråhimling med takvindu.
Det er montert servant, toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er opplyst at varmtvannsberederen ble skiftet i 2019, og at takvinduer ble skiftet i 2026.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommenes opprinnelige utførelse. Badene antas å være etablert omkring 2004 og vurderes etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010 (TEK97).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutninger, oppbygging av gulv og vegger eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er opplyst om senere utskifting av sanitærutstyr, baderomsinnredning og varmtvannsberedere. Enkelte arbeider er opplyst dokumentert i Boligmappa. Disse arbeidene bekrefter imidlertid ikke utførelsen av våtrommenes opprinnelige tettesjikt.
Våtrommenes skjulte fuktsikringsløsninger kan derfor ikke verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

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.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger, samt pusset og malt vegg med innfelte glassbyggerstein. Himlingen er malt og har skråtak med takvindu.
Det er etablert en vertikal bevegelsesfuge i flisveggen ved servanten, trolig i overgangen mellom opprinnelig bygning og tilbygg fra 1996.
Det er registrert større åpninger i flisveggen rundt rørgjennomføringene ved utslagsvasken.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull avslutning rundt rørgjennomføringene i flisveggen ved utslagsvasken. Åpningene er større enn nødvendig, og tilfredsstillende tetting mot underliggende konstruksjon er ikke synlig.
For øvrig fremstår vegg- og himlingsoverflatene i tilfredsstillende stand, uten vesentlige synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene rundt rørgjennomføringene bør tettes med en egnet løsning for våtrom, slik at risikoen for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen reduseres.
Det anbefales normalt vedlikehold og kontroll av øvrige fuger og overganger.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av registrerte mangelfulle avslutninger rundt rørgjennomføringene i flisveggen.







1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet antas å være fra omkring 2004.
Det er målt fall mot sluk på ca. 20 mm. Gulvet har mørke keramiske fliser med lyse fuger.
Synlige og tilgjengelige gulvoverflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller tydelige sprekkdannelser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet antas å være fra omkring 2004 og har plastsluk og antatt påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 70 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Synlige og tilgjengelige deler av sluket er visuelt kontrollert. Membran og tettesjikt ligger skjult bak flisene og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran, sluktilslutning eller øvrige skjulte fuktsikringsløsninger.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av tettesjiktets antatte alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt.







1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert vaskekum i rustfritt stål.
Sanitærutstyret har varierende alder som følge av senere utskiftinger og oppgraderinger.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og rørtilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon for bortledning av fuktig luft.
Ventilasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet har i hovedsak yttervegger og én innvendig vegg med en tykkelse på ca. 60 cm.
Hulltaking er vurdert som lite hensiktsmessig på grunn av veggenes konstruksjon og tykkelse. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet antas å være etablert eller rehabilitert omkring 2004, basert på flistype, materialvalg og synlig utførelse. Aktuell byggeforskrift på etableringstidspunktet var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010 (TEK97).
Våtrommet har flislagte gulv og vegger, samt delvis panelkledde og malte veggflater. Himlingen har malte overflater.
Badet er innredet med baderomsinnredning med servant og skuffer, speil, gulvstående toalett, frittstående badekar og dusjkabinett.
Det er opplyst at badekar og armatur ble montert i 2017, baderomsinnredning og dusjkabinett skiftet i 2022, og vindu skiftet i 2023.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Senere utskifting av sanitærutstyr og innredning innebærer ikke at våtrommets opprinnelige tettesjikt er fornyet.
Våtrommet vurderes ut fra antatt alder, synlig tilstand og registrerte forhold ved befaringen. De enkelte bygningsdelene vurderes separat med hensyn til overflater, fallforhold, sluk, membran, sanitærutstyr og ventilasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse. Badet antas å være fra omkring 2004 og vurderes etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010 (TEK97).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygging av gulv og vegger eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er opplyst om senere utskifting av badekar og armatur i 2017, baderomsinnredning og dusjkabinett i 2022 samt vindu i 2023. Enkelte arbeider er

Tilstandsrapport

opplyst dokumentert i Boligmappa.
Disse oppgraderingene dokumenterer ikke at våtrommets opprinnelige membran eller tettesjikt er fornyet.
Utførelsen av skjulte fuktsikringsløsninger kan derfor ikke verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

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.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger i nedre del, samt malt trepanel/tømmer på øvrige veggflater. Himlingen er utført med malt trepanel i skråtak, med synlige takbjelker og innfelte downlights.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Vegger og himling fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



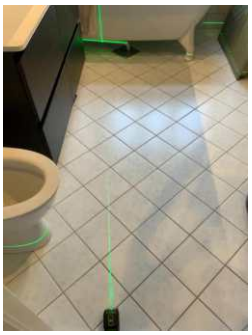
2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet antas å være fra omkring 2004.
Det er etablert to sluk, plassert ved henholdsvis badekar og dusjkabinett.
Det er målt ca. 20 mm fall fra dørterskel mot sluket ved badekaret.
Synlige og tilgjengelige gulvoverflater er visuelt kontrollert. Fliser og fuger fremstår med normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige synlige skader.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet antas å være fra omkring 2004 og har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.
Det er etablert to plastsluk, plassert ved henholdsvis badekar og dusjkabinett.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 70 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Synlige og tilgjengelige deler av sluket er visuelt kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran, sluktilslutninger eller øvrige skjulte tettesjikt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av tettesjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og skuffer, speil, gulvstående toalett, dusjkabinett og frittstående badekar.
Det er opplyst at badekar og armatur ble montert i 2017, mens baderomsinnredning og dusjkabinett ble skiftet i 2022.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og rørtilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

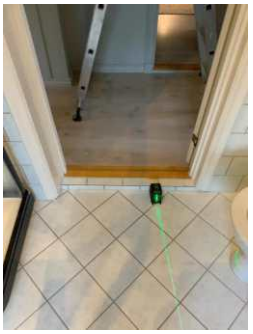
Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med avtrekksventil plassert i skråhimlingen. Det er etablert tilluftspalte under døren for tilførsel av erstatningsluft.
Ventilasjonsløsningen er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon fra tilstøtende soverom.
Fuktmåling er utført med egnet måleinstrument, uten å påvise unormale fuktforhold.
Måleresultat: 0.



UNDER ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet antas å være etablert eller rehabilitert omkring 2004, basert på flistype, materialvalg og synlig utførelse.
Aktuell byggeforskrift på etableringstidspunktet var tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010 (TEK97).
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er opplyst om senere utskifting av dusjkabinett og innredning i 2018, samt toalett og varmtvannsbereder i 2019.
Disse oppgraderingene er ikke dokumentert å omfatte fornyelse av membran eller øvrige fuktsikringsløsninger.
Våtrommet vurderes ut fra antatt alder, synlig tilstand og registrerte forhold ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse. Våtrommet antas å være fra omkring 2004 og vurderes etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010 (TEK97).
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, oppbygging av gulv og vegger eller øvrige skjulte konstruksjoner.
Det er opplyst om utskifting av dusjkabinett og baderomsinnredning i 2018, samt toalett og varmtvannsbereder i 2019. Enkelte arbeider er opplyst dokumentert i Boligmappa.
Disse arbeidene dokumenterer ikke at våtrommets opprinnelige membran eller tettesjikt er fornyet.
Utførelsen av skjulte fuktsikringsløsninger kan derfor ikke verifiseres ut fra fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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.

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt, glatt himling. Rommet antas å være fra omkring 2004.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Vegger og himling fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har to inngangsdører med terskler. Det er målt ca. 10 mm fall mot sluk.
Synlige og tilgjengelige gulvoverflater er visuelt kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert begrenset fall mot sluk. Våtrommet har to døråpninger, og vann kan ved større vannbelastning renne mot tersklene dersom fallforholdene ikke sikrer tilstrekkelig avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere at begge dørtersklene har tilfredsstillende høyde og oppkant på tettesjiktet for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene utbedres.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av begrenset fall mot sluk og behov for å sikre tilfredsstillende vannavrenning ved begge døråpningene.

Tilstandsrapport





UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet antas å være fra omkring 2004 og har plastsluk og antatt påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen. Våtrommet har to døråpninger.
Synlige deler av sluket er kontrollert. Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membranens utførelse og tilslutning til sluket er ikke dokumentert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av tettesjiktets alder, begrenset høydeforskjell ved terskel og manglende mulighet for fullstendig kontroll av membrantilslutningen i sluket.



UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er opplyst at dusjkabinett og innredning ble skiftet i 2018, mens toalettet ble skiftet i 2019.
Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr, innredning og rørtilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil plassert høyt på veggen, over dusjkabinettet.
Det er opplyst at ventilasjonen er oppgradert i senere tid.



