PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HEGGLIA 27 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

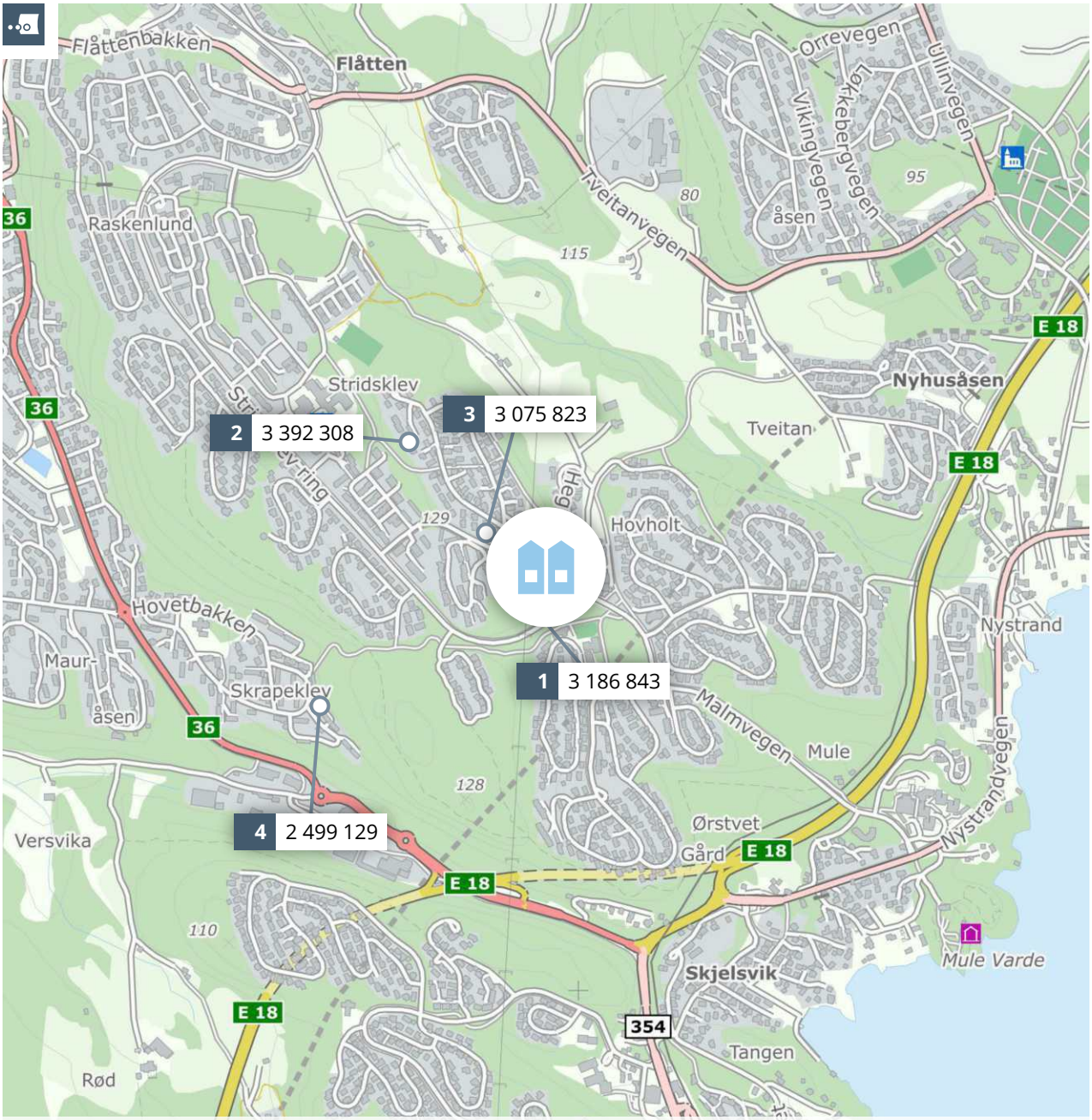
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEGGLIA 27 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 12.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hegglia 27 E, 3930 PORSGRUNN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 52 BNR 64 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVHOLT

Verdivurdert til
2 500 000

240 857	2 740 857	22 466
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	15 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	6 869
Formue	74 468
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løvetannvegen 2 B 101 m² 1980 39,8 daa 2 sov	12.11.2025	2 800 000	**2 770 000**	416 843	3 186 843	**31 553**
2 Lyngvegen 81 A 128 m² 1978 7 310 m² 3 sov	15.10.2025	2 990 000	**2 935 000**	457 308	3 392 308	**26 502**
3 Lyngvegen 119 A 113 m² 1978 4 186 m² 3 sov	15.05.2026	2 690 000	**2 650 000**	425 823	3 075 823	**27 220**
4 Steintangvegen 11 C 93 m² 1968 23,2 daa 3 sov	06.11.2025	2 150 000	**2 400 000**	99 129	2 499 129	**26 872**

Enderekkehus over to plan beliggende i attraktivt område. Utvendig oppgradert i regi av borettslaget ca. 2014 ellers er det behov for oppgraderinger av standarden innvendig.

Fine utvendige arealer med platting/terrasse bak bygget og balkong med glassrekkverk som ble montert cirka 2014 da kledning utvendig ble fornyet. Fin utsikt og gode solforhold på eiendommen.

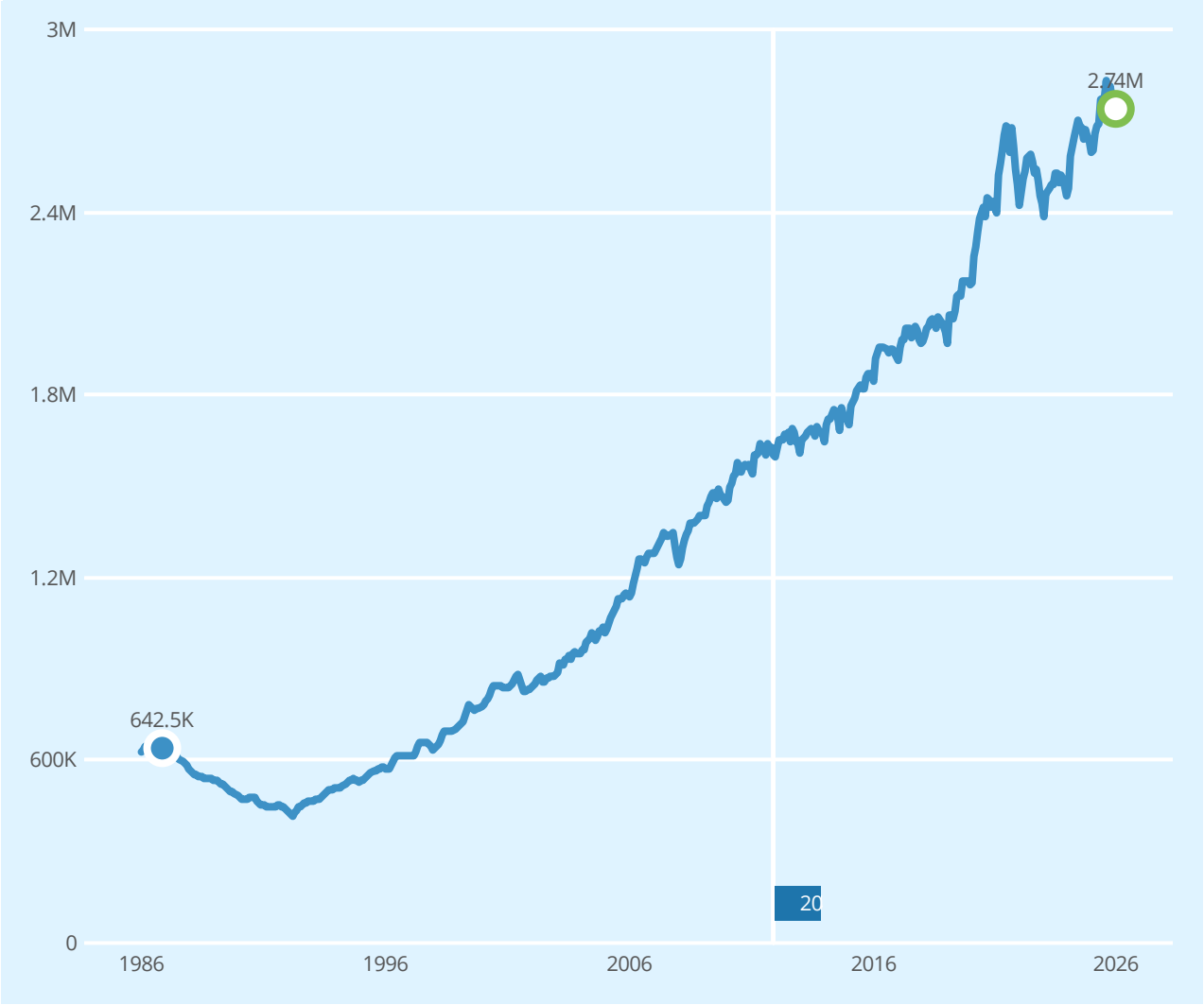
Eiendommen inneholder: Entré, hall, kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom, 3 soverom, 3 bodrom.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.10.1987	05.10.1987		-	480 000	162 500	642 500

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

15
rekkehus til salgs

3.8M
3.7M
3.6M
3 520 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

20
rekkehus solgt

3 019 000 Salgspris i snitt
3 018 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 599 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
27 216 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

22 466 Hegglia 27 E Totalpris 2 740 857

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hegglia 27 E, 3930 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 52, bnr. 64

Andelsnummer 3024

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3402 **Eiendomsverdi ref nr:** FU7792

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

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

Norsk takst

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan 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

Boligen er et rekkehus i borettslag, opprinnelig oppført i 1978, fordelt over to etasjer. Boligen har en tradisjonell konstruksjon med yttervegger i bindingsverk av tre, etasjeskiller og bærende konstruksjoner i betong samt saltak med kaldtloft. Boligen disponerer garasje i borettslagets felles garasjeanlegg.
Romfordeling: 1. etasje inneholder entré, gang, 2 soverom, vaskerom, garderobe og 2 boder. 2. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.
Utførte oppgraderinger: Rekkehusbebyggelsen er trolig utvendig rehabilitert i regi av borettslaget i perioden 2013–2014. Arbeidene omfattet utskifting av taktekking med asfaltshingel, utvendig trekledning, vinduer og ytterdører, samt trolig takrenner og beslag. De utvendige bygningsdelene fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal alders- og bruksslitasje.
Innvendig tilstand: Boligen har i hovedsak eldre innvendige overflater med tepper, gulvbelegg, tapet og malt strie. Det er registrert flekker, misfarging og slitasje på eldre gulvtepper. Etasjeskillene er utført i betong, og det er målt mindre høydeavvik på inntil 8 mm i stue og gang. Innvendig tretrapp og dører fremstår med normal bruksslitasje.
Våtrom: Badet i 2. etasje og vaskerommet i 1. etasje er av eldre dato og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997. Begge våtrommene har eldre sluk og tettesjikt som har overskredet forventet teknisk brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rehabilitering. Våtrommene er vurdert til TG3, og fullstendig rehabilitering må påregnes.
Rom under terreng: I boden i 1. etasje er det registrert tydelige eldre fuktskader på innvendige veggoverflater og råteskade i gulvlist. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Hulltaking er ikke foretatt, og omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke avklart. Forholdet er vurdert til TG3 og krever nærmere undersøkelser og utbedring.
Tekniske installasjoner: Boligen har vannledninger i metall og plast samt avløpsrør i plast. Deler av installasjonene antas å være fra byggeåret, mens enkelte rørføringer fremstår som nyere. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og vurdert til TG2. Det elektriske anlegget har eldre sikringsskap med skrusikringer og digital strømmåler. Utvidet elkontroll anbefales på grunn av anleggets alder. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i vinduer.
Utvendige forhold: Balkong og terrasser fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje. Det er registrert lekkasje i taktekking av plastplater over utvendig trapp, noe som medfører glatte trinn ved nedbør. Forholdet er vurdert til TG2 og bør utbedres.
Tomteforhold: Boligen er fundamentert på fjellgrunn med grunnmur og stripefundamenter av betong. Utvendig fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Det er registrert stedvis avflassing av overflatebehandling på grunnmuren. Eldre fuktskader i boden tilsier at drenerings- og fuktsikringsforhold bør undersøkes nærmere. Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.
Samlet vurdering: Boligen fremstår som et rekkehus med flere utvendige oppgraderinger utført i regi av borettslaget, mens innvendige overflater, våtrom og deler av de tekniske installasjonene i hovedsak har eldre standard. De mest vesentlige forholdene er behovet for rehabilitering av begge våtrommene, nærmere undersøkelser og utbedring av eldre fuktskader i boden samt vedlikehold og oppgradering av enkelte eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Kjøper må påregne kostnader til rehabilitering og modernisering.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Rekkehuset er opprinnelig oppført i 1978 og har gjennomgått omfattende utvendig rehabilitering i regi av borettslaget, trolig i perioden 2013–2014. Arbeidene omfattet fornyelse av taktekking med asfaltshingel, takrenner og beslag, utvendig trekledning, vinduer og ytterdører.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldtloft og bærende trekonstruksjoner fra byggeåret. Det er ikke registrert vesentlige synlige avvik på tilgjengelige konstruksjonsdeler. Taktekking, beslag og takrenner fremstår generelt i tilfredsstillende stand.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med stående, beiset bordkledning. Det er registrert stedvis kvaegjennomslag fra kvister, noe som vurderes som et kosmetisk forhold uten påvist konstruksjonsmessig betydning. Vinduer med 2-lags isolerglass, hovedytterdør og balkongdører fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Boligen har balkong med glassrekkverk samt terrasser og plattinger av impregnerte trekonstruksjoner. Disse fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal værslitasje.
Det er registrert lekkasje i taktekking av plastplater over utvendig trapp fra terrassen til stuen i 2. etasje. Ved nedbør drypper vann ned på trappetrinnene, noe som medfører økt sklifare. Forholdet er vurdert til TG2, og utbedring anbefales.
Boligen disponerer garasje i borettslagets felles garasjeanlegg. Garasjen er visuelt besiktiget, men inngår ikke i den detaljerte tilstandsvurderingen av boligen.
Samlet vurdering: De utvendige bygningsdelene fremstår generelt i tilfredsstillende teknisk stand etter tidligere rehabilitering. Det vesentligste registrerte avviket er lekkasje i overbygningen over utvendig trapp. Øvrige bygningsdeler har i hovedsak normal alders- og værslitasje. Utvendig vedlikehold og fremtidige rehabiliteringsarbeider følges opp i henhold til borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1978 og har innvendige overflater av varierende alder og standard. Gulvene har i hovedsak heldekkende tepper og gulvbelegg, mens veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte, glatte overflater. Det er registrert eldre gulvtepper med flekker, misfarging og bruksslitasje, vurdert til TG2. Vegger og himlinger fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal alders- og bruksslitasje.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong fra byggeåret. Det er målt høydeavvik på inntil 8 mm i stue og gang, uten at det er registrert tegn til vesentlig konstruksjonsmessig svikt. Forholdet er vurdert til TG1.
Boligen har mursteinspipe fra byggeåret med tilkoblet vedovn i stuen i 2. etasje. Synlige deler fremstår uten vesentlige avvik. Tidspunkt for siste feiing og tilsyn er ukjent. Pipe og ildsted er vurdert til TG1.
I boden i 1. etasje er det registrert tydelige eldre fuktskader på innvendige veggoverflater, med misfarging, løsnet overflatebehandling og påvist råteskade i gulvlist. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Hulltaking er ikke utført, og eventuelle skjulte skader er ikke avklart. Forholdet er vurdert til TG3 og krever nærmere undersøkelser og utbedring.
Innvendig tretrapp mellom etasjene har malte overflater, teppebelagte trinn og rekkverk i tre. Trappen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Innvendige dører har malte, glatte overflater og fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Begge bygningsdelene er vurdert til TG1.
Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Radonsperre og radonmålinger er ikke dokumentert, og radonnivået i boligen er ukjent. Radonforholdet er omtalt under HMS.
Samlet vurdering: De innvendige bygningsdelene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. De mest vesentlige forholdene er eldre og slitte gulvtepper samt påviste eldre fukt- og råteskader i boden. Sistnevnte er vurdert til TG3 og bør undersøkes nærmere for å avklare skadeårsak, omfang og nødvendige utbedringstiltak.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra bygningens opprinnelige byggeperiode, 1978, og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt, sluk eller eventuelle senere oppgraderinger.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg, vegger med våtromstapet/belegg og malt, glatt himling. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Våtrommet har naturlig eller mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Ventilasjonsløsningens funksjon er ikke dokumentert.
Våtrommets alder tilsier at forventet teknisk levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner er overskredet. Det foreligger økt risiko for lekkasjer og fuktskader ved fortsatt bruk.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Badet er fra bygningens opprinnelige byggeperiode, 1978, og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder tettesjikt, sluk, materialbruk eller senere rehabilitering.
Badet har vegger med våtroms-/baderomsplater, opplyst montert på innvendige gipsplater og stenderverk av aluminium. Himlingen har malt, glatt overflate. Gulvet er belagt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter.
Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har elektrisk panelovn og avtrekksventil plassert høyt på vegg.
Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt. På bakgrunn av alder er forventet teknisk levetid for de opprinnelige fuktsikringsløsningene overskredet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet er plassert i boligens 2. etasje og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og veggflater med fliser over kjøkkenbenken.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med elektriske kokeplater og stekeovn, oppvaskkum av kompositt samt komfyrvakt.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og tidspunkt for montering eller siste oppgradering er ikke opplyst.
Innredningen, benkeplater, fronter og synlige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige synlige skader eller deformasjoner som indikerer funksjonssvikt.
Synlige vann- og avløpstilkoblinger er vurdert fra tilgjengelige områder. Skjulte installasjoner og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig utført i metall, antatt kobber, med enkelte rørstrekk i plast. Avløpsledningene er i hovedsak utført i plast. Deler av vann- og avløpsinstallasjonene antas å være fra byggeåret 1978, mens enkelte synlige avløpsrør og vannlåser fremstår som nyere. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige installasjoner. Vann- og avløpsledningene er vurdert til TG2 på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og luftespalter i vinduer. Ventilasjonsløsningen er vanlig for bygningens alder og fremstår uten vesentlige synlige avvik. Luftmengder er ikke målt. Ventilasjonen er vurdert til TG1.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i 1. etasje og er opplyst å være over 20 år gammel. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige korrosjonsskader. Berederen er vurdert til TG2 på grunn av alder, og utskifting bør påregnes.
Det elektriske anlegget har eldre sikringsskap med seks kurser med skrusikringer, hovedsikringer og digital strømmåler. Deler av anlegget antas å være fra byggeåret. Det er ikke registrert tydelige tegn til varmgang eller synlige skader i sikringsskapet. Tidspunkt for siste elkontroll er ukjent, og det anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Branntekniske forhold er vurdert ved begrenset visuell kontroll. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn. Tidspunkt for siste feiing og tilsyn er ukjent. Dokumentasjon på røykvarslere, brannslukningsutstyr og deres funksjon er ikke fremlagt. Brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene er ikke nærmere undersøkt.
Samlet vurdering: De tekniske installasjonene fremstår i hovedsak med normal tilstand sett i forhold til bygningens alder. De vesentligste forholdene er eldre vann- og avløpsledninger, varmtvannsbereder med begrenset forventet gjenværende brukstid og et eldre elektrisk anlegg. Det anbefales nærmere elkontroll, kontroll av brannsikkerhetsutstyr og å påregne fremtidige kostnader til utskifting og oppgradering av eldre tekniske installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført i 1978 på byggegrunn av fjell, med grunnmur og stripefundamenter av betong. Fjellgrunnen gir normalt stabile fundamenteringsforhold, og det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige setningsskader, større terrengbevegelser eller konstruksjonsmessig svikt.
Utvendig fuktsikring og drenering er av ukjent alder og utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell rehabilitering. Det er registrert eldre fuktskader på innvendige veggoverflater og råteskade i gulvlist i boden i 1. etasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Forholdene gir grunnlag for nærmere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring. Fuktsikring og drenering er vurdert til TG2.
Grunnmuren har stedvis avflassing av maling og