UNDER ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling gjennom inspeksjonsluke ved varmtvannsbereder og rørfordelingsstokk.
Fuktmålingen er utført i tilgjengelig konstruksjon, uten å påvise unormale fuktforhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Strai Kjøkken. Innredningen har glatte, lyse fronter og benkeplater i kompositt, samt kjøkkenøy med skuffer og oppbevaringsplass.
Kjøkkenet har integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin,Bora induksjonstopp med integrert avtrekk, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum i kompositt.
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen har hvitevarer av god kvalitet og fremstår med gjennomgående god material- og utførelsesstandard.
Det foreligger faktura fra Barerør.no AS, datert 09.05.2024, for tilkobling av kjøleskap til eksisterende vannledning med vannstopp. Arbeidet ble utført 25.04.2024.
Det foreligger også samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført i forbindelse med kjøkkenoppgraderingen.
Synlige og tilgjengelige deler av kjøkkeninnredningen er visuelt kontrollert ved befaringen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har integrert avtrekksvifte i induksjonstoppen med kullfilter for omluft. Ventilatoren trekker matos gjennom filter og fører luften tilbake til rommet.
Det er etablert egen veggventil for tilførsel av friskluft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i plast som rør-i-rør-system. Det er etablert to fordelerskap med fordelere for kaldt- og varmtvann og rørkurser til boligens tappesteder.
Fordelerskapene er plassert i våtrommene i underetasjen og 1. etasje.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen, herunder fordelere, rørtilkoblinger og fordelerskap, er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på de tilgjengelige installasjonene. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført i PP-plast, med svarte og hvite avløpsrør og tilhørende vannlåser og rørtilkoblinger.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som indikerer vesentlig funksjonssvikt. Skjulte avløpsføringer i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på oppdrift og luftutskifting gjennom veggventiler og luftespalter i vinduer.
Det er etablert mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrommene. Kjøkkenet i 1. etasje har integrert ventilator med kullfilter og omluft.
Det foreligger samsvarserklæring fra Foss Elektro AS, datert 27.08.2018, for arbeid med kanalvifte og avtrekksventilasjon fra bad/vaskerom i underetasjen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver, plassert i bad/vaskerom i henholdsvis underetasjen og 1. etasje.
Begge berederne er av typen Høiax og er opplyst skiftet i 2019.
Berederne er plassert i rom med sluk og har synlige vannrørtilkoblinger i kobber.
Synlige og tilgjengelige deler av berederne og rørtilkoblingene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





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

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddelen og ett for utleieleiligheten i underetasjen. Sikringsskapene har automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.
Det er utført flere oppgraderinger av det elektriske anlegget gjennom årene.
Det foreligger samsvarserklæringer fra Foss Elektro AS for blant annet:
- Elektriske installasjoner i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.
- Montering av downlights/spotter og dimmere.
- Opplegg for elbillading og montering av overspenningsvern i 2018.
- Elektriske arbeider knyttet til mekanisk avtrekksventilasjon i underetasjen.
- Opplegg for utvendig screen og stikkontakt, samt utskifting av markisebryter.

Dokumentasjonen er tilgjengelig i Boligmappa.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er opprinnelig oppført i 1928 og senere ombygd i 2004, med egen godkjent utleieleilighet i underetasjen.
Brannteknisk forhold vurderes med hensyn til brannvarsling, slokkeutstyr, rømningsmuligheter og brannskille mellom hoveddelen og utleieleiligheten.
Boligen har mursteinspipe som ikke har vært i bruk siden ombyggingen i 2004. Det er ikke montert ildsted.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba ASK 25, montert i stuen i 1. etasje i 2024.
Det foreligger faktura fra Stabil Varme Service AS, datert 26.10.2024, som dokumenterer montering utført 21.10.2024.
Det er i tillegg montert en luft-til-luft-varmepumpe i entré/vinterhage i underetasjen. Alder og fabrikat på denne er ikke dokumentert.
Synlige og tilgjengelige deler av installasjonene er visuelt kontrollert ved befaringen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.
Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996 og senere ombygginger.
Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.
Synlige og tilgjengelige områder rundt bygningen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert tydelige tegn til større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt i byggegrunnen.
Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold. Fundamentenes utførelse og eventuelle masser mellom fjell og konstruksjon er ikke kontrollert.





TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996. Byggegrunnen består av fjell, med stedvis opparbeidede grus- og løsmasser rundt bygningen.
Drenering og utvendig fuktsikring rundt den opprinnelige delen av boligen er ifølge tidligere takst rapporter fra 1998. Det er også drenert under huset.

Tilstandsrapport

Det er synlig grunnmursbeskyttelse i form av grunnmursplast langs deler av tilbyggets grunnmur. Det er også etablert drenerende grusmasser langs grunnmuren og støttemurer av naturstein og større steinblokker på eiendommen.
Synlige og tilgjengelige områder er visuelt kontrollert. Drensledninger, fundamentering og øvrig skjult fuktsikring er ikke kontrollert.
Det er registrert høye fuktindikasjoner i hjørnet av lagerrommet i underetasjen, utvendig hjørne.
Selger har tidligere opplyst om saltutslag i området, hvor årsaken ble knyttet til feil ved takrenne. Forholdet er opplyst utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsgrad TG2: På bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner i underetasjen og usikkerhet knyttet til dreneringens alder og funksjon.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført i 1928, med tilbygg fra 1996.
Grunnmuren i den opprinnelige delen av boligen er utført i betongstein, mens grunnmuren i tilbygget er oppført av lettklinkerblokker. Bygningen har støpt betongplate mot grunnen.
Byggegrunnen består av fjell, med stedvis opparbeidede grus- og løsmasser rundt bygningen.
Synlige og tilgjengelige deler av grunnmuren er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner eller tegn til større setningsskader.
Skjulte fundamenter og konstruksjoner under terreng er ikke kontrollert.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer utført i naturstein, med større steinblokker som tar opp høydeforskjeller i terrenget.
Murene er etablert i tilknytning til hage, adkomst og opparbeidede uteområder.
Synlige og tilgjengelige deler er visuelt kontrollert ved befaringen. Murene fremstår med normal alders- og værrelatert påvirkning, herunder stedvis begroing og misfarging.
Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige forskyvninger, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng med byggegrunn av fjell og stedvis opparbeidede grus- og løsmasser.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruslagt adkomst og gårdsplass, belegningsstein, natursteinsmurer og terrasser.
Det er etablert forstøtningsmurer av naturstein for å ta opp høydeforskjeller på tomten.
Synlige og tilgjengelige terrengområder er visuelt kontrollert ved befaringen. Terrenget fremstår generelt som godt opparbeidet og vedlikeholdt.

Tilstandsrapport



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

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i PVC-plast (oransje grunnavløpsrør), og eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Utvendig vannledning er utført i plast (PEL/PE), og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.
Vann- og avløpsledningene antas å være fra perioden 1996–2004, i forbindelse med tilbygg og senere ombygging av boligen. Eksakt alder er ikke dokumentert.
Ledningene ligger nedgravd og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon eller trykkprøving.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje oppført i 2014 av Pors Garasjen.
Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig stående malt bordkledning og saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i metall.
Garasjen har støpt betonggulv, leddport med elektrisk portåpner, separat ytterdør og vinduer.
Innvendig har garasjen synlige trekonstruksjoner og delvis panelkledde vegger. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler og undertak av plater.
Det er etablert hems over garasjedelen, med adkomst via innvendig tretrapp. Hemsen har begrenset takhøyde og benyttes til lagring.
Det er installert strøm og belysning i garasjen.
Synlige og tilgjengelige deler av garasjen er visuelt kontrollert. Bygningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

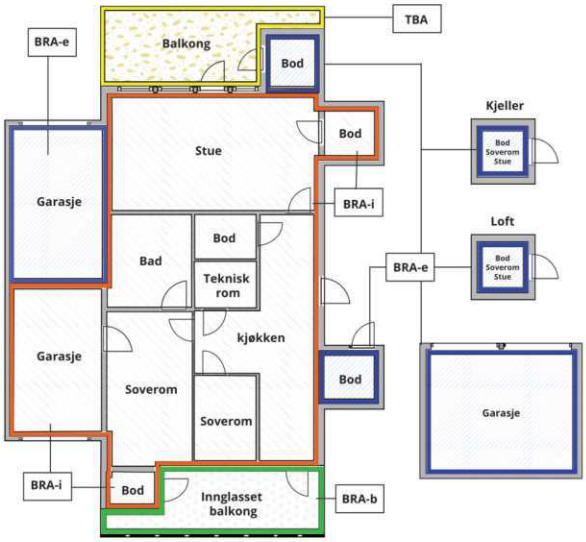
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
1.Etasje	68	4		72	107	3	75
2.Etasje	39			39	4	19	58
Under etasje	86			86	19		86
SUM	**193**	**4**			**130**	**22**	**219**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, vaskerom	Bod	
2.Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Under etasje	Entré vinterhage, annet, kontor soverom, bad, stue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mange vinkler ved tilbygg og lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal i 2 etg er på 25 men har lav takhøyde derfor ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	260		0	914.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnhullvegen 28

Hjemmelshaver
Berdal Rikard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørnhullvegen 28 på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune, i et etablert og attraktivt boligområde med hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse.
Området har nærhet til barnehager, skoler, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Porsgrunn sentrum med butikker, kjøpesenter, restauranter og offentlig kommunikasjon.
Beliggenheten gir også tilgang til tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.
Eiendommen har en relativt skjermet beliggenhet med opparbeidet hage, gode uteoppholdsarealer og parkering på egen tomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Bjørnhullvegen, med gruslagt innkjørsel og gårdsplass frem til boligen og frittstående dobbelgarasje.
Det er opparbeidet gode parkeringsmuligheter på egen tomt.
Eierforhold og vedlikeholdsansvar for selve adkomstveien er ikke nærmere kontrollert.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen Bjørnhullvegen 28, gnr. 46, bnr. 260, omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018–2030 for Porsgrunn kommune, vedtatt 13.06.2019, med plan-ID 1406.
Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og ligger innenfor bestemmelsesområdene «Bybåndet» og «1 km sone rundt sentrum».
Det er ikke registrert gjeldende detaljreguleringsplan for eiendommen i de fremlagte planopplysningene.
Ifølge kommunens opplysninger er eiendommen ikke SEFRAK-registrert og har ikke registrert vernestatus.
Eventuelle fremtidige bygge- eller bruksendringstiltak må vurderes etter gjeldende kommuneplanbestemmelser og plan- og bygningslovgivning.

Om tomten

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 914 m², beliggende i svakt skrånende terreng med byggegrunn av fjell.
Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, busker, trær, gruslagt adkomst og gårdsplass, belegningsstein og terrasser i treverk.
Det er etablert forstøtningsmurer og utvendige trapper av naturstein for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.
Eiendommen har frittstående dobbelgarasje med hems og gode parkeringsmuligheter på egen grunn.
Uteområdene fremstår generelt som godt opparbeidet og vedlikeholdt, med flere skjermede uteoppholdsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	16.10.2026	
3	20.10.2026	
4	20.10.2026	

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: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260173
Addresse	Bjørnhullvegen 28		
Postnr.	3917	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Rikard Berdal		
Selgers navn	Kathrine Berdal		

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?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6973456

Våtrom

Initialer selger:
R B
K B

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

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

Bad utleiedel:Byttet toalett og varmtvannsbereder.Byttet armatur.Bad 1.etg:Byttet varmtvannsbereder.Bad 2.etg:Byttet dusjkabinett og innredning.Byttet servant.Byttet toalett.Satt inn badekar.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad utleiedel:Byttet dusjkabinett og innredning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Boligmappa.no (Bareror.no/Comfort Skien)Mangler kvittering på badekar i 2 etg, utført i 2017 av Porsgrunn Rørleggerforretning AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad utleiedel:Byttet lamper og satt inn stikkontakt.Byttet ventilasjon. Bad 2.etg:Byttet dimmereByttet til LED spotter i tak

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:

Boligmappa.no (Foss elektro)Mangler kvittering på lamper/stikkontakt i utleiedel, utført av Foss elektro

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det har tidligere forekommet mindre lekkasje i vinterhagen ved kraftig regnvær, hovedsakelig noen drypp på flis. Ingen observerte skader. Utbedret etter råd fra fagkyndig. Ingen lekkasje registrert etter utbedringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats, benyttet Sikaflex som utbedringstiltak.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet flere vinduer og verandadør igjennom årene.Balkong renovert, stolper og rekkverk byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Liabygg og Strøm Sivertsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært saltutslag på murvegg i lagerrom. Forholdet ble utbedret(feil på takrenne), og muren er i tillegg behandlet av maler utvendig. Ved takstmannens befaring 08.10.2026 ble det observert et mindre område med saltutslag i samme rom.

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

Hvilke endringer er gjort?

Utleieleilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Godkjent utleieleilighet

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ladeuttak til elbil.Lagt inn strøm/belysning i garasje.

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:

Boligmappa.no (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

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

Varmepumpe satt inn i 2024.Satt inn ventilasjon til bad i utleiedel.

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:

Boligmappa.no (Stabil Varme og Foss Elektro)

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

Beskrivelse:

Garasje satt opp i 2014. (Pors Garasje)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent Utleieleilighet (for tiden ikke i bruk)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent Utleieleilighet.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt inn strøm/belysning

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Boligmappa.no (Foss Elektro)

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil (Tatt i bruk)181 - Garasjeuthus anneks til bolig (Ferdigattest)

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:
R B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 08.10.2026

Signert av *Rikard Berdal*

Signert av *Kathrine Berdal*

Initialer selger:
R B
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnhullvegen 28, 3917 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371480**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164092143**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **260**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **284,99**

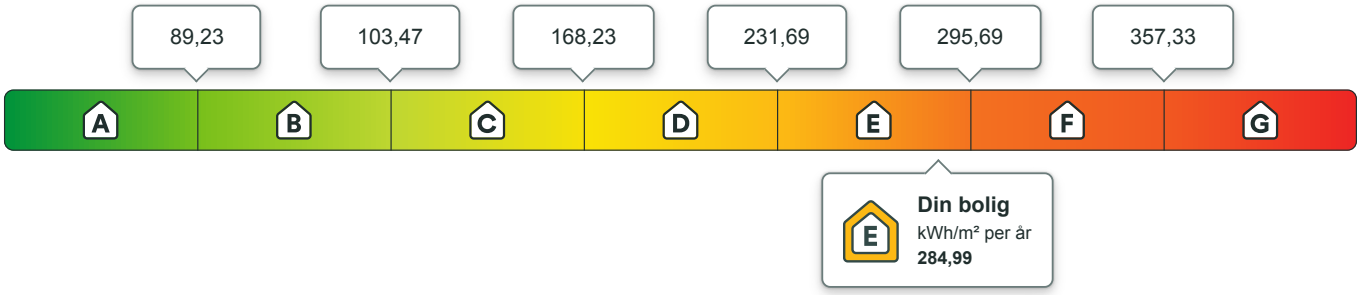
Bjørnhullvegen 28, 3917 PORSGRUNN

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
57 184,04	**302,56**

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

Bjørnhullvegen 28, 3917 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**

Bjørnhullvegen 28, 3917 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: 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 22: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

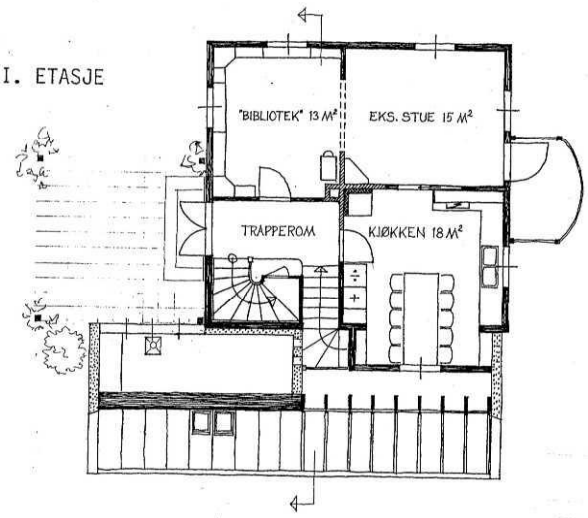
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

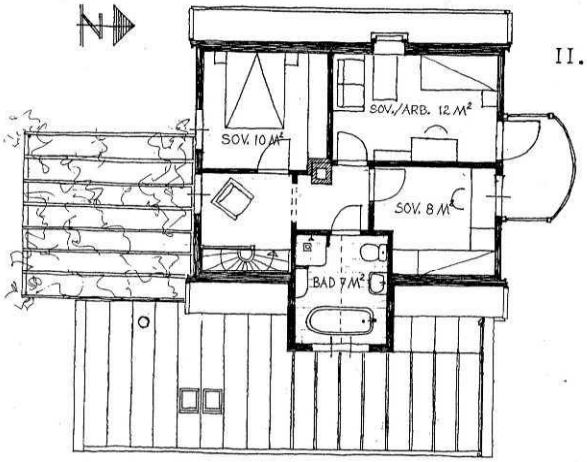
Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.