Beskrivelse av eiendommen

overflatebehandling, særlig i nedre deler mot terreng. Det er ikke registrert vesentlige konstruksjonsmessige skader. Grunnmuren er vurdert til TG2 på grunn av overflateslitasje og usikkerhet knyttet til tidligere fuktpåvirkning.
Tomten har naturlig varierende og stedvis skrånende terreng, med opparbeidede plenarealer, beplantning, gangarealer og terrasser. Det er stedvis vegetasjon tett inntil grunnmuren. Enkelte taknedløp leder vann ut lokalt ved terrassekonstruksjonen, og videre bortledning er ikke dokumentert. Terrengforholdene er vurdert til TG1.
Utvendige avløpsledninger er utført i PP-plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannledningsnett via private stikkledninger. Ledningenes alder og tilstand er ikke dokumentert, og skjulte ledningsstrekk er ikke undersøkt. Utvendige vann- og avløpsledninger er vurdert til TG2.
Samlet vurdering: Tomteforholdene fremstår generelt stabile, med fjellgrunn og uten synlige tegn til vesentlige setningsskader. De viktigste forholdene er ukjent drenering og fuktsikring, registrerte eldre fuktskader i boden samt stedvis avflassing på grunnmuren. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene og kontroll av bortledning av overflatevann. Eventuelle utvendige tiltak må avklares med borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter og ansvarsfordeling.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

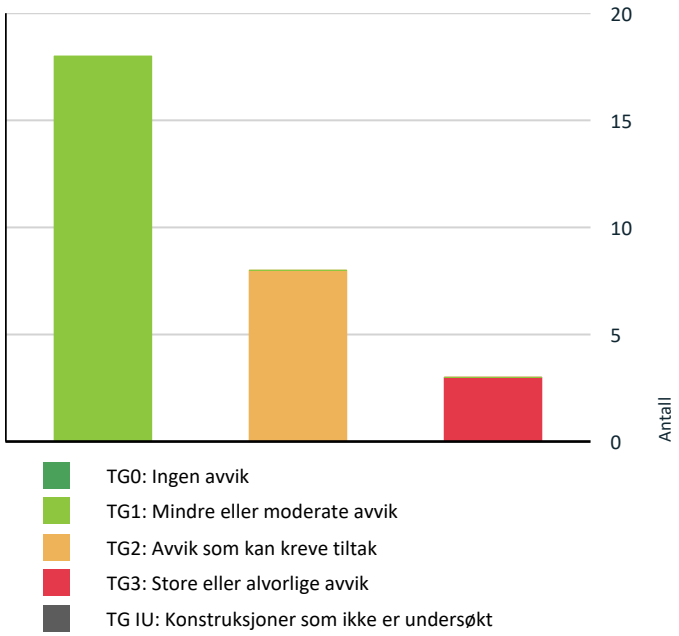
Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

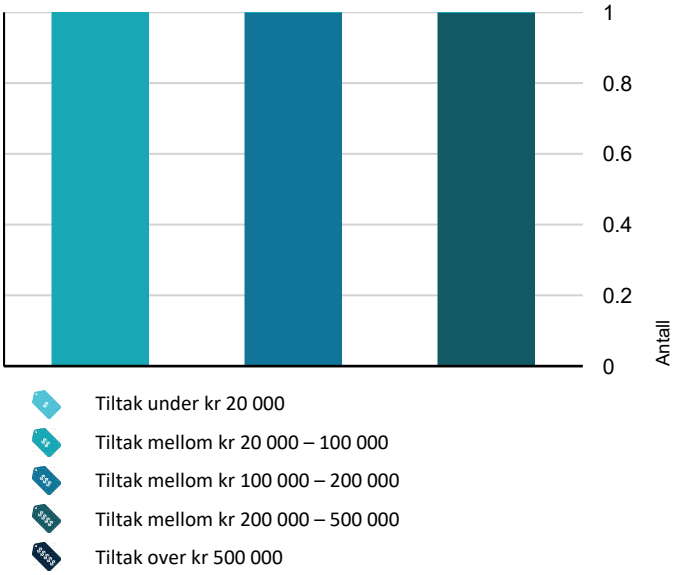
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

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
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak og tekket med takpapp/asfaltshingel. Taktekking er fornyet i regi av borettslaget trolig fornyet i 2013 i forbindelse med utvendig rehabilitering av rekkehusbebyggelsen.
Det er montert takrenner langs takfoten, beslag rundt takgjennomføringer samt snøfangere på deler av takflaten.
Taktekking er visuelt kontrollert fra bakkenivå ved befaringen. Takflatene fremstår med jevne overflater og uten synlige tegn til vesentlige skader, løse partier, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt.
Taktekkingens alder er ca. 13 år, og den vurderes å ha betydelig gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.
Skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer er ikke kontrollert på nært hold. Undertak og skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke undersøkt.Utvendig vedlikehold og rehabilitering av fasadene utføres i regi av borettslaget. Fordeling av vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløpsrør utført i sortlakkert metall. Takrenner, nedløp og tilhørende beslag er fornyet i regi av borettslaget rehabilitert i perioden 2013–2014 i forbindelse med utvendig oppgradering av rekkehusbebyggelsen.
Det er montert beslag ved takfot, gesimser og gjennomføringer i takflaten. Taket har snøfangere på deler av takflatene.
Over tak er det synlige skorsteiner og luftehatter med utvendige metallbeslag og toppbeskyttelse.
Takrenner, nedløp, beslag og synlige deler av gjennomføringene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner, løse komponenter, omfattende korrosjon eller andre synlige skader som indikerer funksjonssvikt.
Skorsteiner og gjennomføringer er kontrollert fra tilgjengelige observasjonspunkter. Beslagsoverganger og tetting rundt gjennomføringer er ikke undersøkt på nært hold.
Det er ikke foretatt funksjonsprøving av takrenner og nedløp eller kontroll av skorsteinenes innvendige tilstand. Utvendig vedlikehold og rehabilitering av fasadene utføres i regi av borettslaget. Fordeling av vedlikeholdsansvar følger borettslagets vedtekter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner fra byggeåret 1978. Takkonstruksjonen består av sperrer, bjelker, understøttende stolper og avstivende konstruksjonsdeler i tre. Undertaket fremstår med bordkledning.
Det er etablert kaldtloft over boligens øverste etasje. Loftet er isolert mot underliggende oppvarmede rom med mineralullisolasjon. Det er lagt gangbane av plater langs deler av loftet for adkomst og inspeksjon.
Adkomst til kaldtloftet skjer via utvendig loftsluke plassert i bygningens gavlvegg. Tilkomst til luken krever bruk av stige.
Takkonstruksjonen og kaldtloftet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Synlige trekonstruksjoner fremstår uten tydelige tegn til vesentlige deformasjoner, større nedbøyninger eller konstruksjonsmessige skader.
Det er ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende fuktskader på de synlige konstruksjonsdelene. Loftets mørkere og mindre tilgjengelige områder er ikke undersøkt i detalj.
Taktekking er opplyst rehabilitert i perioden 2013–2014. Det er ikke dokumentert om det samtidig er utført arbeider på undertak eller øvrige deler av takkonstruksjonen.
Skjulte konstruksjoner, isolasjonens fulle utbredelse og ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen er ikke kontrollert.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre fra byggeåret 1978, med utvendig stående bordkledning. Kledningen er opplyst fornyet i regi av borettslaget, trolig i perioden 2013–2014.
Utvendig kledning er beiset i mørk farge. Det er registrert stedvis lyse skjolder og utsondring av kvae fra kvister i treverket. Dette er et naturlig fenomen i trekledning og fremstår hovedsakelig som et kosmetisk forhold, uten at det i seg selv indikerer råteskader eller konstruksjonsmessig svikt.
Ytterveggene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige deformasjoner, råteskader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt i synlige deler av veggkonstruksjonen.
Skjulte deler av bindingsverket, isolasjon, vindsperre og lufting bak kledningen er ikke kontrollert.
Utvendig vedlikehold og rehabilitering av fasadene utføres i regi av borettslaget, i henhold til gjeldende vedtekter og ansvarsfordeling.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er opplyst utskiftet i regi av borettslaget i forbindelse med utvendig rehabilitering, trolig i perioden 2013–2014.
Vinduene har hvitmalte karmer og rammer, med utvendige beslag og vannbrett. Det er både faste og åpningsbare vindusfelt.
Vinduer og tilgjengelige karmer, rammer og glassflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Synlige overflater fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten tydelige tegn til råteskader, vesentlige deformasjoner eller skader på isolerglassene.
Det er ikke registrert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringstidspunktet. Skjulte innfestinger og tetting mellom vinduskarm og veggkonstruksjon er ikke kontrollert.
Utvendig vedlikehold og eventuell fremtidig utskifting av vinduer følges opp i henhold til borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør i tre med fire mindre glassfelt. Det er videre montert 2 stk. malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
Dørene er opplyst utskiftet i forbindelse med utvendig rehabilitering av rekkehusbebyggelsen i regi av borettslaget, trolig i perioden 2013–2014.
Hovedytterdøren har malt, slett overflate med glassfelt, mens balkongdørene har større glassfelt og tett brystning nederst.
Dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Synlige dørblad, karmer, glassfelt og beslag fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten tydelige tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller råte.
Skjulte innfestinger og tetting mellom dørkarmer og tilstøtende veggkonstruksjoner er ikke kontrollert.
Vedlikehold og eventuell utskifting utføres i henhold til borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har utvendig balkong med terrassegulv av impregnerte trebord. Balkongen er utstyrt med rekkverk bestående av glassfelt, metallstolper og håndløper i metall. Rekkverket er festet til balkongkonstruksjonen med metallbeslag.
Balkongen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Terrassebordene fremstår med normal vær- og bruksslitasje, stedvis misfarging og enkelte overflatesprekker i treverket. Forholdene vurderes som normale for utvendige trekonstruksjoner og har ingen påvist vesentlig betydning for funksjonen.
Rekkverket fremstår visuelt med hele glassfelt og uten synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller skader på metallkomponentene.
Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlig konstruksjonsmessig svikt. Skjulte innfestinger og deler av underliggende bærekonstruksjoner er ikke kontrollert.
Utvendig vedlikehold og eventuell rehabilitering utføres i henhold til borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har utvendige terrasser og plattinger oppført i trekonstruksjoner med terrassegulv av impregnerte trebord. Den største terrassen er etablert mot hagesiden og har rekkverk og levegger utført i tre med liggende spiler.
Terrassene har direkte adkomst fra boligen og tilknytning til omkringliggende hagearealer. Terrassegulvene fremstår med normal vær- og bruksslitasje, stedvis misfarging og noe overflatebegroing.
Terrasser, plattinger og synlige deler av rekkverk er visuelt kontrollert ved befaringen. Terrassebordene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten synlige tegn til vesentlige skader eller omfattende råte.
Rekkverk og levegger fremstår med normal utførelse og uten tydelige tegn til vesentlige deformasjoner. Underliggende bærekonstruksjoner, fundamentering og skjulte innfestinger er ikke kontrollert i sin helhet.
Det er ikke opplyst om byggeår eller tidspunkt for siste rehabilitering av terrassene.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig trapp av impregnerte trekonstruksjoner med trinn av terrassebord. Trappen gir adkomst fra terrassen til balkongdøren inn til stuen i 2. etasje. Over trappen er det etablert en overbygning med taktekking av transparente plastplater, understøttet av trekonstruksjoner.
Trappen og overbygningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er registrert utetthet i taktekkingen av plastplater over trappen, slik at regnvann trenger gjennom og drypper ned på trinnene ved nedbør.
Vannbelastningen medfører at trinnene blir våte og glatte, noe som gir økt risiko for fallulykker. Det er også registrert stedvis grønn begroing og normal værslitasje på treoverflatene.
Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader på synlige deler av trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lekkasje i taktekkingen av plastplater over trappen. Vann drypper ned på trinnene ved nedbør og medfører glatte overflater og økt sklifare. Forholdet vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Konsekvens/tiltak

• Taktekking av plastplater bør utbedres eller skiftes slik at tilfredsstillende tetthet oppnås. Trappetrinnene bør rengjøres for begroing, og det anbefales å etablere sklisikring for å redusere risikoen for fallulykker. Vedlikeholdsansvaret må avklares i henhold til borettslagets vedtekter.

TG2, begrunnet med lekkasje i overliggende taktekking og økt sklifare ved nedbør.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen disponerer garasje i borettslagets felles garasjeanlegg. Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående bordkledning og malt vippeport i tre. Taket har tilnærmet flat konstruksjon med taktekking og tilhørende beslag og takrenner.
Innvendig har garasjen synlige bindingsverksvegger av tre, med delvis åpne konstruksjoner og enkelte platekledde veggflater. Gulvet fremstår med fast dekke, antatt asfalt. Garasjen benyttes til parkering og oppbevaring.
Garasjen er visuelt besiktiget utvendig og innvendig fra tilgjengelige områder. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflater og konstruksjoner. Det er ikke observert tydelige tegn til vesentlige konstruksjonsmessige deformasjoner eller større skader på tilgjengelige bygningsdeler.
Garasjen inngår i borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikehold og eventuell rehabilitering ivaretas i henhold til borettslagets vedtekter og ansvarsfordeling.
Garasjen er kun gitt en generell visuell beskrivelse og inngår ikke i den detaljerte tilstandsvurderingen av selve boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll av takkonstruksjon, fundamentering, skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er belagt med heldekkende tepper og gulvbelegg i ulike rom. Stuen i 2. etasje har heldekkende teppe, mens gangarealer og øvrige rom har gulvbelegg. Teppene er av eldre dato, og tidspunkt for siste utskifting er ikke kjent.
Gulvoverflatene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er registrert alders- og bruksslitasje på tepper og gulvbelegg. Teppene har stedvis synlige flekker, misfarging og brukspreg. Overflatene fremstår med redusert estetisk tilstand som følge av alder og langvarig bruk.
Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner eller synlige forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt i gulvene. Underliggende gulvkonstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre gulvtepper med stedvis flekker, misfarging og slitasje. Overflatene har redusert estetisk og bruksmessig standard, og det må påregnes behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales utskifting av eldre og slitte gulvtepper for å oppnå tilfredsstillende estetisk og bruksmessig standard. Øvrige gulvbelegg kan vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

TG2, begrunnet med eldre gulvtepper med synlige flekker, misfarging og slitasje.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater er i hovedsak utført med tapet og malt strie. Himlingene har malte, glatte overflater med taklister i overgang mellom vegg og himling.
Overflatene er av varierende alder, og tidspunkt for siste oppussing er ikke opplyst.
Vegger og himlinger er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner, fuktskjolder eller andre synlige forhold som indikerer funksjonssvikt i vegg- eller himlingskonstruksjonene.
Skjulte konstruksjoner bak eksisterende overflatebehandling er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong fra byggeåret 1978. Konstruksjonene er i hovedsak skjult av innvendige overflater og gulvbelegg.
Det er foretatt kontroll av høydeforskjeller på gulv i stue og gang ved befaringen. Det ble registrert et maksimalt høydeavvik på ca. 8 mm innenfor de kontrollerte områdene.
De målte høydeforskjellene vurderes som mindre avvik og ligger innenfor toleransegrensene for TG1 etter NS 3600.
Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige setninger, større deformasjoner eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og utførte nivåmålinger. Skjulte deler av betongkonstruksjonene er ikke undersøkt.



⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1978 med konstruksjoner av betong mot grunnen. Det er ukjent om det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. På bakgrunn av bygningens alder antas det at radonsperre ikke ble etablert ved oppføringen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.
Radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som ved forhøyede konsentrasjoner over tid kan medføre helserisiko.

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

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

Forholdet omtales under HMS i tilstandsrapporten, uten egen tilstandsgrad.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret 1978, med tilkoblet vedovn plassert i stuen i 2. etasje. Vedovnen er av eldre type og er montert med ubrennbar beskyttelse på vegg bak ildstedet og gulvbeskyttelse foran.
Pipe og ildsted er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Synlige deler fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke

registrert tydelige tegn til vesentlige sprekker, deformasjoner eller andre synlige skader.
Det er ukjent når brann- og feiervesenet sist gjennomførte feiing eller tilsyn med pipe og ildsted. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste kontroll.
Pipens innvendige røykløp og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt brannteknisk kontroll av ildstedet.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boden er beliggende i boligens 1. etasje og har gulv av betong med gulvbelegg. Veggene består delvis av grunnmur i betong/mur med innvendig utforede veggkonstruksjoner. Bygningen er oppført i 1978.
Ved befaringen ble det registrert tydelige eldre fuktskader på innvendige veggoverflater, særlig langs nedre del av ytterveggene og i overgangen mellom gulv og vegg. Det er registrert misfarging, skjolder, løsnet overflatebehandling og råteskader i gulvlist. Skadebildet indikerer at konstruksjonene tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.
Det er utført fuktmåling med elektronisk fuktmåleinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen på befaringstidspunktet. Dette utelukker ikke tidligere eller periodevis fuktpåvirkning.
Hulltaking er ikke foretatt. Skjulte deler av de innvendig utforede veggkonstruksjonene er derfor ikke undersøkt. Eventuelle skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.Det er registrert eldre fuktskader på innvendige veggoverflater og påvist råteskade i gulvlist. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Skadeårsaken og omfanget av eventuelle skjulte skader er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de registrerte skadene. Råteskadet gulvlist bør skiftes, og tilstøtende konstruksjoner bør undersøkes for eventuelle skjulte skader. Utvendig fuktsikring og dreneringsforhold bør også kontrolleres. Videre utbedring vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

TG3, begrunnet med påvist råteskade i gulvlist og tydelige eldre fuktskader på innvendige veggoverflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen er utført med tette trinn belagt med heldekkende teppe. Trappekonstruksjonen har

malte vanger, rekkverk i tre med liggende spiler og håndløper montert på vegg.
Trappen er visuelt kontrollert ved befaringen. Synlige konstruksjonsdeler fremstår generelt i tilfredsstillende stand, med normal alders- og bruksslitasje.
Trinnene har teppebelegg som bidrar til å redusere sklifaren.
Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner, skader eller andre forhold som indikerer konstruksjonsmessig svikt.
Trappens utforming er fra bygningens opprinnelige byggeperiode og kan avvike fra dagens krav til trappeutforming og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte, glatte dører med tilhørende malte karmer og gerikter. Dørene har en enkel og tradisjonell utførelse med vridere og beslag i metall.
Dørene er visuelt kontrollert ved befaringen. Dørblad, karmer og gerikter fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal alders- og bruksslitasje.
Det er ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre synlige forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal bruksmessig standard.
Tidspunkt for eventuell utskifting eller oppgradering av dørene er ikke opplyst.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Boligen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder med hensyn til forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter.
Det er ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra mus, rotter, maur, borebiller eller andre skadedyr. Det er heller ikke registrert fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra bygningens opprinnelige byggeperiode, 1978, og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt, sluk eller eventuelle senere oppgraderinger.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg, vegger med våtromstapet/belegg og malt, glatt himling. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Våtrommet har naturlig eller mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Ventilasjonsløsningens funksjon er ikke dokumentert.
Våtrommets alder tilsier at forventet teknisk levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner er overskredet. Det foreligger økt risiko for lekkasjer og fuktskader ved fortsatt bruk.

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra bygningens opprinnelige byggeperiode, 1978, og vurderes etter byggeforskriftene som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder tettesjikt, sluk, materialbruk eller senere rehabilitering.
Badet har vegger med våtroms-/baderomsplater, opplyst montert på innvendige gipsplater og stenderverk av aluminium. Himlingen har malt, glatt overflate. Gulvet er belagt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter.
Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har elektrisk panelovn og avtrekksventil plassert høyt på vegg.
Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt. På bakgrunn av alder er forventet teknisk levetid for de opprinnelige fuktsikringsløsningene overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre tettesjikt og sluk, og det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering. Det er betydelig usikkerhet knyttet til konstruksjonenes gjenværende vanntette funksjon.

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

Tilstandsgrad: TG3, begrunnet med våtrommets alder og overskredet forventet brukstid for tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert i boligens 2. etasje og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og veggflater med fliser over kjøkkenbenken.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med elektriske kokeplater og stekeovn, oppvaskkum av kompositt samt komfyrvakt.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og tidspunkt for montering eller siste oppgradering er ikke opplyst.
Innredningen, benkeplater, fronter og synlige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen

vesentlige synlige skader eller deformasjoner som indikerer funksjonssvikt.
Synlige vann- og avløpstilkoblinger er vurdert fra tilgjengelige områder. Skjulte installasjoner og tilkoblinger bak innredningen er ikke kontrollert.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er i hovedsak utført som synlige metallrør, antatt kobberrør, med enkelte rørstrekk i plast. Rørinstallasjonene fremstår som tradisjonelle vannføringer med synlige koblinger, avstengningsventiler og tilkoblinger til sanitærutstyr.
På vaskerommet i 1. etasje er det synlige vannledninger langs vegger, med tilkoblinger til servant, vaskekum, vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Vannledningene til varmtvannsberederen har isolerte rørstrekk og synlige ventilarrangementer.
Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige korrosjonsskader på tilgjengelige rør og koblinger.
Deler av vannledningsanlegget antas å være fra byggeåret 1978. Det foreligger ikke dokumentasjon på fullstendig utskifting eller rehabilitering av vanninstallasjonene.
Skjulte rørføringer i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Deler av vannledningsanlegget er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting. På grunn av alder anbefales jevnlig kontroll av rørføringer, koblinger og avstengningsventiler. Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og øvrige sanitærinstallasjoner.

TG2, begrunnet med vannledningsanleggets alder og forventede gjenværende brukstid.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er i hovedsak utført i plast, med synlige rørføringer og tilkoblinger til sanitærutstyr på kjøkken, bad og vaskerom.
Synlige avløpsrør og vannlåser under kjøkkenbenken fremstår som nyere installasjoner enn bygningens opprinnelige byggeår 1978. Det er ikke opplyst når disse er skiftet, og det foreligger ikke dokumentasjon på omfanget av eventuelle utskiftinger.
Øvrige deler av avløpsanlegget kan være fra byggeåret. Synlige og tilgjengelige rørføringer, koblinger og vannlåser er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer, vesentlige deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt.
Skjulte avløpsrør i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner er ikke kontrollert. Det er ikke utført kamerainspeksjon av avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsanlegget antas å være fra byggeåret 1978 og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Enkelte synlige rørføringer og vannlåser fremstår som nyere, men utskiftingstidspunktet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eldre avløpsrør bør kontrolleres jevnlig, og utskifting bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom og sanitærinstallasjoner.

TG2, begrunnet med alder og usikker gjenværende brukstid på deler av avløpsanlegget.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler og luftespalter i vinduer. Det er registrert ventiler i oppholdsrom og soverom, samt ventilasjonsåpninger i øvrige rom.
Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på naturlige trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft, og er en vanlig løsning for boliger oppført i 1978.
Synlige og tilgjengelige ventilasjonsåpninger er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert vesentlige skader eller synlige forhold som indikerer funksjonssvikt. Luftmengder og ventilasjonens kapasitet er ikke målt.
Naturlig ventilasjon vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruk av ventilasjonsåpningene.

Tilstandsrapport







TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en eldre, frittstående varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i 1. etasje. Berederen er av tradisjonell, sylindrisk type med utvendig metallkappe og synlige vannrør, koblinger og ventilarrangement på toppen.
Varmtvannsberederen er opplyst å være over 20 år gammel. Nøyaktig produksjonsår og tankvolum er ikke avklart.
Berederen er plassert i våtrom med gulvsluk. Synlige deler av berederen og tilhørende rørtilkoblinger er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige korrosjonsskader på tilgjengelige deler.
På bakgrunn av alderen har berederen overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid. Risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alderen.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Tilstandsgrad: TG2, begrunnet med berederens alder og økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

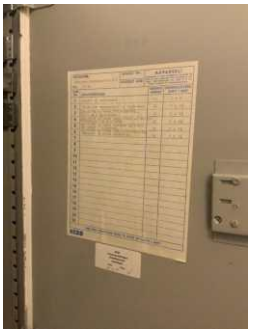
Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert innvendig. Sikringsskapet er av eldre type og har skrusikringer (smeltesikringer) fordelt på seks kurser, samt hovedsikringer. Det er montert digital strømmåler (AMS) og utstyr for måling og styring av strømforbruket.
Sikringsskapet har kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget antas i hovedsak å være fra byggeåret 1978, med enkelte senere oppgraderinger, blant annet montering av digital strømmåler.
Ved visuell kontroll av sikringsskapet er det ikke registrert tydelige tegn til varmgang, svidde komponenter eller andre åpenbare skader på tilgjengelige deler.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget. Det er heller ikke opplyst når det sist ble gjennomført kontroll av registrert elektroinstallatør eller Det lokale eltilsyn (DLE).
Det elektriske anlegget er kun vurdert gjennom en begrenset visuell kontroll. Det er ikke foretatt målinger, funksjonsprøving eller kontroll av skjulte ledningsføringer og elektriske komponenter.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eventuelle avvik og behov for oppgradering må vurderes av elektrofaglig personell.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er et rekkehus oppført i 1978, fordelt over to etasjer. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stuen i 2. etasje. Det elektriske anlegget har sikringsskap med eldre skrusikringer.
Branntekniske forhold er vurdert ved en begrenset visuell kontroll av tilgjengelige områder ved befaringen. Det er ikke gjennomført særskilt brannteknisk kontroll av bygningens konstruksjoner, brannskiller, elektriske installasjoner eller pipe og ildsted.
Det er foreløpig ikke dokumentert antall, plassering eller funksjon av røykvarslere og brannslukningsutstyr. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på siste feiing eller tilsyn med pipe og ildsted.
Boligen inngår i rekkehusbebyggelse i borettslag, hvor brannskillende konstruksjoner mellom boenhetene er av vesentlig betydning. Disse konstruksjonene er ikke undersøkt nærmere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Boligen er oppført i 1978, og fundamenteringen er etablert på eller mot fjellgrunn.
Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver eventuell sprengning, oppfylling, komprimering eller fundamenteringsforhold.
Tomten består av opparbeidede plenarealer, beplantning, busker og trær, med tilstøtende naturtomt og fjellgrunn. Terrenget er stedvis svakt skrånende

med naturlige høydeforskjeller.
Synlige og tilgjengelige områder rundt bygningen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert tydelige tegn til setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen.
Fjellgrunn gir normalt stabile fundamenteringsforhold. Fundamentenes utførelse og eventuelle skjulte masser mellom fjell og konstruksjon er ikke kontrollert.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1978 på byggegrunn av fjell. Materialer benyttet til opparbeidelse av byggegrunn, fundamentering og eventuelle drenerende masser rundt grunnmuren er ukjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utvendig fuktsikring eller dreneringssystemets oppbygning, utførelse og alder. Det er heller ikke opplyst om dreneringen er rehabilitert etter byggeåret.
Terrenget rundt boligen består av plenarealer, beplantning og opparbeidede gangarealer. Det er registrert at terrenget stedvis ligger tett inntil grunnmuren, med begrenset synlig avstand mellom vegetasjon og murflater.
Det er registrert stedvis avflassing av overflatebehandling på grunnmuren. I boden i 1. etasje er det tidligere registrert eldre fuktskader på innvendige veggoverflater og råteskade i gulvlist. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
Det er videre registrert at taknedløp avsluttes over terreng ved terrassekonstruksjonen, slik at takvann ledes ut lokalt. Det er ikke dokumentert hvordan vannet ledes videre bort fra bygningen.
Dreneringens funksjon og skjulte fuktsikringsløsninger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikringens og dreneringens utførelse og alder er ukjent. Eldre fuktskader i boden indikerer at konstruksjonene tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Terreng tett inntil grunnmur og lokal avledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og utvendig fuktsikring for å avklare tilstand og funksjon. Terrengforhold og bortledning av takvann bør vurderes, slik at vann ledes bort fra grunnmur og fundamentering. Eventuelle tiltak må koordineres med borettslaget i henhold til vedtekter og vedlikeholdsansvar.

TG2, begrunnet med ukjent drenerings- og fuktsikringsløsning, registrerte eldre fuktskader i boden og usikker bortledning av takvann.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført i 1978 med grunnmur av betong og stripefundamenter av betong under grunnmuren. Byggegrunnen består av fjell. Grunnmuren har utvendig pussede og malte overflater, med stående trekledning på ytterveggene over grunnmuren.
Grunnmuren er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen. Det er registrert stedvis avflassing av maling og overflatebehandling, særlig langs nedre deler av grunnmuren mot terreng. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlige setninger, større riss eller konstruksjonsmessige deformasjoner på tilgjengelige murflater.
Terrenget består stedvis av plen og vegetasjon som ligger tett inntil grunnmuren. I boden i 1. etasje er det registrert eldre fuktskader på innvendige veggoverflater og råteskade i gulvlist. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringstidspunktet.
Grunnmurens skjulte deler, fundamentenes utførelse under terreng og eventuell utvendig fuktsikring er ikke kontrollert. Utvendig vedlikehold og eventuelle større utbedringer må avklares med borettslaget i henhold til vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis avflassing av overflatebehandling på grunnmuren. Eldre fuktskader i tilstøtende bod indikerer tidligere fuktpåvirkning, men det er ikke påvist konstruksjonsmessig svikt i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av grunnmurens utvendige overflater med fjerning av løs maling og ny egnet overflatebehandling. Årsaken til tidligere fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere, herunder utvendig fuktsikring og terrengforhold. Tiltak bør følges opp i regi av borettslaget etter gjeldende ansvarsfordeling.

TG2, begrunnet med registrert overflateslitasje og avflassing samt usikkerhet knyttet til tidligere fuktpåvirkning.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en fjelltomt med naturlig varierende og stedvis skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær, samt terrassearealer i tilknytning til boligen. Det er synlige partier med fjell i dagen og tilstøtende naturtomt.
Terrenget rundt boligen er stedvis svakt skrånende, med naturlige høydeforskjeller. Enkelte områder har plen og vegetasjon tett inntil grunnmuren.
Terrengforholdene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder ved befaringen.
Det er ikke registrert synlige tegn til større terrengbevegelser, utglidninger eller setninger. Overflatevannets avrenning vil være avhengig av terrengfall, nedbørsmengder og grunnens drenerende egenskaper.
Det er ikke foretatt oppmåling av terrengfall eller nærmere undersøkelser av massenes oppbygning og dreneringsevne.





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

Beskrivelse

Eiendommens utvendige avløpsledninger er utført i PP-plastrør og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Vannforsyningen er tilknytte

offentlig vannledningsnett via private stikkledninger.
Boligen er oppført i 1978. Det er ikke opplyst når de utvendige vann- og avløpsledningene ble etablert, eller om det er utført senere utskiftinger eller rehabilitering.
De utvendige ledningene ligger nedgravd i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det er ikke utført kamerainspeksjon, trykkprøving eller annen teknisk kontroll av ledningsanleggene.
Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, tilstoppinger eller andre driftsproblemer ved vann- og avløpsanleggene.

Vurdering av avvik:
• Ledningsanleggenes alder og tilstand er ikke dokumentert. Dersom ledningene er fra byggeåret, har de passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det foreligger dermed usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og tilstanden på skjulte ledningsstrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke opplysninger som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Ved mistanke om lekkasjer eller driftsproblemer anbefales nærmere undersøkelser, herunder kamerainspeksjon av avløpsledningene. Eventuell utskifting bør vurderes i forbindelse med fremtidige gravearbeider eller rehabilitering. Vedlikeholdsansvar for private stikkledninger må avklares i henhold til borettslagets vedtekter.

TG2, begrunnet med antatt alder og usikker gjenværende brukstid på de utvendige ledningsanleggene.

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.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• På bakgrunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eventuelle avvik og behov for oppgradering må vurderes av elektrofaglig personell.

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

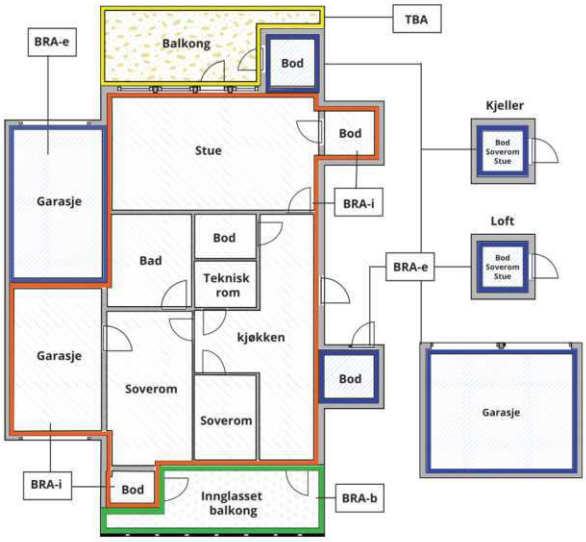
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	15		70	
Etasje 2	67			67	40
SUM	**122**	**15**			**40**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, gang, garderobe, bod, bod 2, vaskerom	Garasje	
Etasje 2	Stue, kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	64		0	7525.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hegglia 27 E

Hjemmelshaver
Hovholtlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HOVHOLTLIA BORETTSLAG	954693066	H0101		Jovik Sigrun Jørgine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hegglia 27 E, 3930 Porsgrunn, i et etablert boligområde med rekkehusbebyggelse. Boligen inngår i et borettslag med tilhørende fellesarealer og garasjeanlegg.
Området har grønne omgivelser med opparbeidede plenarealer, beplantning og tilstøtende naturarealer. Eiendommen ligger i et område med noe skrånende terreng og fjellgrunn, med uteplasser og terrassearealer i tilknytning til boligen.
Boligen har nærhet til omkringliggende boligbebyggelse og lokale adkomstveier.