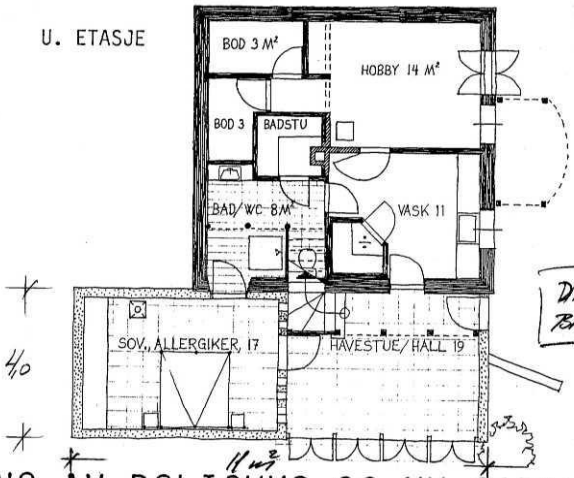
I. ETASJE





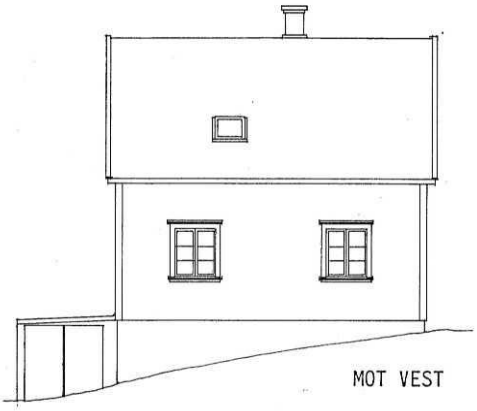
II. ETASJE

U. ETASJE

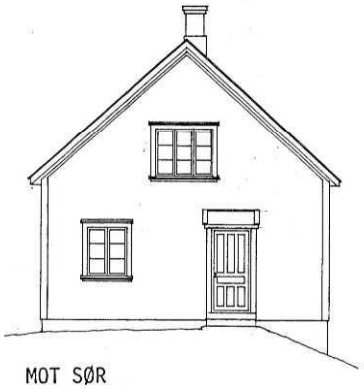


13. 03. 95

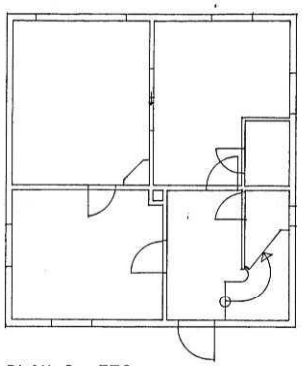
BJØRNHULLVEIEN 28, OMBYGGING AV BOLIGHUS OG NY GARASJE.
Mål: 1: 100, Trondheim februar 1995 siv.ark Trond Eide.



MOT VEST

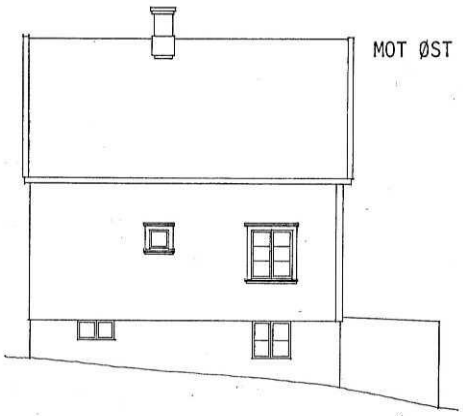


MOT SØR

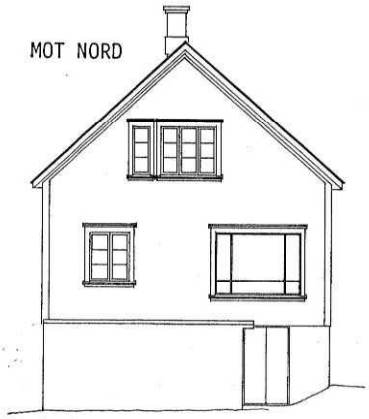


PLAN I. ETG.

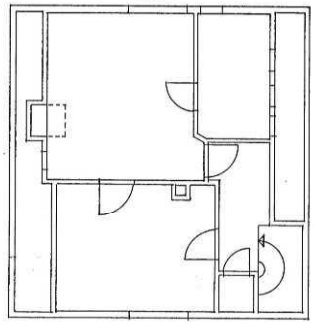
13. 03. 95



MOT ØST



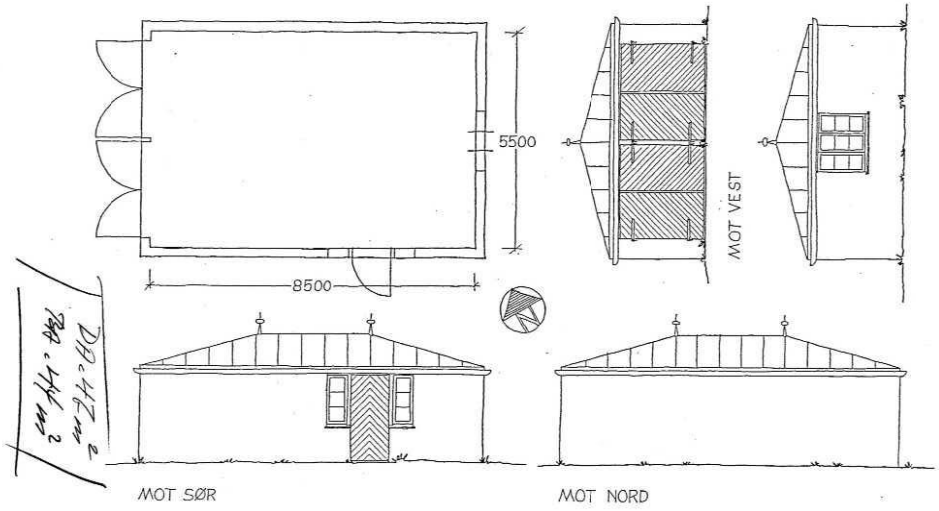
MOT NORD



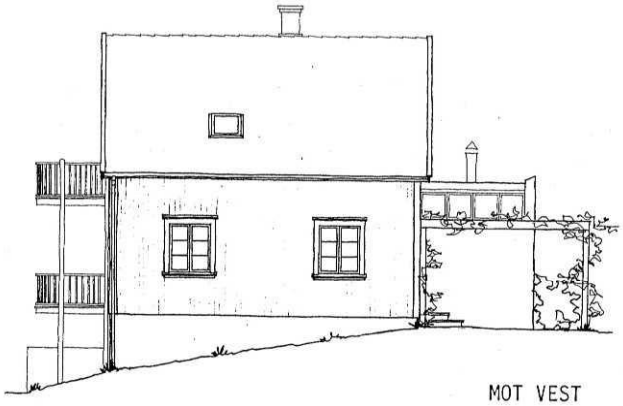
PLAN II. ETG.

BJØRNHULLVEIEN 28, OPPMÅLING AV BOLIGHUS OG GARASJE.
Mål:1:100 Trondheim februar 1995 siv.ark Trond Eide.

13.03.95



BJØRNHULLVEIEN 28, OMBYGGING AV BOLIGHUS OG NY GARASJE.
Mål: 1: 100, Trondheim februar 1995 siv.ark Trond Eide.



MOT VEST

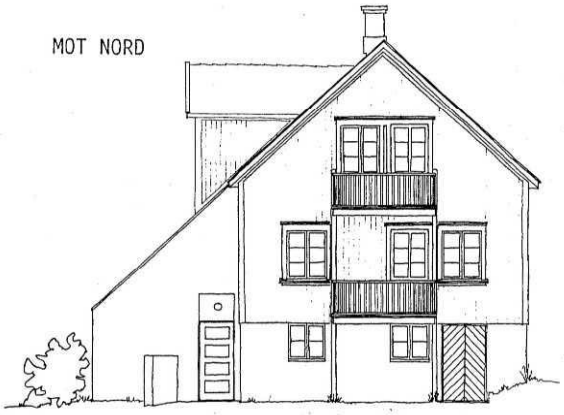


MOT SØR

MOT ØST



MOT NORD



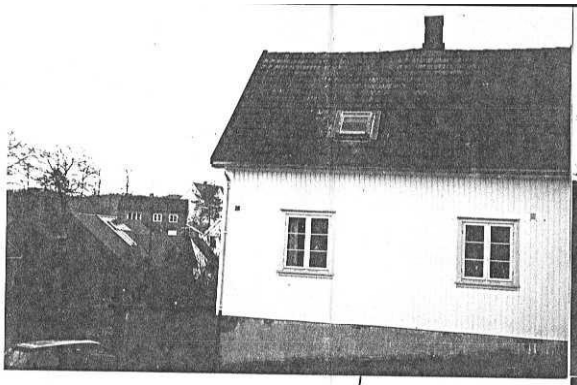
13. 03.

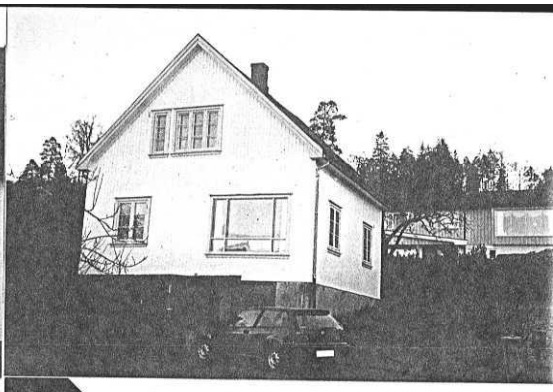
BJØRNHULLVEIEN 28, OMBYGGING AV BOLIGHUS OG NY GARASJE.
Mål: 1: 100, Trondheim februar 1995 siv.ark Trond Eide.

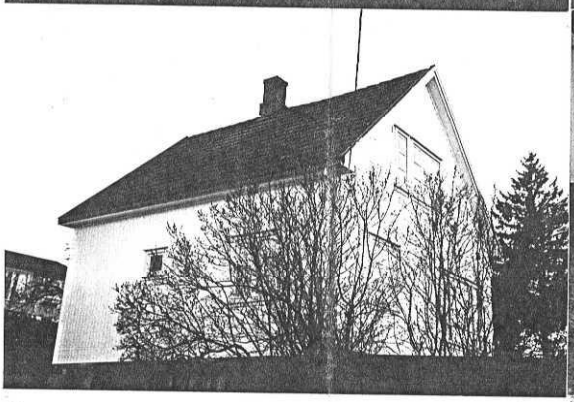
1 3. 03.