Eiendommen har adkomst til borettslagets felles garasjeanlegg og utearealer. Beliggenheten fremstår som etablert og tilbaketrukket, med grønne omgivelser og tilgang til uteoppholdsarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veinett og videre gjennom interne adkomstveier tilhørende borettslaget. Borettslaget har felles garasjeanlegg og opparbeidede gangveier som gir adkomst til de enkelte boenhetene.
Vedlikehold, brøyting og strøing av interne fellesveier og gangarealer ivaretas i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende ansvarsfordeling.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med rekkehusbebyggelse i Hegglia, Porsgrunn kommune. Området er utbygd med boliger, tilhørende fellesarealer, interne adkomstveier og garasjeanlegg.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og eventuelle gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
Det er ikke innhentet eller fremlagt særskilt reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen. Eksakt reguleringsformål, planidentifikasjon og eventuelle særskilte bestemmelser er derfor ikke bekreftet.
For nærmere opplysninger om gjeldende regulering, byggegrenser og eventuelle planlagte tiltak i området henvises det til Porsgrunn kommunes planregister og reguleringskart.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet fellestomt tilhørende borettslaget. Tomten består av fjellgrunn med stedvis skrånende terreng og naturlige høydeforskjeller.
Utearealene er opparbeidet med plen, beplantning, busker, trær og gangarealer. Det er etablert private uteplasser med terrasser og plattinger i tilknytning til boligen, samt felles grøntarealer og interne adkomstveier.
Borettslaget har felles garasjeanlegg med parkeringsmuligheter for beboerne.
Tomten fremstår som normalt opparbeidet og vedlikeholdt, med grønne omgivelser og tilstøtende naturarealer.
Vedlikehold og disponering av fellesarealer ivaretas i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende ansvarsfordeling.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

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

Addresse	Postnr.	Sted
Hegglia 27 E	3930	PORSGRUNN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	103260197	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Avdødes navn:

Sigrun Jørgine Jovik

Salg ved fullmakt?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Navn på fullmektig:

Unni Jovik Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det lekker litt fra en skjøt i røret kjøkkenvasken, trolig løs pakning. Dette har vært under kontroll og blitt samlet opp, så det har ikke spredt seg videre.Toalett i 2. etasje ble skiftet i 2025. Toalett i 1. etg. har et problem med sisternen. Det er regelmessig feiertilsyn av pipeløpet via borettslaget, og tilbakemeldingene har vært gode.Det blir vått på terrassetrappen når det regner. Vi har tatt det opp med snekkeren som laget taket, han sier at "det beste jeg kan anbefale er å gjøre som de andre i rekken som har hatt samme problem, de har brukt blikkenslagere for å få det tett".

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

12.11.2026

Signert av

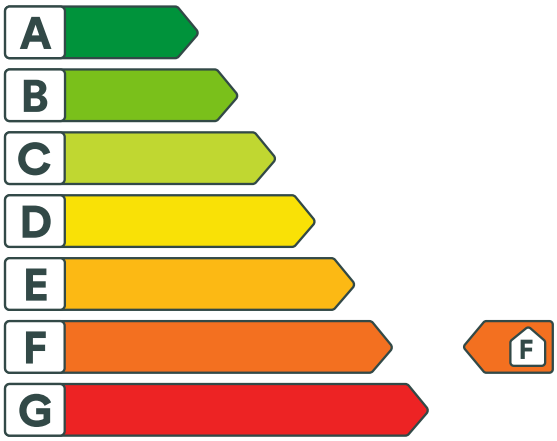
Unni Jovik Hansen

enova

Energiattest



Adresse **Hegglia 27E, 3930 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385594**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22483757**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **291,23**

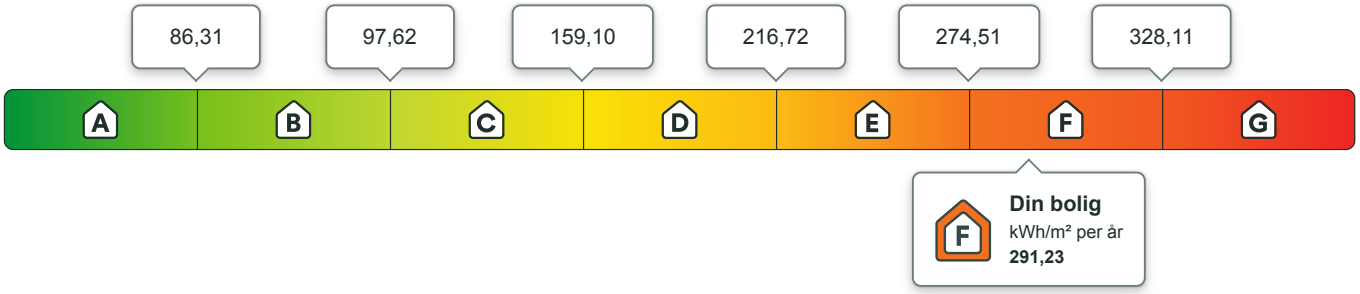
Hegglia 27E, 3930 PORSGRUNN

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
37 792,49	**309,77**

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

Hegglia 27E, 3930 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**

Hegglia 27E, 3930 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Boligopplysninger:

Hovholtlia Borettslag
Hegglia 27 E
3930 PORSGRUNN

Vår ref.: 102/3024
Type: Borettslag
Eiere: Sigrun Jørgine Jovik

Organisasjonsnr: 954 693 066 **Andelsnr:** 3024

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 869**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 917
	Renter lån 1	1 084
	Avdrag lån 1	868

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	240 857	Gjeld siste årsoppg.:	248 830
Klient ajourf. lån:	2 890 294	Klient gj. s. årsoppg.:	2 985 971

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28019154426, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 10.11.2026: 2 652 937
Andel av saldo: 221 078
Første termin/første avdrag: 01.10.2023 (siste termin 01.10.2042)
Flytende rente fom 07.09.2022

Lånenummer: 28019586245, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.11.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 10.11.2026: 237 357
Andel av saldo: 19 780
Første termin/første avdrag: 01.10.2015 (siste termin 01.07.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Zimmermann
Adresse:	Hegglia 29 E
Postnr/-sted:	3930 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 90915816
E-post:	hovholtlia@styreepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	248 830	Andre inntekter:	1 701
Annen formue:	74 468	Utgifter:	14 357		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	90 000
Andelsnr:	3024	Partialobligasjonsnr:	03024

Boligopplysninger:

Hovholtlia Borettslag
Hegglia 27 E
3930 PORSGRUNN

Vår ref.: 102/3024
Type: Borettslag
Eiere: Sigrun Jørgine Jovik

Organisasjonsnr: 954 693 066

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 52/64
Bygningstype: Rekkehus vertikaldelt

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7525.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561764

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.01.1979	Første innflytting:	25.11.1978		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	107

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Garasje følger leilighet. Ingen garasjegebyr tilkommer.
tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

GARASJE FØLGER LEIL

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hovholtlia Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00 - Hegglia 27 D (MaiBritt).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 9
Antall godkjente fullmakter: —
Fra GBBL: —

Møtet ble åpnet av: Morten Zimmermann

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Morten Zimmermann
Referent: Mari Britt A. Aglelcerd

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere: Nina Johnsen e Randi Lilleng

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 31.3 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 495.401,-. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: 20.000,-

Styremedlem: 10.000,-

Styremedlem: 10.000,-

Styremedlem:

Styremedlem: 1.000,-

Varamedlem: 1.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Styermedlem Marianne P Narvestad, varamedlem Irene Wiig Nordskog og John Larsen.

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Morten Zimmermann

( ) Ikke på valg. ( ) ~~Gjenvalgt.~~ ( ) ~~Ny.~~

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Hilde Britt A. Aglerud

( ) Ikke på valg. ( ) ~~Gjenvalgt.~~ ( ) ~~Ny.~~

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Marianne P. Narvestad

~~( ) Ikke på valg.~~ ( ) Gjenvalgt. ~~( ) Ny.~~

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med 88 mot 0 stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: John Larsen

2. varamedlem: Roar Li land

3. varamedlem:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

Vedtak:
Delegat: Mai Britt A. Asbjørnrud

Varadelegat: Marianne P. Nordstad

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

Vedtak:

-

6. Innkomne forslag

6.1 Varmepumpe

Mottatt søknad som tas på Årsmøte om plassering av varmepumpe.

Vedtak:

Morten Zimmermann e Ole Anderson har vært med på å få ~~en~~ vedtatt til montering som er lik for byggene i nord - Vi har ikke noe å tilføye.

Morten Zimmermann
Møteleder

Nina Johnsen
Protokollvitne

Randi Liland Bjørnsen

Vedtekter

for **HOVHOLTLIA** Borettslag org nr 954 693 066

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.03.1977, sist endret den 29.03.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hovholtlia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

HOVHOLTLIA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGETAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 20.04.2005

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser



- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Borettshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.

- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
  Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.



- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.

5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.
  Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.



- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.



8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hovholtlia		52	64	D1 og D2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	02.12.76	dato 02.02.77 sak 16/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L PBBL	Grensegt. 3	54 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/L NBBL	Trondheimsveien 84/86, OSLO 5	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Bataljonveien, 3700 SKIEN	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 11.01.79

for bygningssjefen

O. Larsson

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ kommerk. Dekkareal: 350 m2 } D1
  Leieareal: 500 " }
- ☒ ing.v. Dekkareal: 490 " } D2
  Leieareal: 700 " }

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Solheimshus AS

N. Hjellegt. 16
3724 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/03078-4	05.06.2014

Gbnr.52/64,Hegglia 27A til E og 29 A til G - Karnapper, balkonger, takoverbygg - Ferdigattest

Tiltakshaver: Hovholtlia Borettslag, Pb. 44, 3901 PORSGRUNN			
Ansvarlig søker: Solheimhus as, N. Hjellegt. 16, 3724 SKIEN			
Ansvarlig prosjekterende: Solheimhus as, N. Hjellegt. 16, 3724 SKIEN			
Ansvarlig utførende: Byggm. Bent Olav Søli as, Langerødveien 71, 3719 SKIEN			
Gnr/Bnr: 52/64	**Bygningsnr.:**	**Saks.nr.:** 664/12	**Dok.nr.:** 12/03078-2
Tiltakets art: Tilbygg		**Byggets art:** Bolig	
Søknadsdato: 27.09.2012	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 28.11.2012	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Isak Sølie

35547445

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Geodata,her
Kommunalteknikk,her

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hovholtlia		52	64	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkegarasjer for 12 biler	11.07.77	dato 04.08.77 sak 231/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L PBBL	Grensegt. 3	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 27.02.81

for S. L.
bygningssjefen

E. Dale

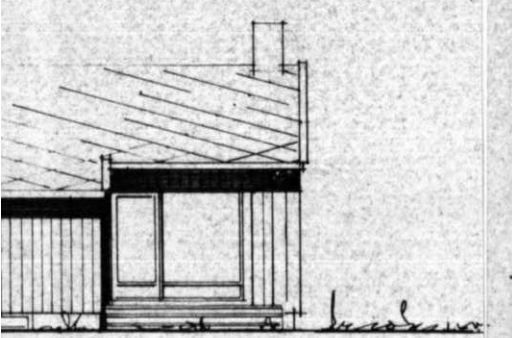
Sendes:

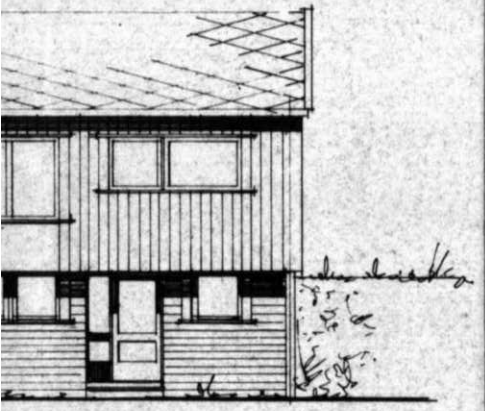
- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] kemnerk. Areal:193,97 m2
- [X] ing.v.

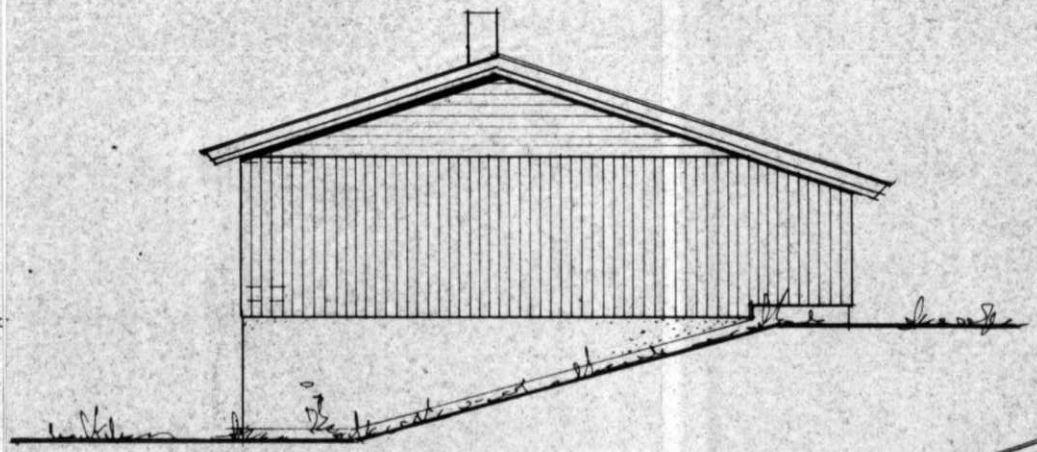
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

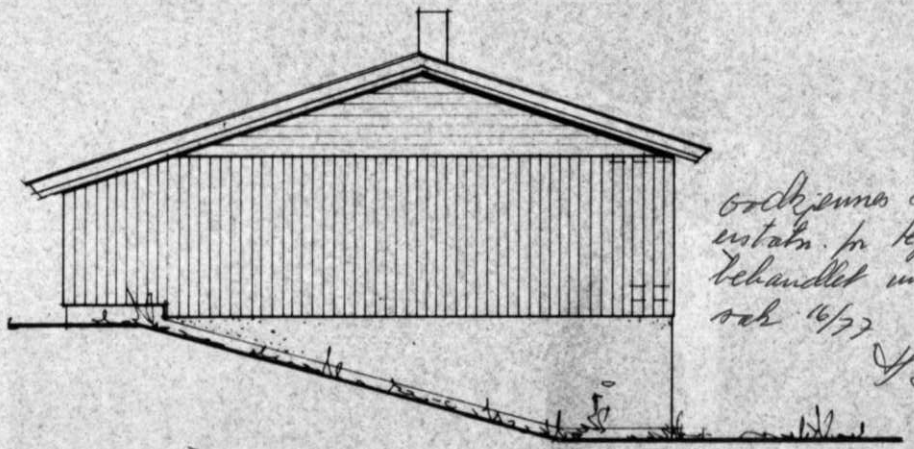
E. B. A/S, Otta.





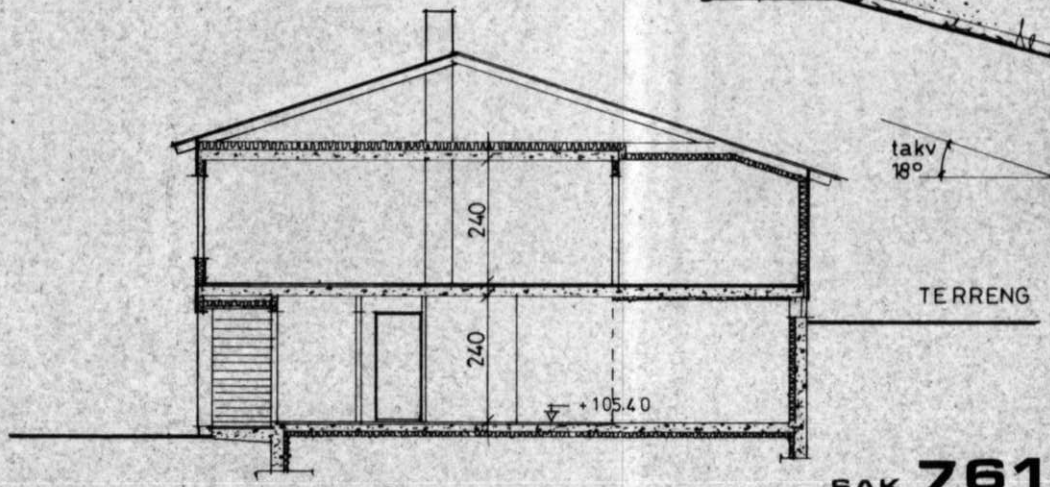


GAVLFASADE



GAVLFASADE

godkjennes om endr. fr tegn. behandlet under sak 16/77



takv 18°

TERRENG

SNITT

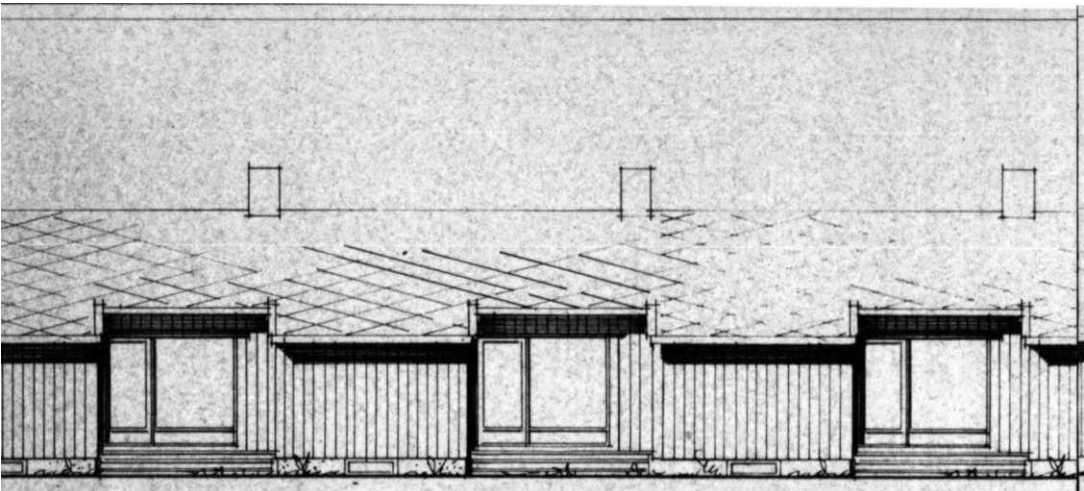
FORSKRIFT BYGNINGSVESEN
22 JUN 1977

HOVHOLTLIA

SAK 7614 EIDANGER BBL

HUS D2	TEGN. NR	MÅLEST	KORR 13-4-77 DATO 30-11-76
FASADER SNITT	7	1:100	SIGN.

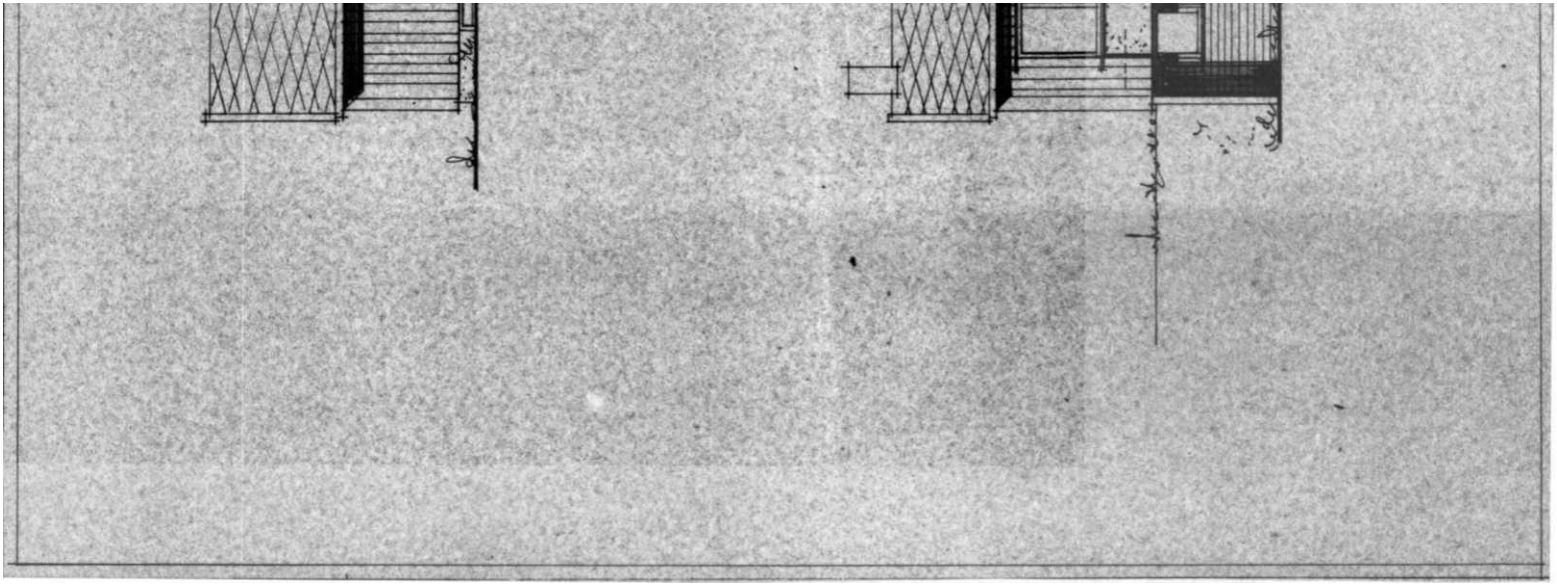
AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR
BUND TRONDHEIMSVN 84-86 TLF 357520
ARKITEKTKONTORET

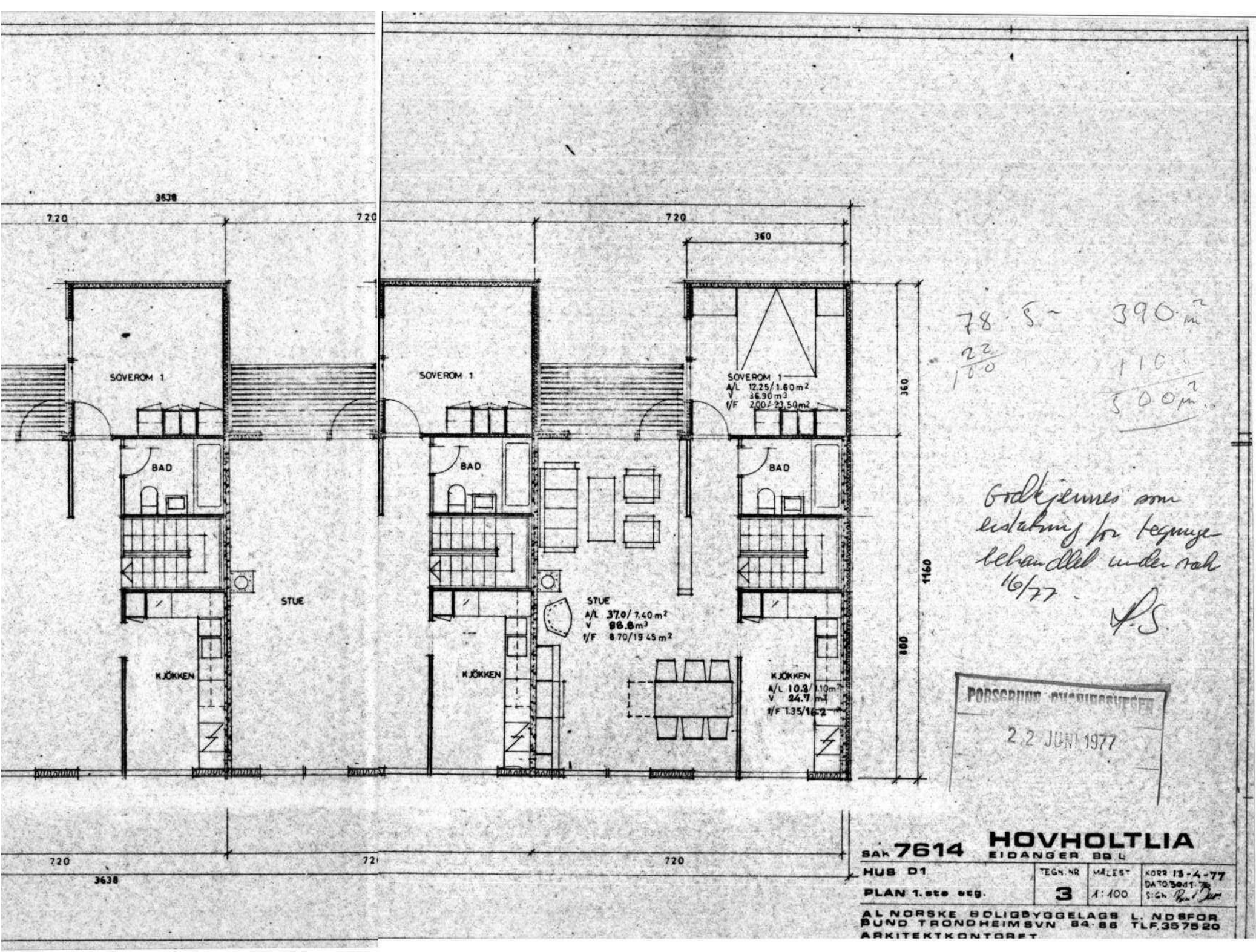


FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST





78 S. ~ 390 m²
22/100
110
500 m².

Godkjennes som
utgangspunkt for tegnings-
behandling under rek
16/77
P.S.

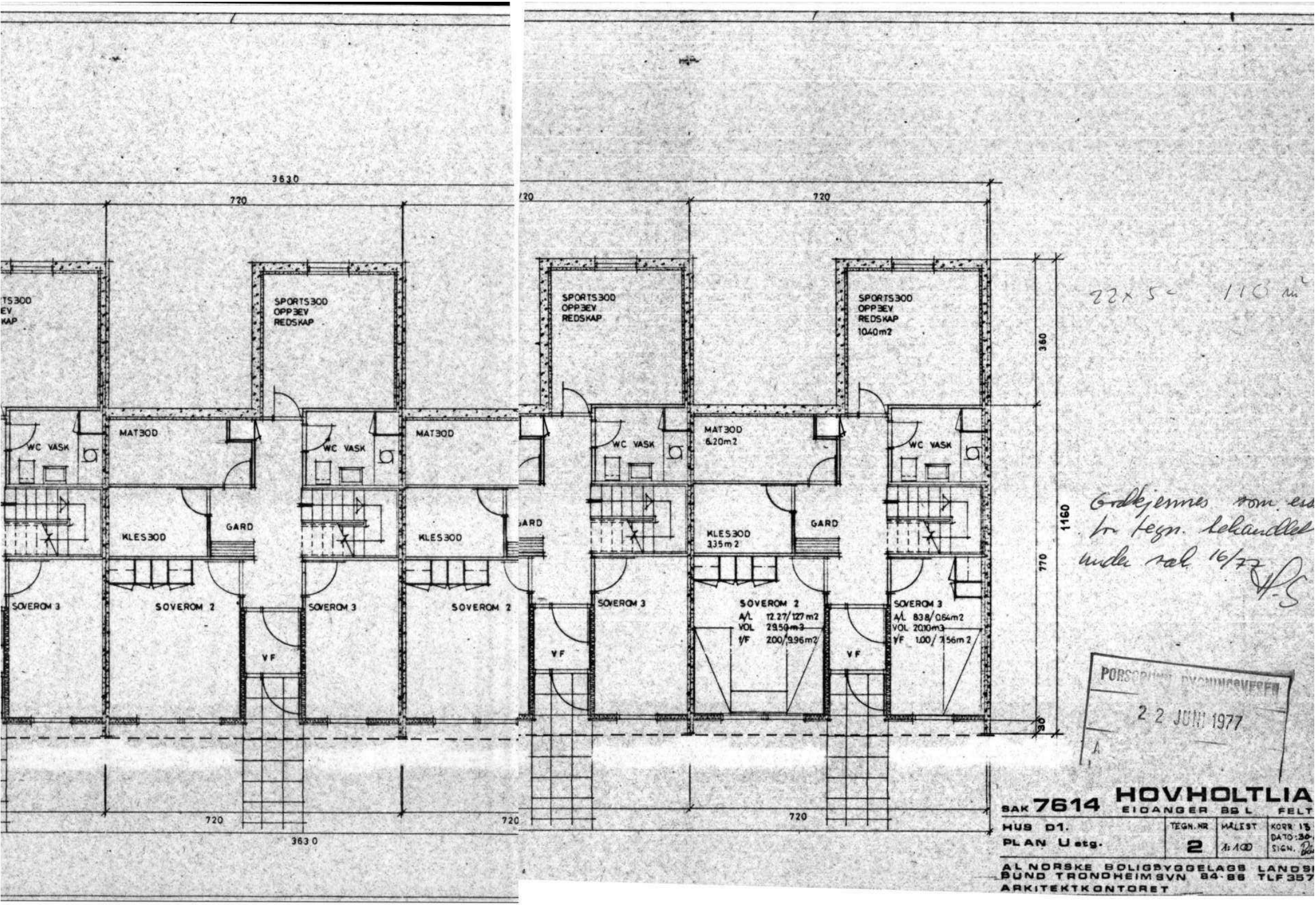
POSTGIRO OVERFØRSELSVESEN
22 JUNI 1977

SAK 7614 **HOVHOLTLIA**
EIDANGER BO L

HUS D1	TEGN. NR	MÅLEST	KORR 13-4-77
PLAN 1. ste etg.	3	1:100	DATO 30.11.76 SIGN

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS L. NOSFOR
BUND TRONDHEIMSVN 84-86 TLF. 357520
ARKITEKTKONTORET

STUE
SOVEROM 1
BAD
KJØKKEN
720
STUE
SOVEROM 1
BAD
KJØKKEN
720
STUE
360
800
1160



22 x 5 = 110 m²

Godkjennes som ese
kr tegn. behandlet
under sak 16/77

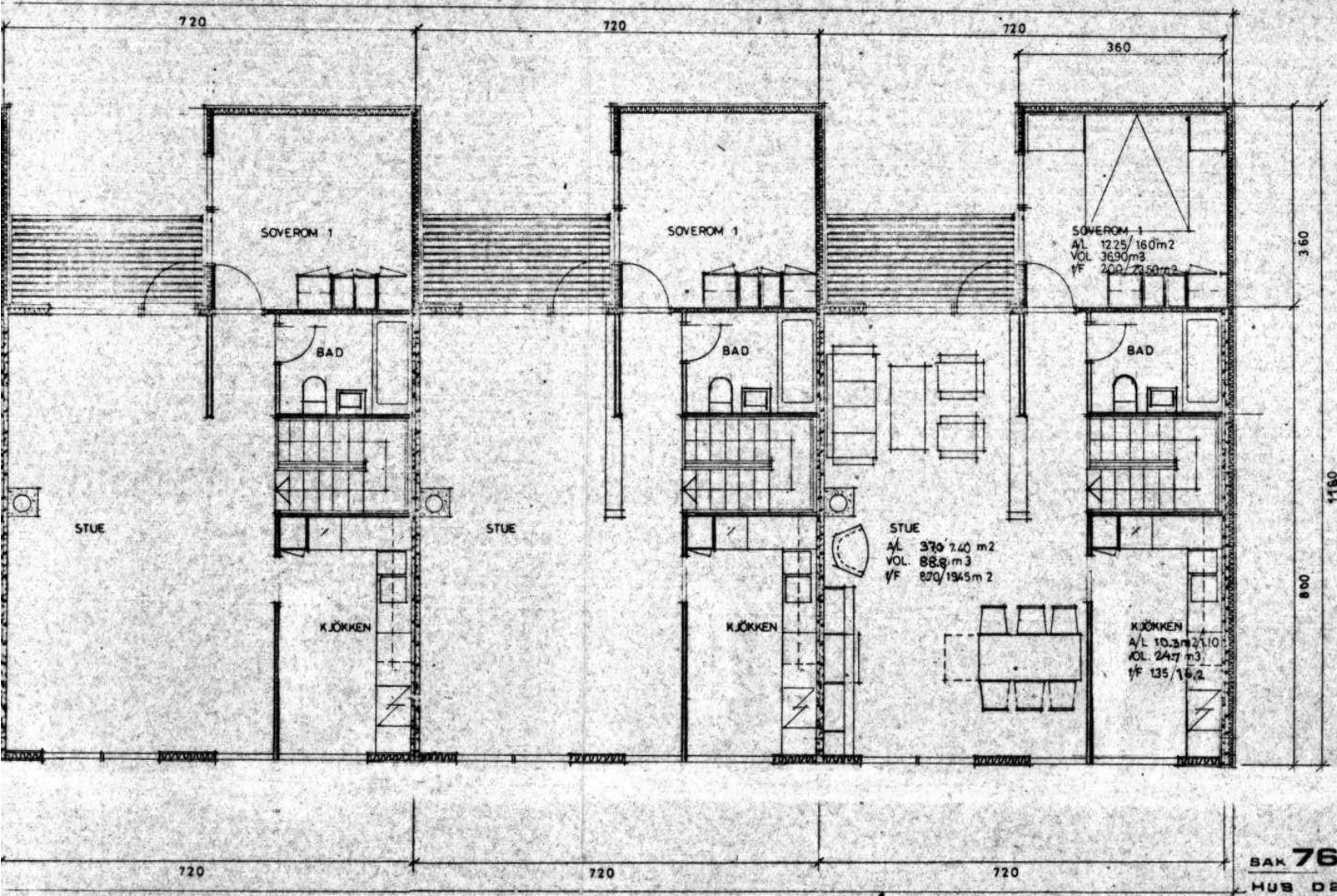
PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
22 JUNI 1977

SAK 7614 HOVHOLTLIA
EIDANGER BBL FELT

HUS D1.	TEGN. NR	MÅLEST	KORR 15
PLAN U etg.	2	1:100	DATO: 30
			SIGN.

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSF
BUND TRONDHEIMSVN 84-86 TLF 357
ARKITEKTKONTORET

SPORTS
OPPB
REDS
720
MAT30D
GARD
KLES30D
SOVEROM 2
VF
720
WC VASK
SOVEROM 3
SPORTS30D
OPPBEV
REDSKAP
720
MAT30D
GARD
KLES30D
SOVEROM 2
VF
720
360
770
30
1160



Godkjennes som
erstatn. for tegn.
behandlet under
sak 16/77 H.S.