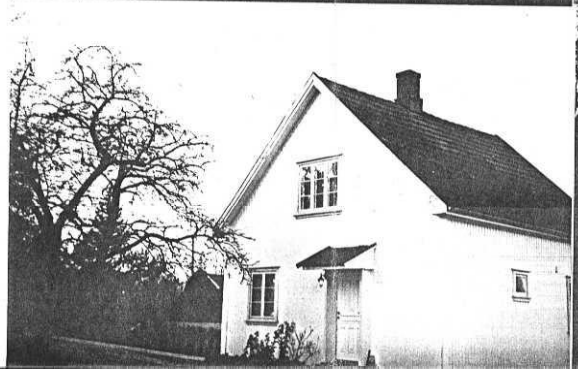
BJØRNHULLVEIEN 28, OMBYGGING AV BOLIGHUS OG NY GARASJE.









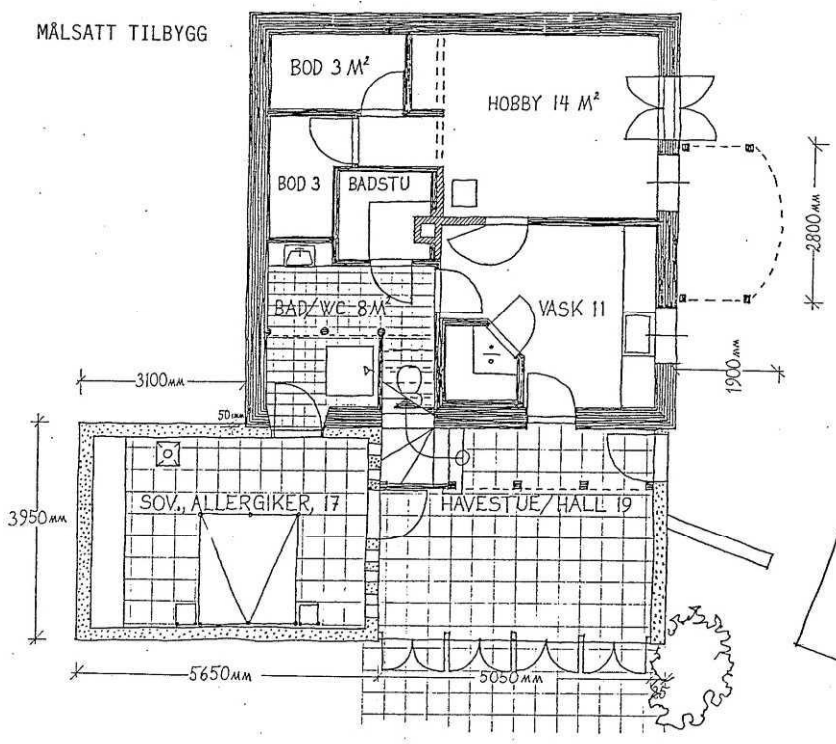


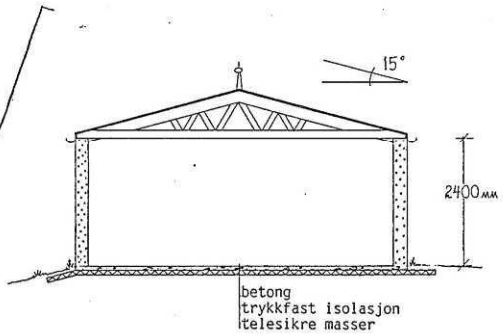


13. 03. 95

SUPPLEMENT TIL BYGGEMELDING

MÅLSATT TILBYGG



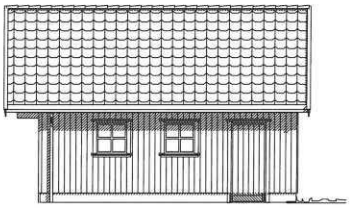


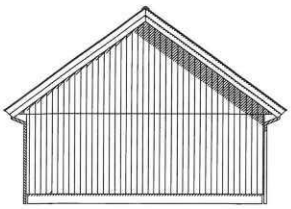
SNITT GJENNOM GARASJE

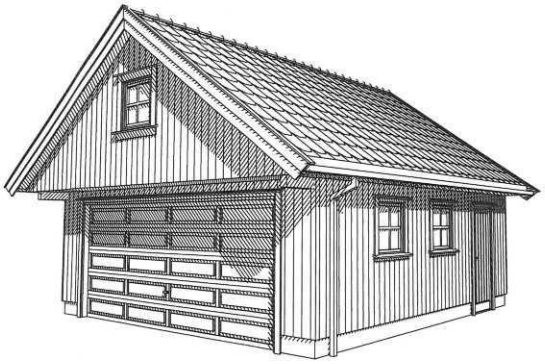
18. 04.

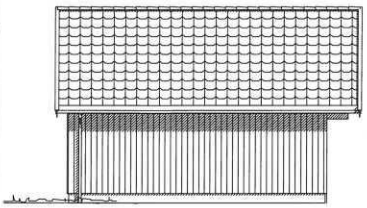
BJØRNHULLVEIEN 28, OMBYGGING AV BOLIGHUS OG NY GARASJE.

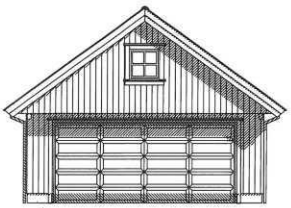
Mål: 1: 100, Trondheim i april 1995 siv.ark Trond Eide.

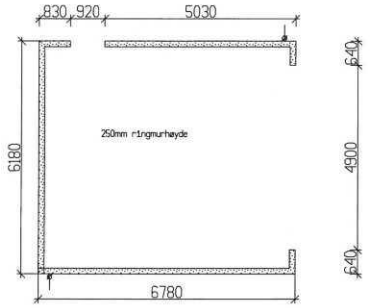


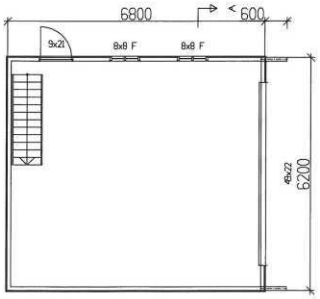


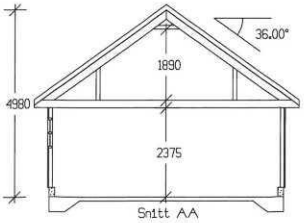












DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

kea Rikard Berdal GNR. BNR.

Sammenstille ark 3 Bjørnhullveien 28 KOMMUNE: PORSGRUNN

NORSK TRE AS
Elvegata 22 - 3919 Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20 - Telefax 35 55 66 90

TEGN.	kea	PROSJ.NR.	01212
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503
DATO	27.02.2012		

TEGNINGEN MÅ, HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE AS IKKE MEDVIRKER I.

Porsgrunn Kommune
Bygningsvesenet

Sak nr. 85/95.

GNR. 46 BNR. 260 BJØRNHULLVN. 28, PORSGRUNN

TILBYGG / PÅBYGG TIL BOLIGHUS, SAMT NYBYGG GARASJE

BEHANDLENDE ORGAN		VEDTAK DATO	SAK NR
Bygningssjefen		3.4.95	85/95
ARKIV: L 42	SAKSBEHANDLER:	Helge Thorstensen	

Vedtak: Når vilkåret under punktene 1- 2 nedenfor er oppfylt og godkjent, kan det gis byggetillatelse av bygningssjefen:

1. Ansvarshavende for alt arbeid må være godkjent av bygningssjefen etter særskilt søknad (§ 98).
2. Det må innsendes målsatte tegninger av tilbygget, samt snitt av garasjen med med angivelse av høyde og takvinkel.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på:

1. at garasjens plassering må påvises av oppmålingsvesenet etter anmodning av søkeren når byggetillatelsen er mottatt.(Byggeforskr. kap.14:2). Garasjen må plasseres 1.0m fra grense mot nabo og min. 5.0m fra tomtegrense mot veg.
2. at avkjørselen til tomta må være godkjent av ingeniørvesenet. (jfr. pkt. 5 i avkjørselstillatelsen).
3. at sanitæranlegget må utføres og anmeldes til ingeniørvesenet av autorisert rørlegger. Det skal foreligge ferdigmelding før brukstillatelse eller ferdigattest utstedes.
4. at det må monteres taktrinn eller takstige for feiing av pipe. (jfr. Brannlov §.16 og forskrift §.7)
5. at vindu som rømningsveg må tilfredsstille kravene i byggeforskr. kap.30:76
6. at røykvarsler og slokkingsutstyr må monteres i henhold til kap. 31:4.
7. at ansvarshavende må avtale med bygningsvesenet når det skal varsles for kontroll.