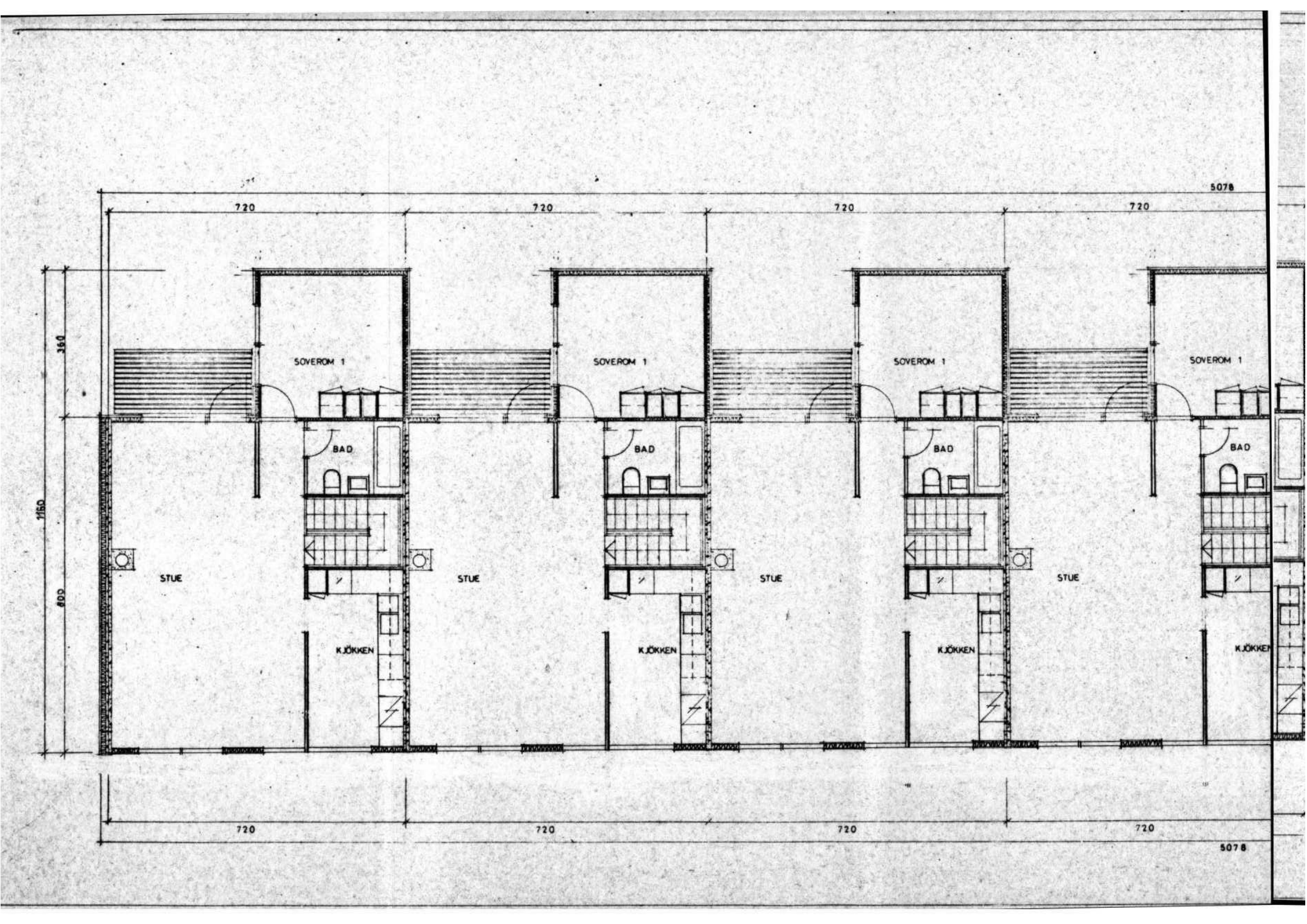
PO... ...SVESEN
22 JUNI 1977
ARK.

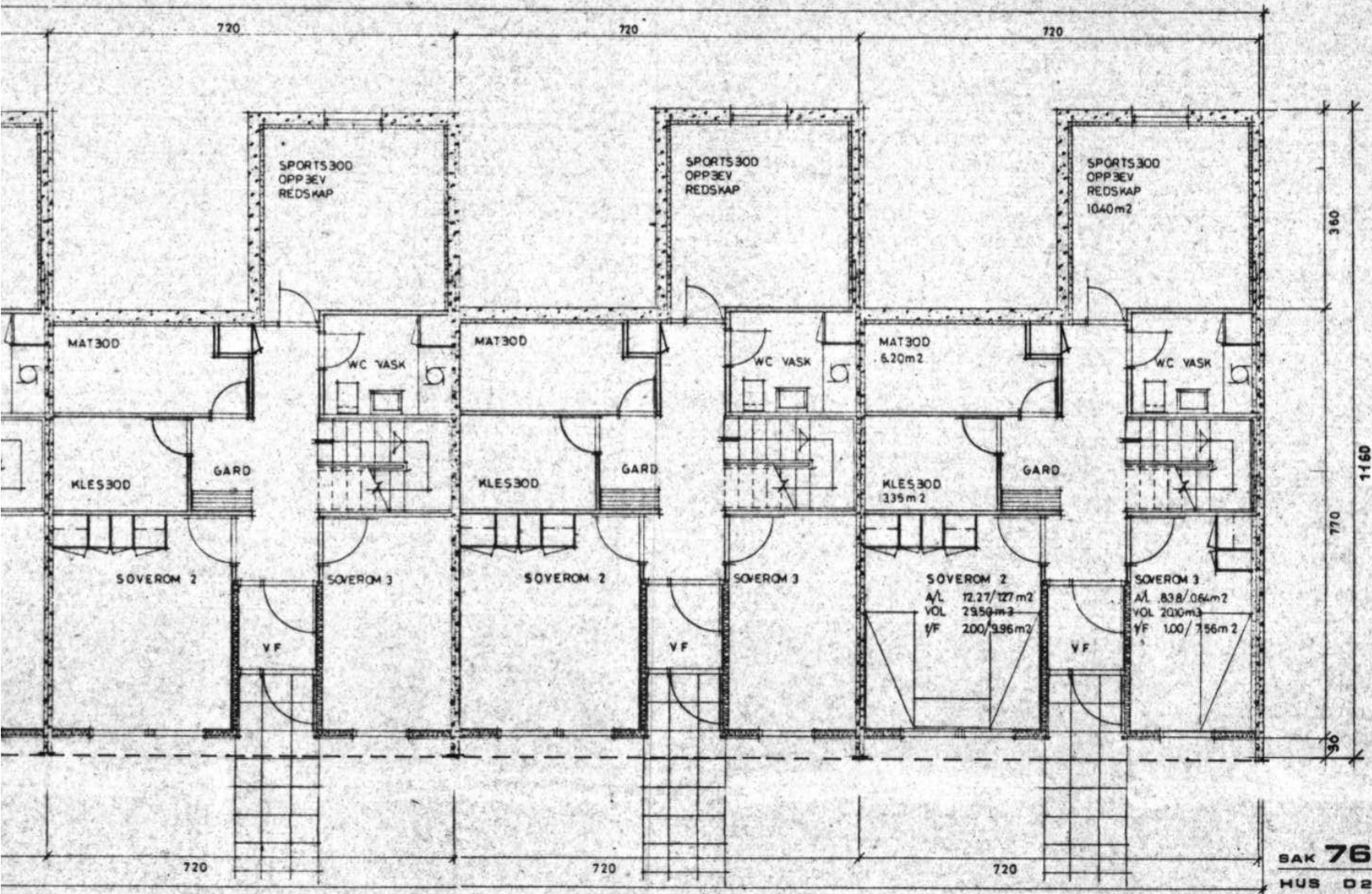
HOVHOLTLIA

SAK 7614 EIDANGER 88 L

HUS D2	TEGN. NR	MÅLEST	KORR 13-4-77
PLAN 1ste etg.	6	1:100	DATO 30.11.76 SIGN. Paul Dahl

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR
BUND TRONDHEIMSVN 84-86 TLF 357520
ARKITEKTKONTORET


5078
720
720
720
720
360
1160
800
SOVEROM 1
SOVEROM 1
SOVEROM 1
SOVEROM 1
BAD
BAD
BAD
BAD
STUE
STUE
STUE
STUE
KJÖKKEN
KJÖKKEN
KJÖKKEN
KJÖKKEN
720
720
720
720
5078



Godkjennes om ovenfor
nr tegn. behandlet
under sak 16/77
A/S.

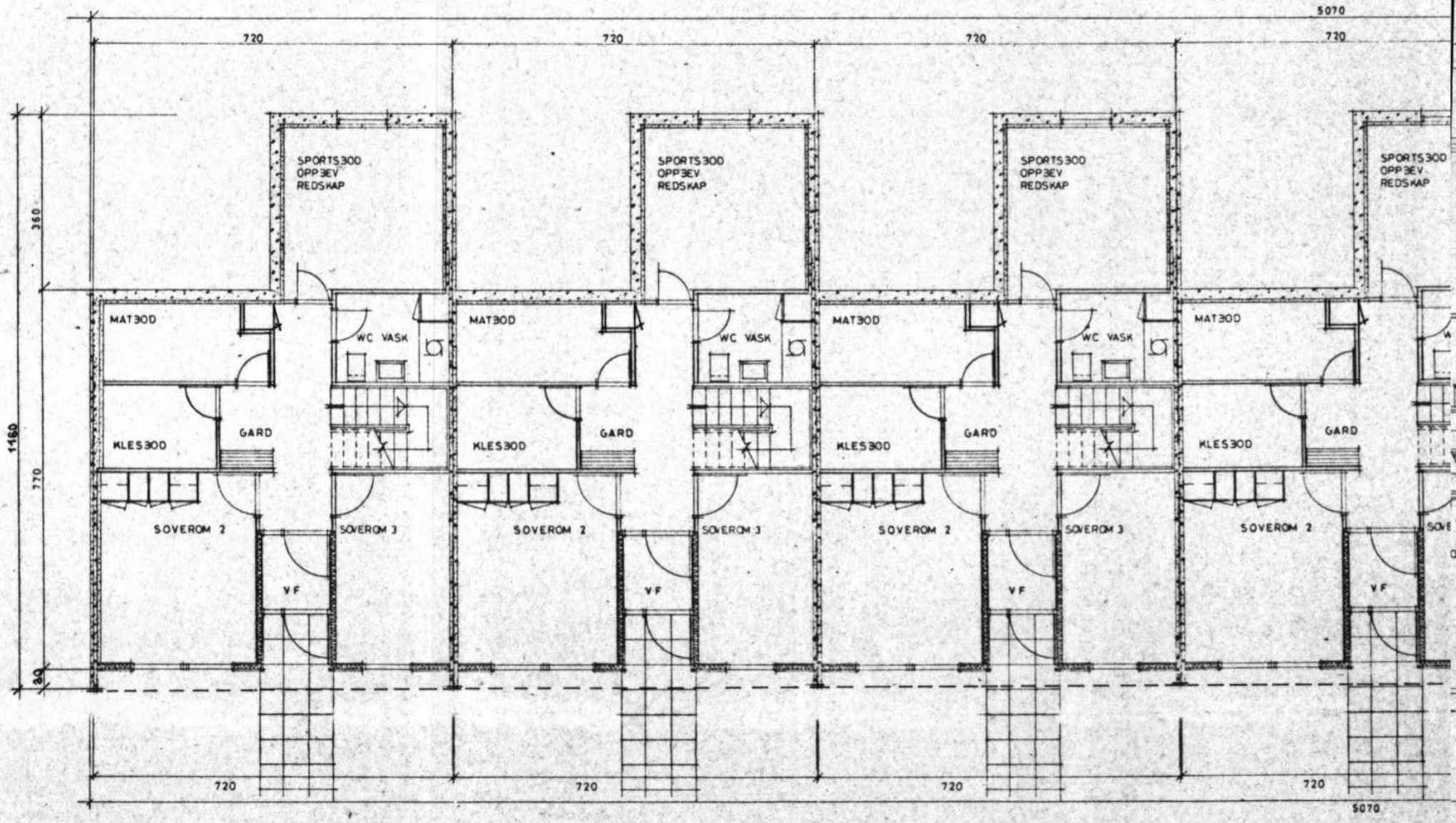
22 JUNI 1977

ARK.

SAK 7614 **HOVHOLTLIA**
EIDANGER BR L

HUS D2 PLAN U etg.	TEGN. NR 5	MÅLEST 1:100	KORR 15-4-77 DATO: 30-11-76 SIGN.

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIMSVN 84-86 TLF 357520
ARKITEKTKONTORET


5070
720
720
720
720
SPORTS300
OPP3EV
REDSKAP
SPORTS300
OPP3EV
REDSKAP
SPORTS300
OPP3EV
REDSKAP
SPORTS300
OPP3EV
REDSKAP
MAT300
WC VASK
MAT300
WC VASK
MAT300
WC VASK
MAT300
KLES300
GARD
KLES300
GARD
KLES300
GARD
KLES300
GARD
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 2
VF
VF
VF
VF
360
770
1160
80
720
720
720
720
5070

Vedl. D-1.

KARTUTSNITT

PORSGRUNN KOMMUNE

Tilt. haver.: Hovholtlia Borettslag.
Adresse.: Postb. 44, 3901 Porsgrunn
Byggeadr.: Hegglia 27 A - E. G.br. 52, B.nr. 64.
Dato.: 12.06.2012. Korr.: 15.08.12.
Solheimhus AS, 3724 Skien.

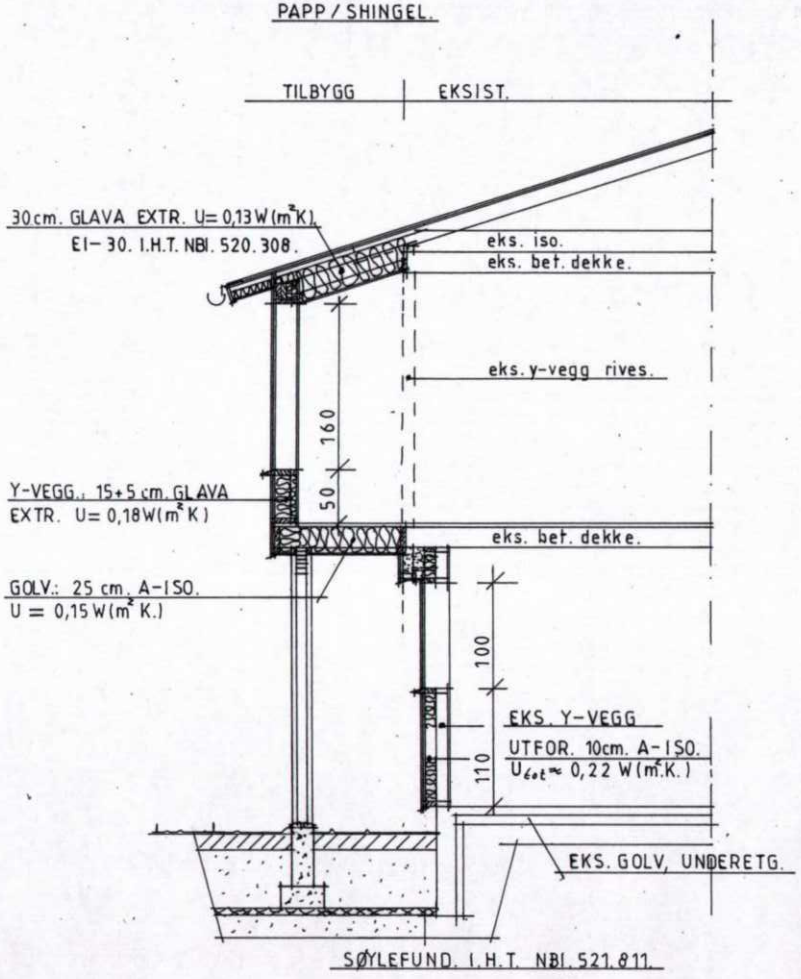
Det tas forbehold om feil i kartet.

N

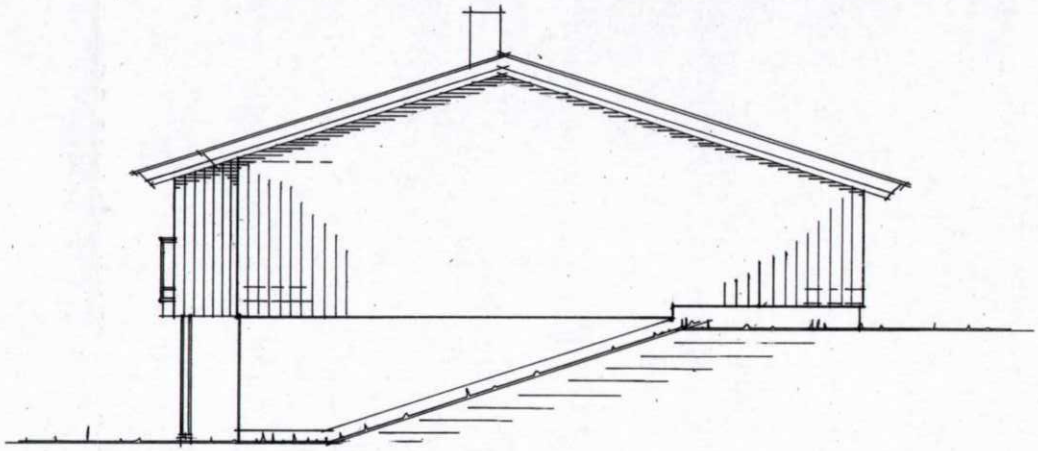
Målestokk 1:500



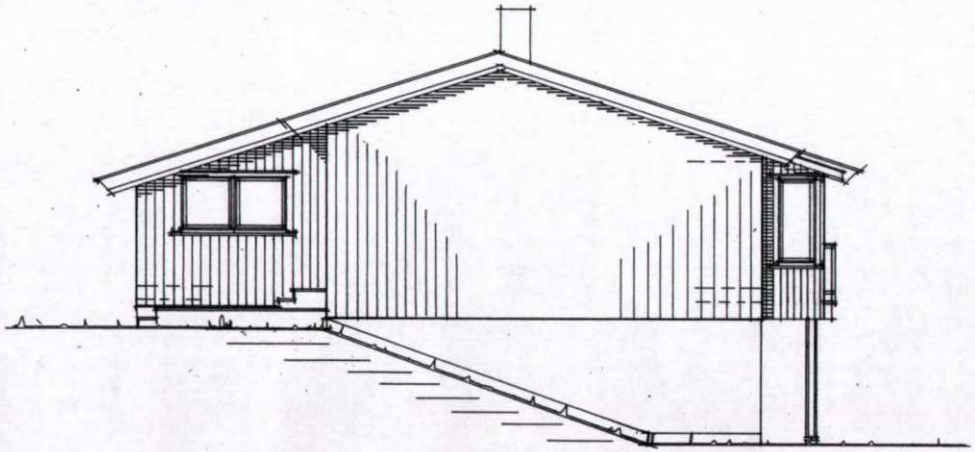
ca. 18° TAKVINKEL.
SPERRETAK.
PAPP / SHINGEL.