For bygningssjefen
Thor Pedersen
overark.

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

VEND.

Framlagt:

1. Byggesøknad mottatt 13.03 95 m/bilag fra Tim Agnar Kronborg.
   (Eier av gnr. 46 bnr. 417 er også eier av gnr. 46 bnr.418)

2. Byplankontoret har følgende merknader:
   "Området er uregulert, men er vist som eksisterende boligområdet i kommuneplanen.
   Det er ingen planmessig merknader til søknaden."

Sendt: Tim Agnar Kronborg

3.4.95

Åsne Rongved

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR. 46 BNR. 260, BJØRNHULLV. 28 - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE			
Tiltakshaver: Jens Christian Holmen			
Adresse: Kløvervn. 20D, 3929 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Arnfinn Holmen			
Adresse: Gravaåsen 17, 3940 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Arnfinn Holmen			
Byggeplass (adresse): Bjørnhullvegen 28			
Gnr/Bnr: 46/260	**GABnr.:** 164092143	**Saks.nr.:**	**Dok.nr.:** 007799 / 04
Tiltakets art: §93b. Fasadeendring, vesentlig endring.		**Byggets art:** Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.	
Søknadsdato: 02.03.2004	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 02.03.2004	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg:
- Leilighet i underetasje.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarlige parter. Attesten kan ikke gis før gjenstående arbeider er utført. Frist for gjenstående arbeider: **15.04.2004.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke har nødvendig godkjenning dersom fristen oversittes og at dette medfører et straffeansvar (pbl § 110 pkt.3).
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 11.03.2004

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Are Wiersdalen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:			
	bebygd areal (Bya):		m²
	bruksareal (Bra):	211	m²
	beregnet areal (Ba):	146	m²
	piper		stk

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Rikard Berdal
Bjørnhullvegen 28
3917 PORSGRUNN

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	18/12292-3	17.01.2019

Gbnr. 46/260, Bjørnhullvegen 28 – garasje - ferdigattest

Tiltakshaver: Rikard Berdal			
Ansvarlig søker: Rikard Berdal			
Ansvarlig prosjekterende:			
Ansvarlig utførende:			
Ansvarlig kontrollerende:			
Gnr/Bnr: 46/260	**Bygningsnr.:** 300433250	**Saks.nr.:** 193/14	**Dok.nr.:** 18/12292-3
Tiltakets art: garasje		**Byggets art:** garasje	
Søknadsdato: 08.04.2014	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 28.04.2014	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 23.10.2018, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for garasje.

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

Med hilsen

Baard Gonsholt
Avd. leder byggesak

Stine Gonsholt
saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

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

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

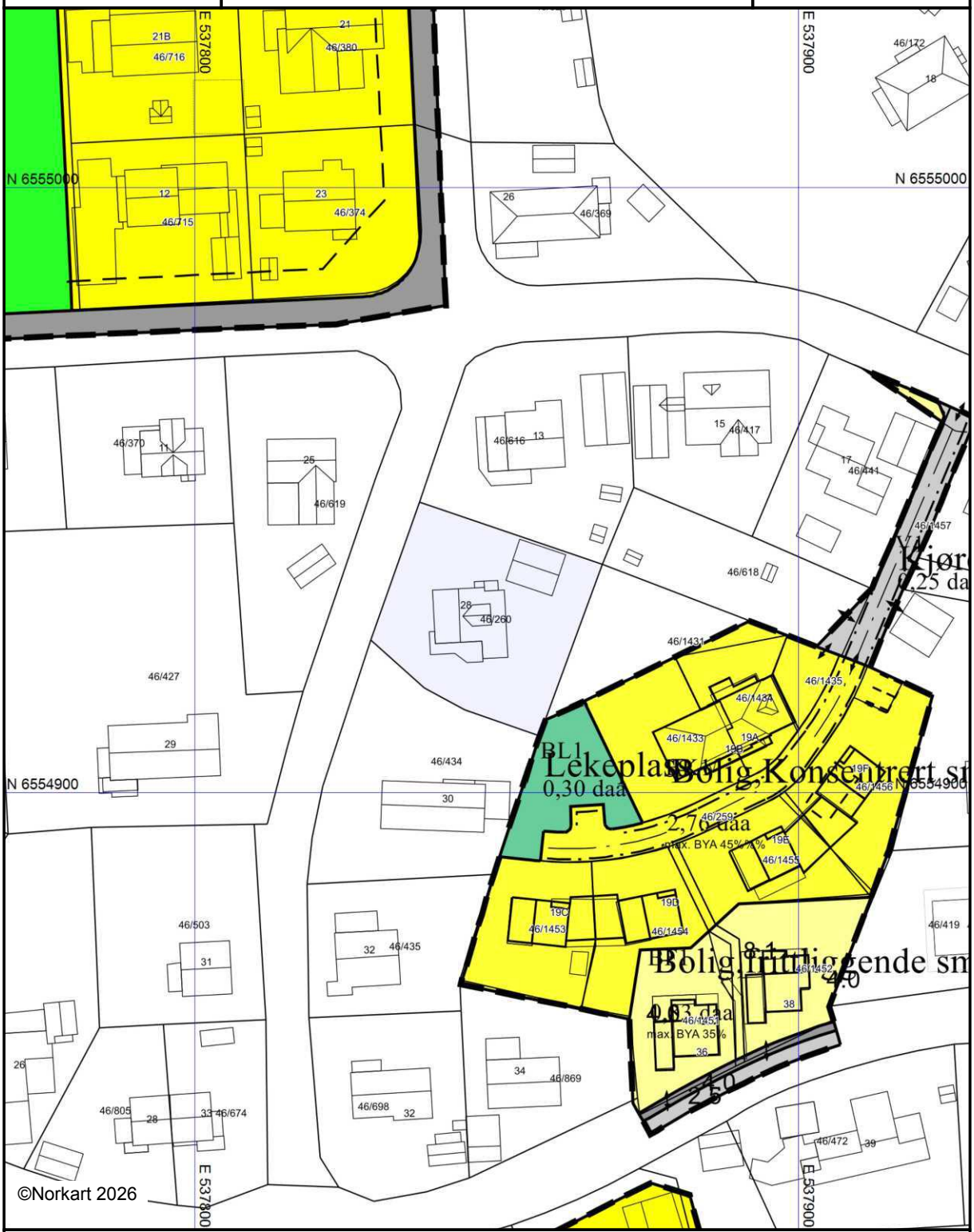
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 46/260
Adresse: Bjørnhullvegen 28
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

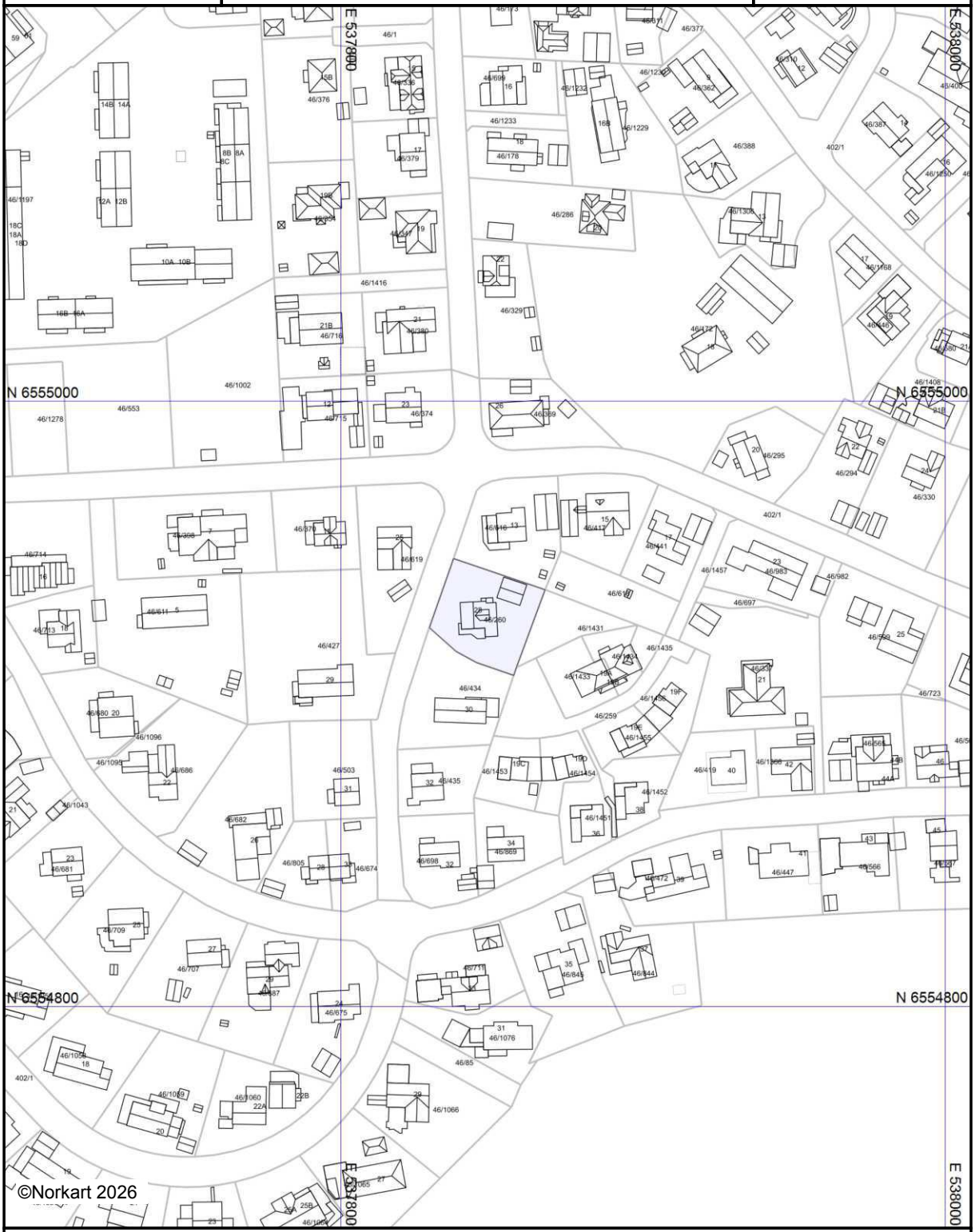
Porsgrunn kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/260
Adresse: Bjørnhullvegen 28
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

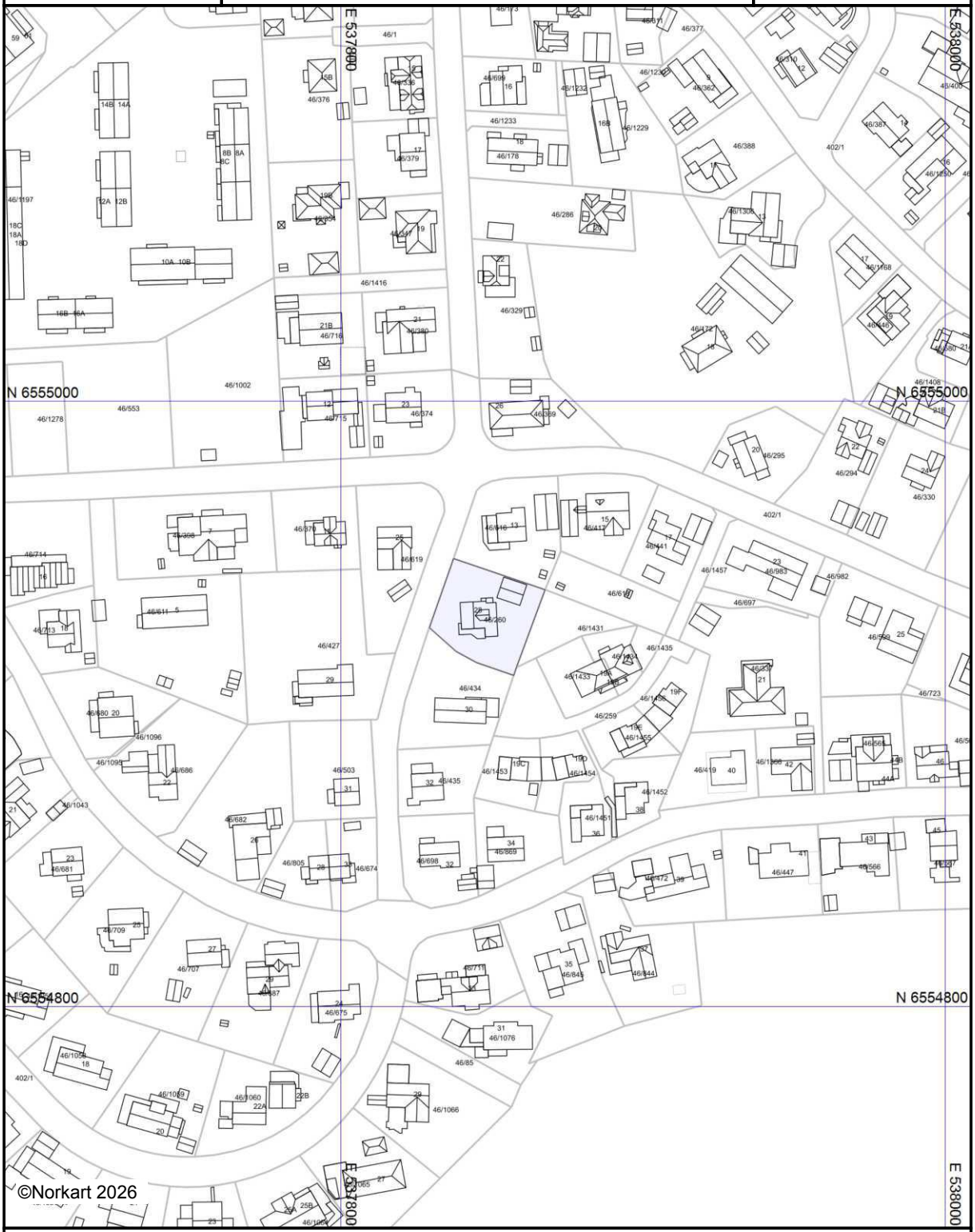
Porsgrunn kommune

Kommunedelplanforslag

Eiendom: 46/260
Adresse: Bjørnhullvegen 28
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planens begrensning

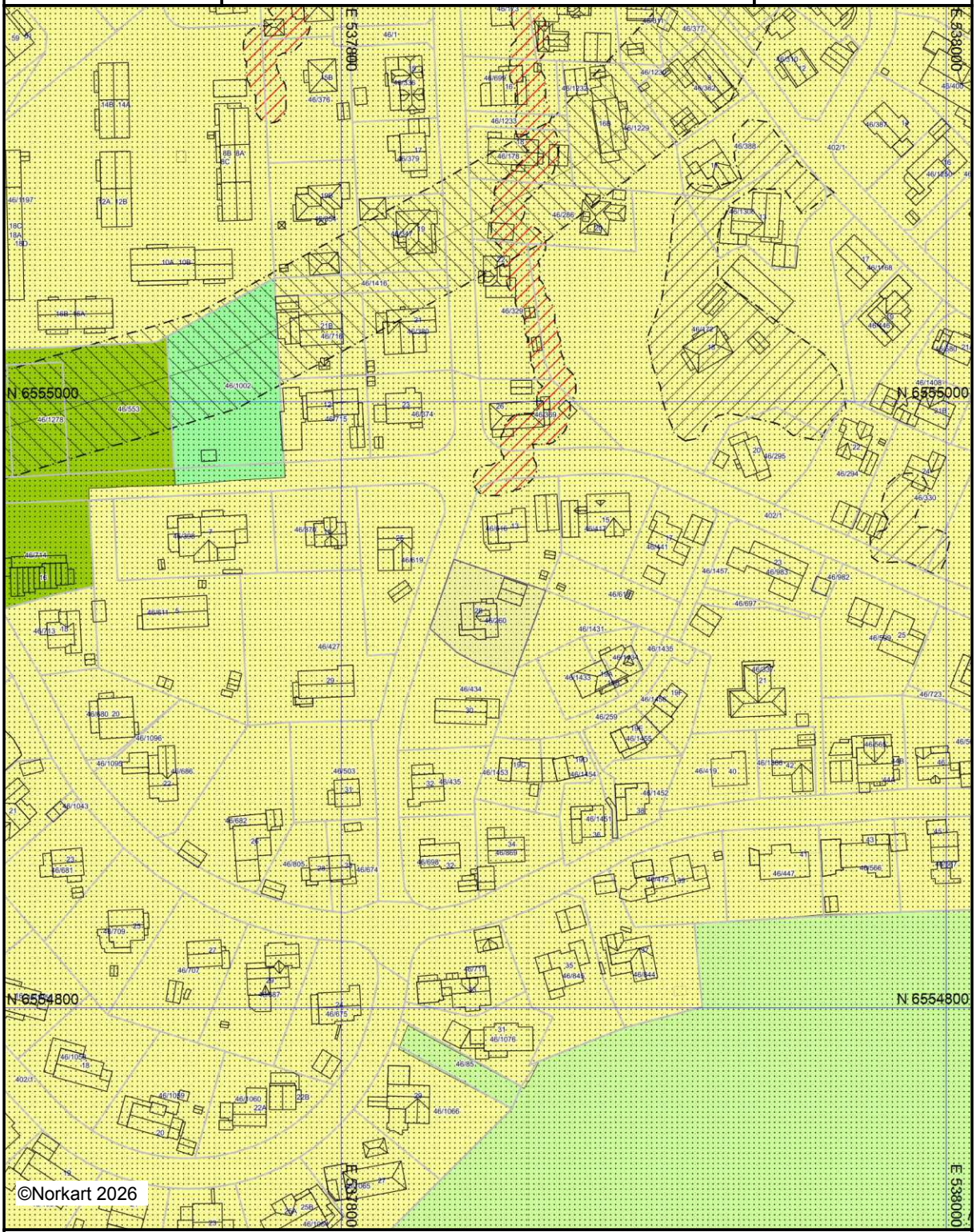
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/260
Adresse: Bjørnhullvegen 28
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