SNITT A-A.



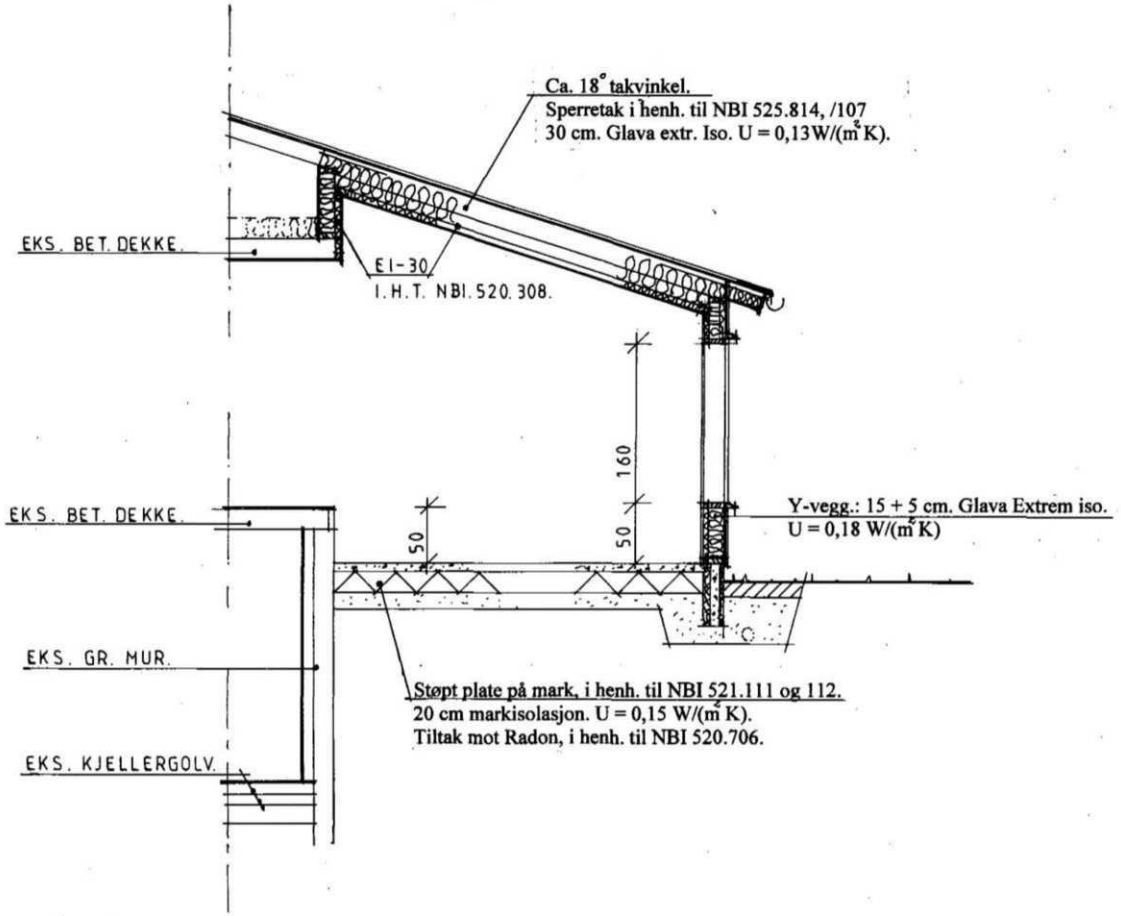
FASADE NORD.



FASADE SYD.

NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG / ENDRING.	MÅL: 1:50 / 100.	BLAD 3.
	EKSIST. BYGG, BYA. 498,5 m². TILBYGG, BYA. 74,4 m².	DATO: 15.08.12.	
BYGGEADR.: HEGGLIA 29 A-G.	TOT. BYA. 572,9 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	**SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR**	KORR.:	

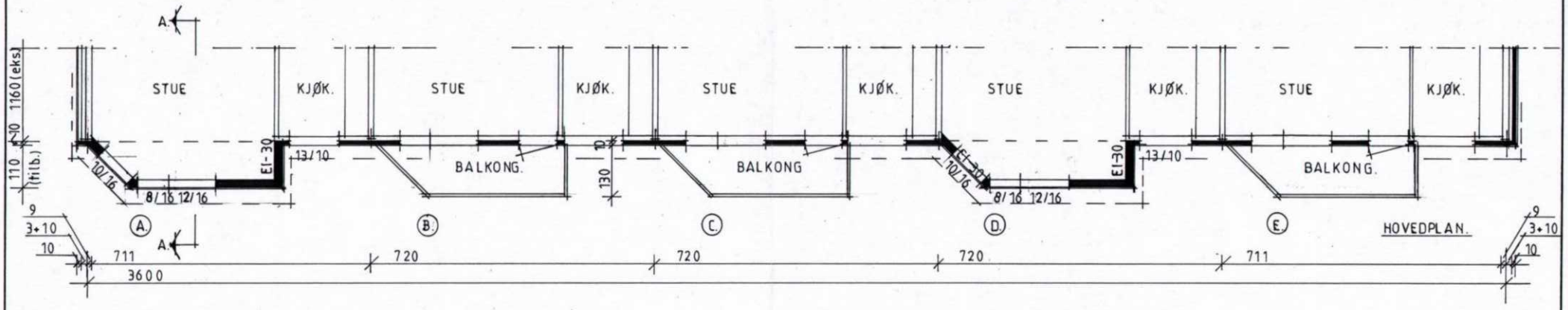


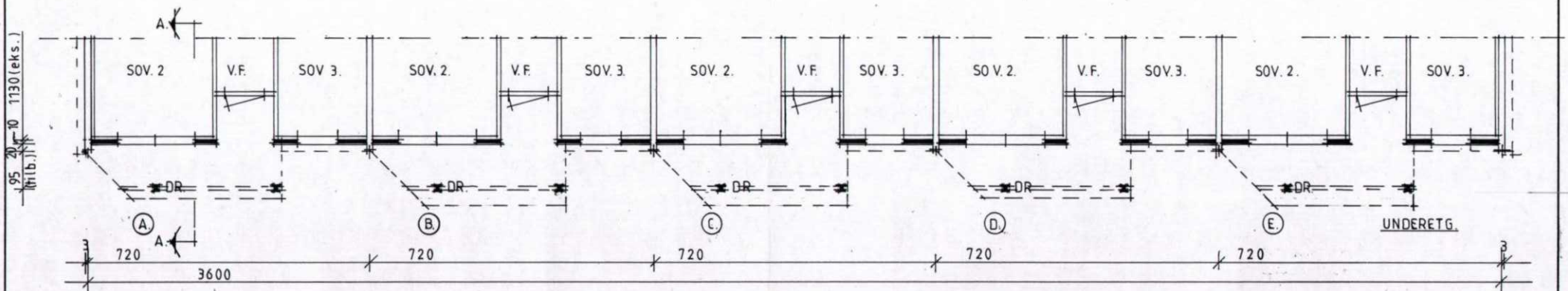
SNITT I HAVESTUE.
LEIL.: 29 F.

NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

TILTAKSHAVER: HOV HOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG / ENDRING.	MÅL: 1:50.	BLAD 4.
	EKSIST. BYGG, BYA. 498,5 m². TILBYGG, BYA. 74,4 m².	DATO: 15.08.12.	
BYGGEADR.: HEGGLIA 29 A-G. 52/64	TOT. BYA. 572,9 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

E-1.





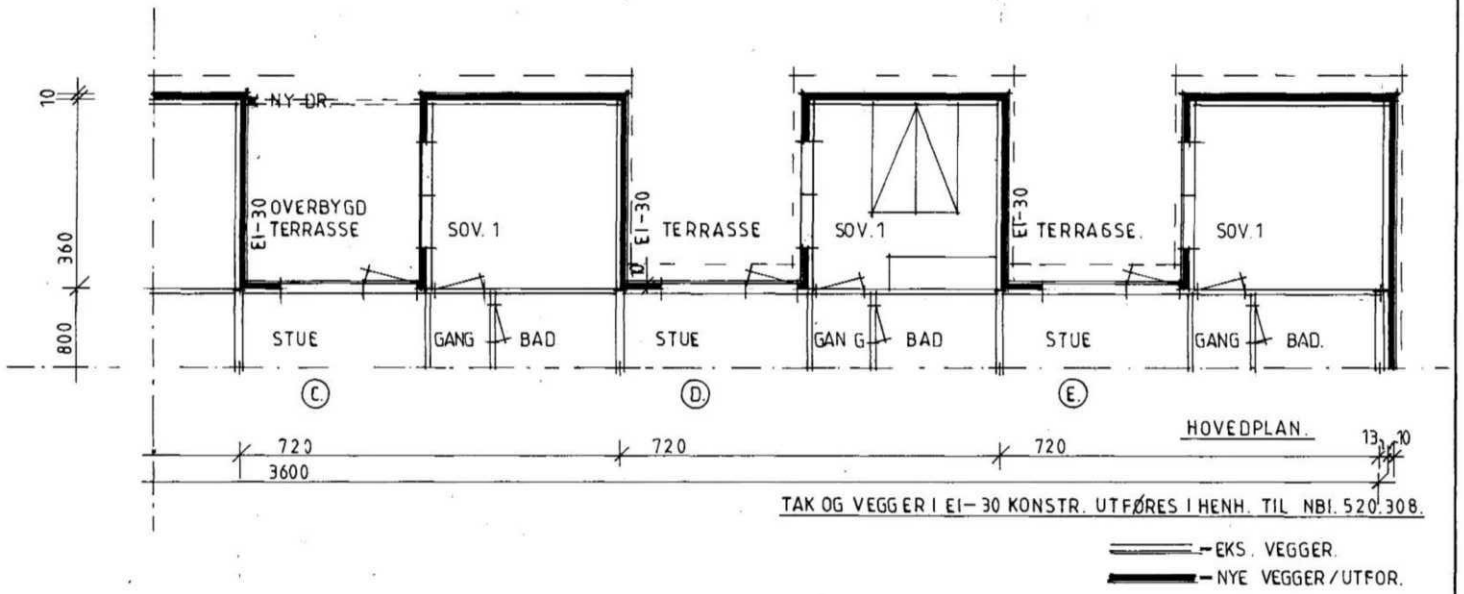
NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

TAK OG VEGGER I EI-30 KONSTR. UTFØRES I HENH. TIL NBI.520.308.

EKS. VEGGER.
NYE VEGGER/ UTFOR.
KORR.: 12.09.12.

BRA.	EKS.	TILB.	SUM.
HOVEDPLAN.	334,0	9,0	343,0
UNDERETG.	301,5	0,0	301,5
SUM.	635,5	9,0	644,5

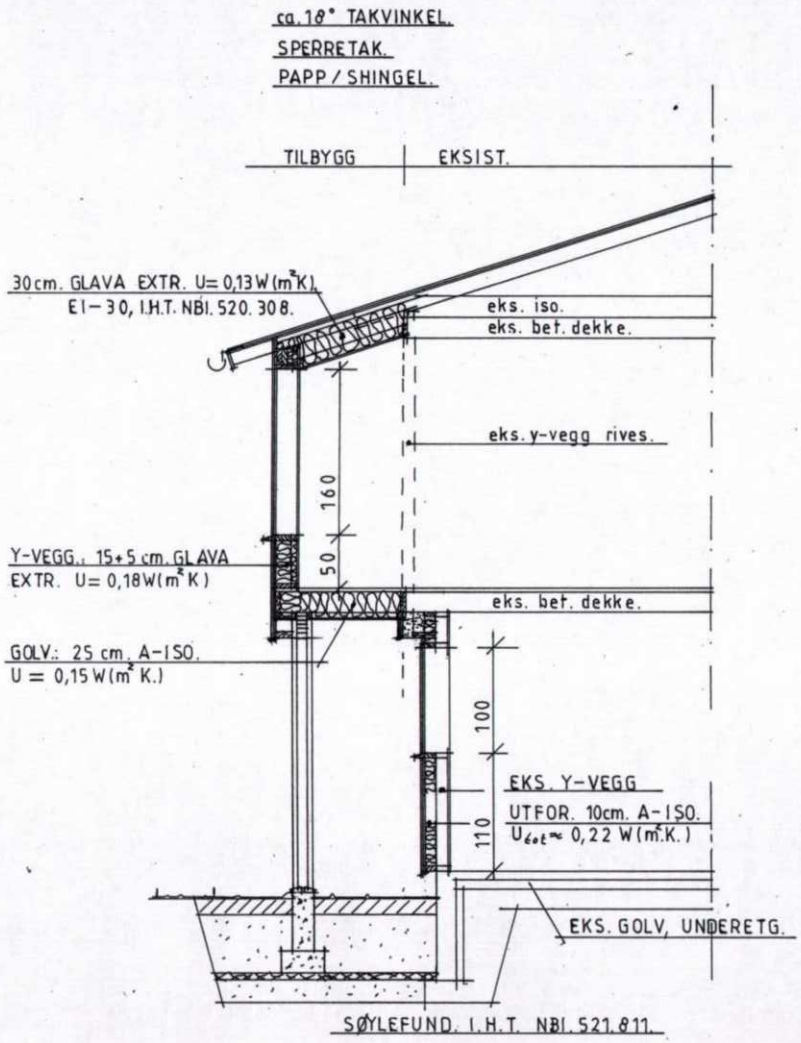
TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG	TILBYGG / ENDRING	MÅL: 1:100.	BLAD 1.
	EKSIST. BYGG, BYA. 356,7 m². TILBYGG, BYA. 39,0 m².	DATO: 11.06.12.	
BYGGEADR.: HEGGLIA 27A-E. 52/64.	TOT. BYA. 395,7 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORS GRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 19.06.12.	



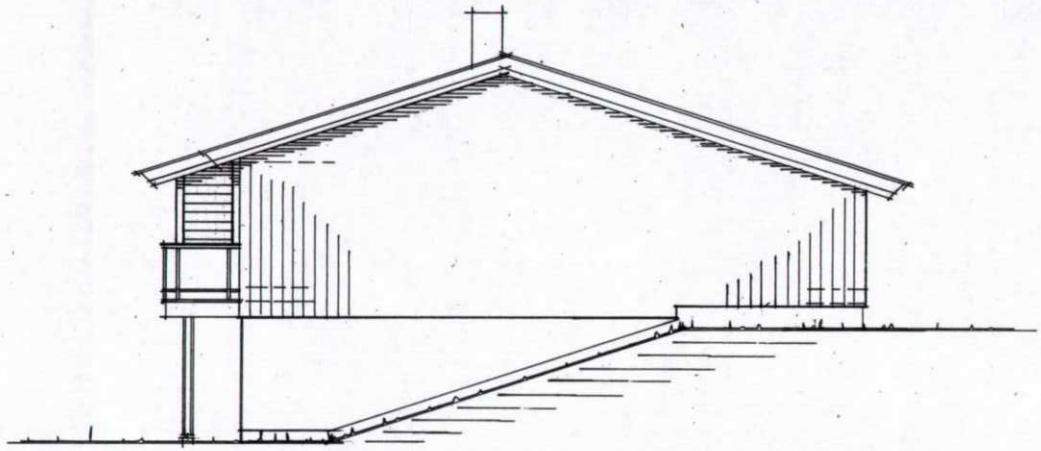
NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

KORR.: 12.09.12.

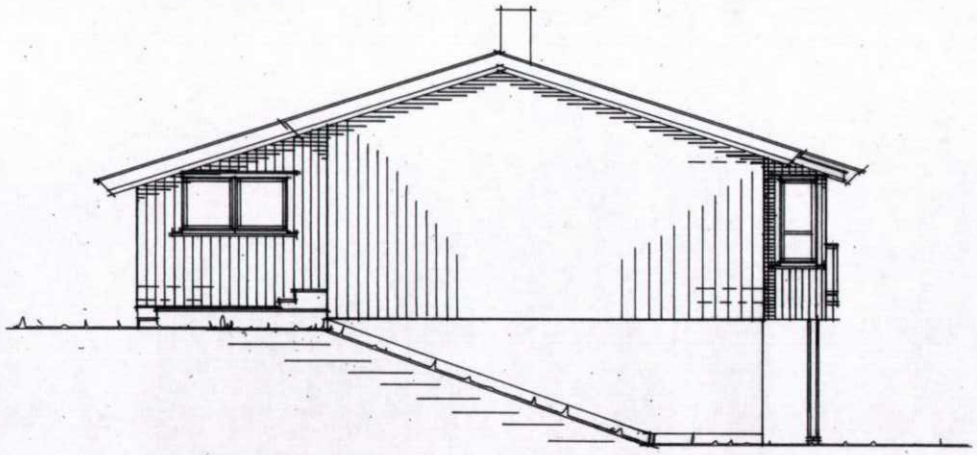
TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG/ENDRING.	MÅL: 1:100.	BLAD
	EKSIST. BYGG, BYA. 356,7 m². TILBYGG, BYA. 39,0 m².	DATO: 11.06.12.	2.
BYGGEADR.: HEGGLIA 27 A-E. 52/64.	TOT. BYA. 395,7 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 19.06.12	



SNITT A-A.