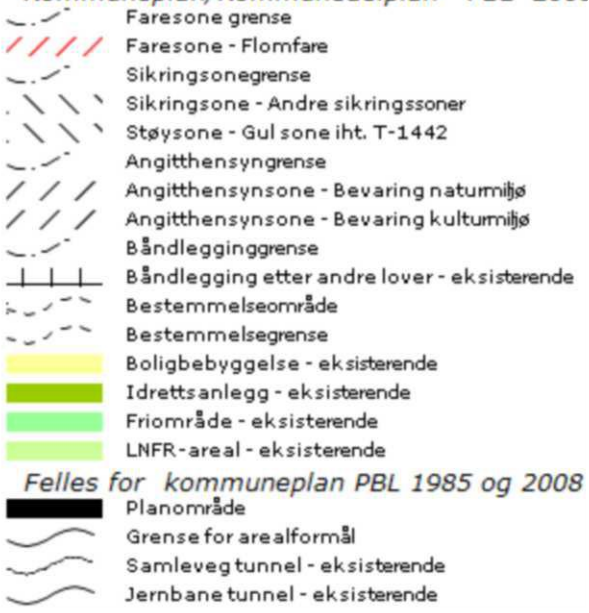
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg tunnel - eksisterende
Jernbane tunnel - eksisterende

Porsgrunn kommune

Grunnkart

Eiendom: 46/260
Adresse: Bjørnhullvegen 28
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4001 - 46/260//



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

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

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

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

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

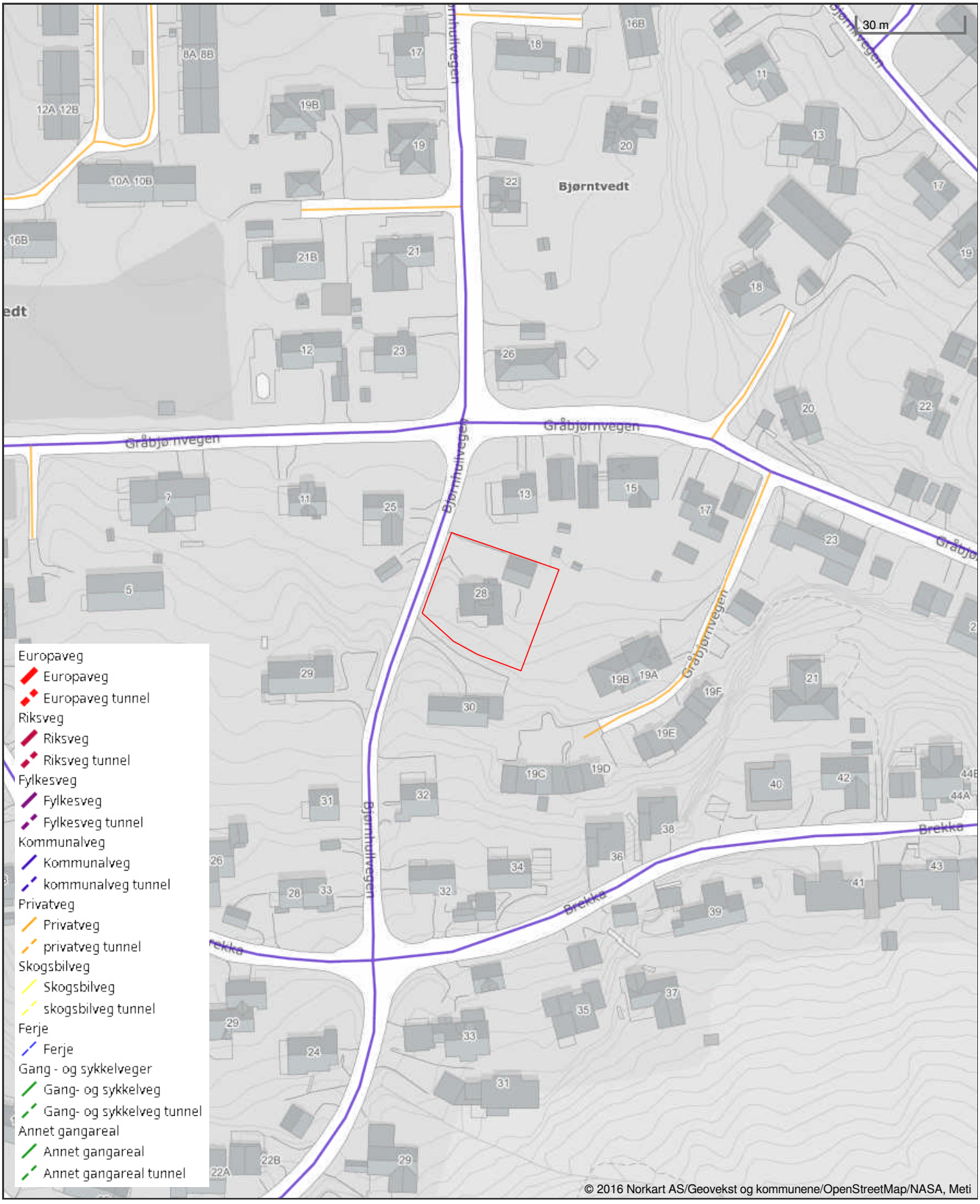
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	914,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554918,763911	**Øst**	537842,131988	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554909,34	537857,1	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,83	
2	6554913,64	537844,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,08	
3	6554917,26	537838,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,62	
4	6554925,18	537829,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,90	
5	6554947,98	537837,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,19	
6	6554937,7	537867,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,00	
7	6554912	537858,08	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,39	

Utskriftsdato: 30.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4001 - 46/260//



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

Bjørnhullvegen 28

Nabolaget Bjørntvedt - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 93 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	15 min 1.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekka Linje M3, M3N, 185	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

BARNEHAGER

Vallermyrene barnehage (0-5 år) 58 barn	16 min 1.4 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min 1.4 km
Min Barnehage, Øyekast (0-5 år) 51 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Porsgrunn	11 min
Rema 1000 Vallermyrene	13 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

Hammondgården	13 min
Vitusapotek Porsgrunn	15 min
Porsgrunn Vinmonopol	12 min

SPORT

Ballplass - Løkka	2 min
Østsiden skole	11 min
SKY Fitness Porsgrunn	11 min
SATS Express Porsgrunn	11 min

«Stille og rolig og sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

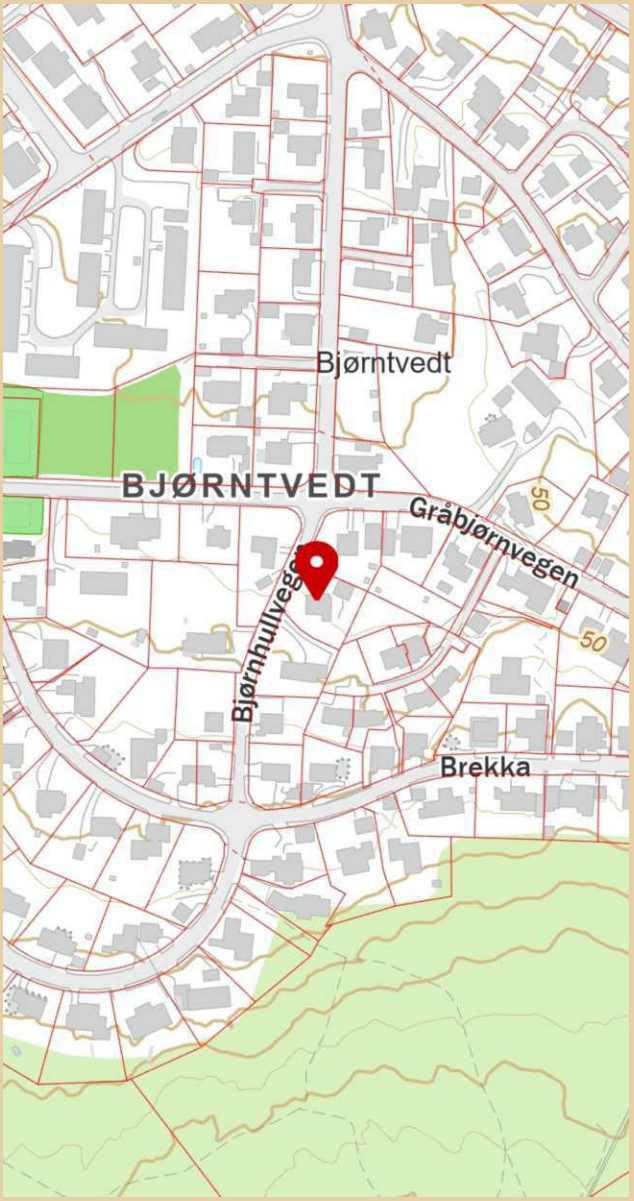
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnhullvegen 28, 3917 Porsgrunn
Gnr. 46, Bnr. 260, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@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.