FASADE NORD.



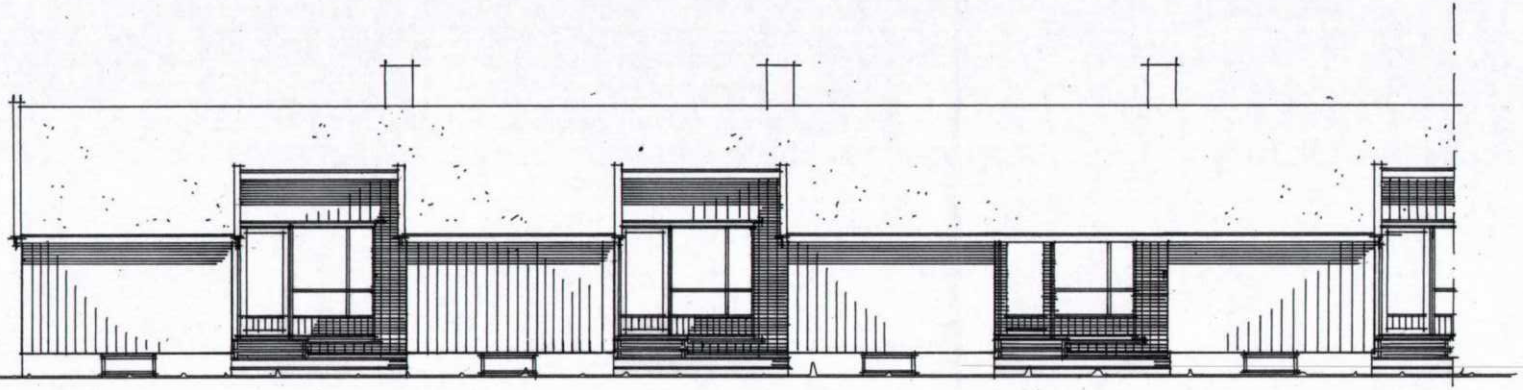
FASADE SYD.

NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

KORR.: 12.09.12.

TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG	TILBYGG / ENDRING	MÅL: 1:100.	BLAD 3.
	EKSIST. BYGG, BYA. 356,7m². TILBYGG, BYA. 39,0 m².	DATO: 11.06.12.	
BYGGEADR.: HEGGLIA 27 A-E. 52/64.	TOT. BYA. 395,7 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 19.06.12	

E-4.



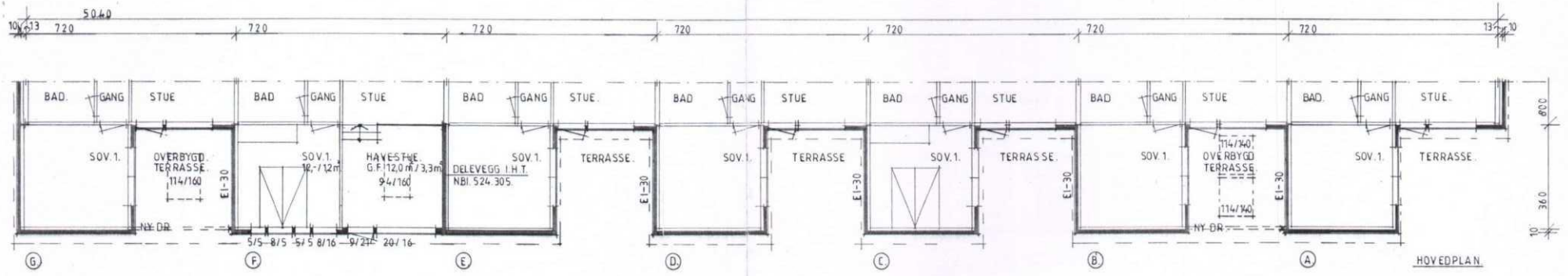
FASADE VEST.

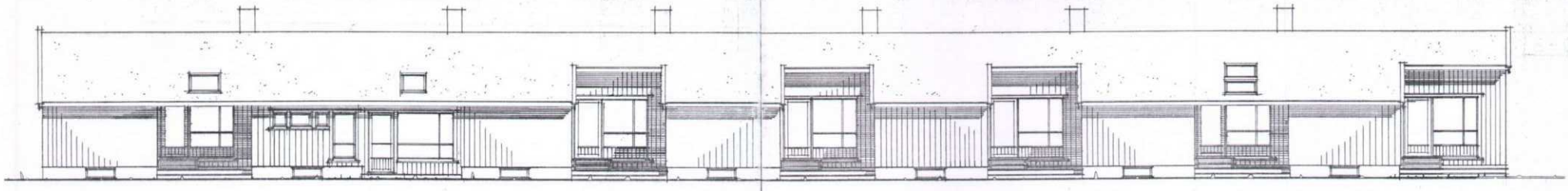


FASADE ØST.

KORR.: 12.09.12.

TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG / ENDRING.	MÅL: 1:100.	BLAD 4.
	EKSIST. BYGG, BYA. 356,7 m². TILBYGG, BYA. 39,0 m².	DATO: 11.06.12.	
BYGGEADR.: HEGGLIA 27 A-E. 52/64.	TOT. BYA. 395,7 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.: 19.06.12.	

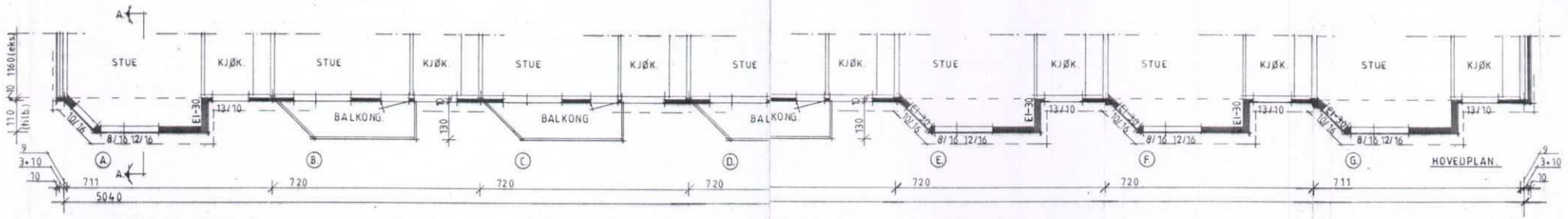


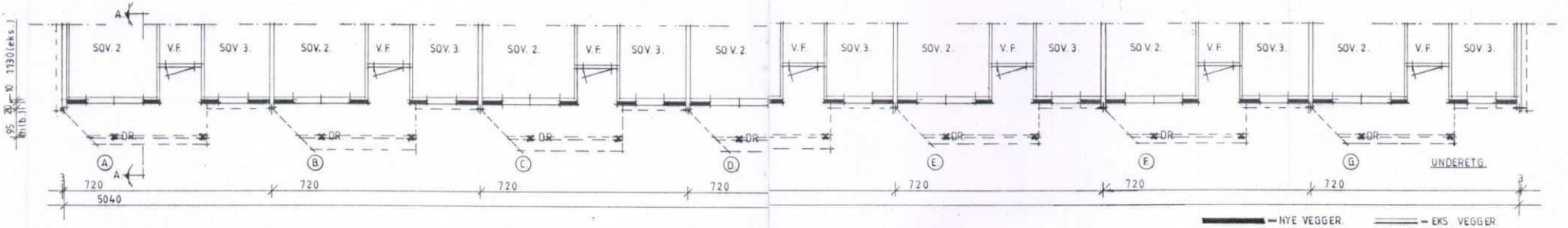


FASADE VEST.

NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG/ENDRING.	MÅL: 1:100.	BLAD 2.
	EKSIST. BYGG, BYA. 498,5 m². TILBYGG, BYA. 74,4 m².	DATO: 15.08.12	
BYGGEADR.: HEGGLIA 29A-G. 52/64.	TOT. BYA. 572,9 m².	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	





NYE VEGGER. — EKS. VEGGER.

TAK OG VEGGER I EI-30 KONSTR. UTFØRES I HENH. TIL NBI. 520.308.

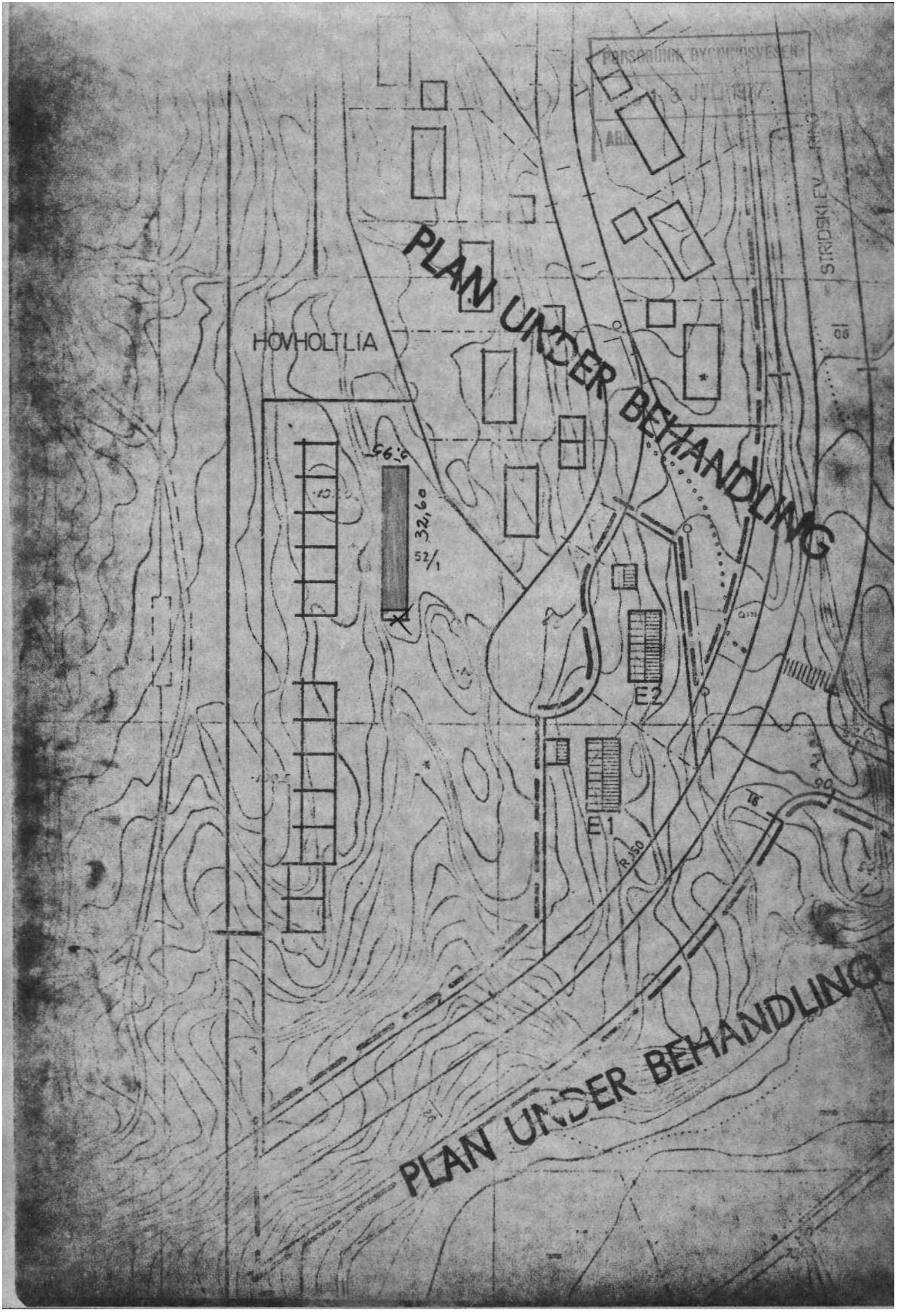


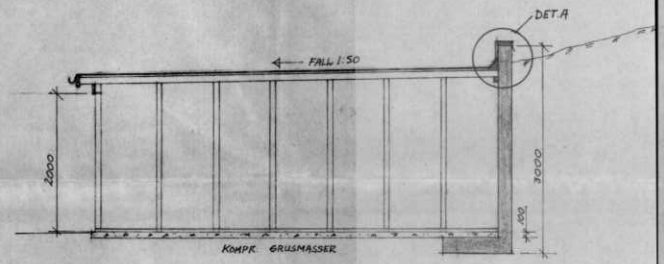
FASADE ØST.

BRA.	EKS.	TILB.	SUM.
HOVEDPLAN.	467,6	30,0	497,6
UNDERETG.	422,1	0,0	422,1
SUM.	889,7	30,0	919,7

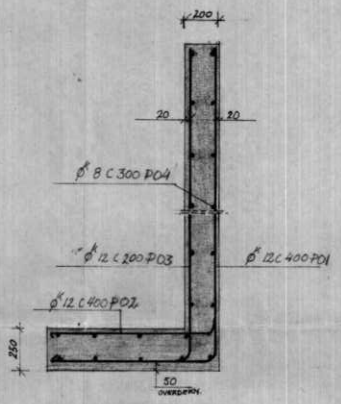
NB.: ALLE MÅL KONTROLLERES MOT, OG TILPASSES EKSIST. BYGG.

TILTAKSHAVER: HOVHOLTLIA BORETTSLAG.	TILBYGG / ENDRING.	MÅL: 1:100.	BLAD 1.
	EKSIST. BYGG. BYA. 498,5 m² TILBYGG. BYA. 74,4 m²	DATO: 15.08.12	
BYGGEADR.: HEGGLIA. 29 A-G, 52/64.	TOT. BYA. 572,9 m²	OMT.:	
BYGGEKOM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

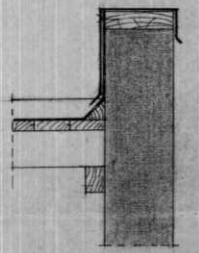

PLAN UNDER BEHANDLING
HOVHOLTLIA
STRÖMSKIEV
32,60
52/1
E2
E1
R 150
PLAN UNDER BEHANDLING



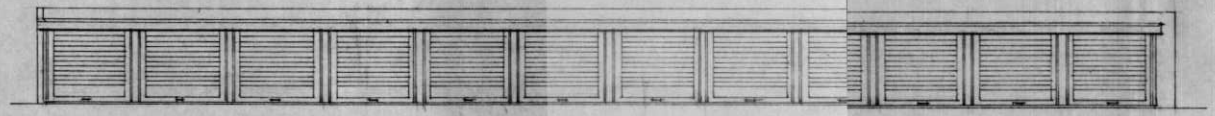
SNITT
1:50



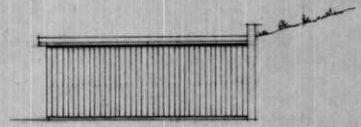
SNITT FORSTØTNINGSMUR
1:20



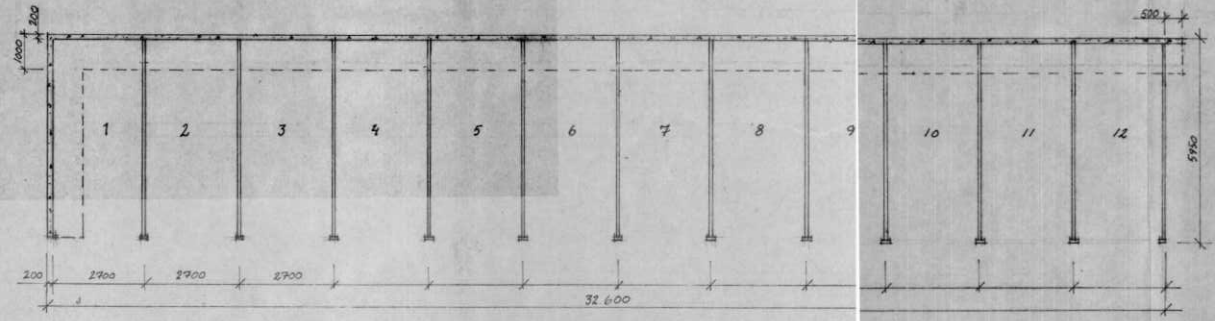
DET. A
1:10



FRONT FASADE
1:100



SIDEFASADE
1:100



PLAN
1:100

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
13 JULI 1977
ARK.

ANM INNTIL FORSTØTNINGSMUR TILBAKEFYLLES MED SPRENGSTEIN.
BETONGKV. C25
ARM. KV. KS40 NORMALKONTROLL

A/L PORSGRUNN BBL - HOVHOLTLIA

GARASJER, PLAN, SNITT OG FASADER

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
6/7-77	BØ		1:10 1:20 1:50 1:100
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	

BUER & BUER A/S
3700 SKIEN Tlf. 035 27020

Erstatning for:	Erstattet av:
2476 - 10	

Henvisning | Beregning

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

Utskriftsdato: 10.11.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hegglia 27A, 3930 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 528 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_1 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 7 525 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 525 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1405
Navn	E18 Langangen - Bamble
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/301/1405_bestemmelser_E18_Langangen%20Bamble.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 525 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 525 m^2 **KPHensynsonenavn** 710_ **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	514
Navn	Hovholtlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.04.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1219/514_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 625 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 7 498 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** D
	Delareal 1 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 26 m^2 **Formål** Offentlig friområde

ambita

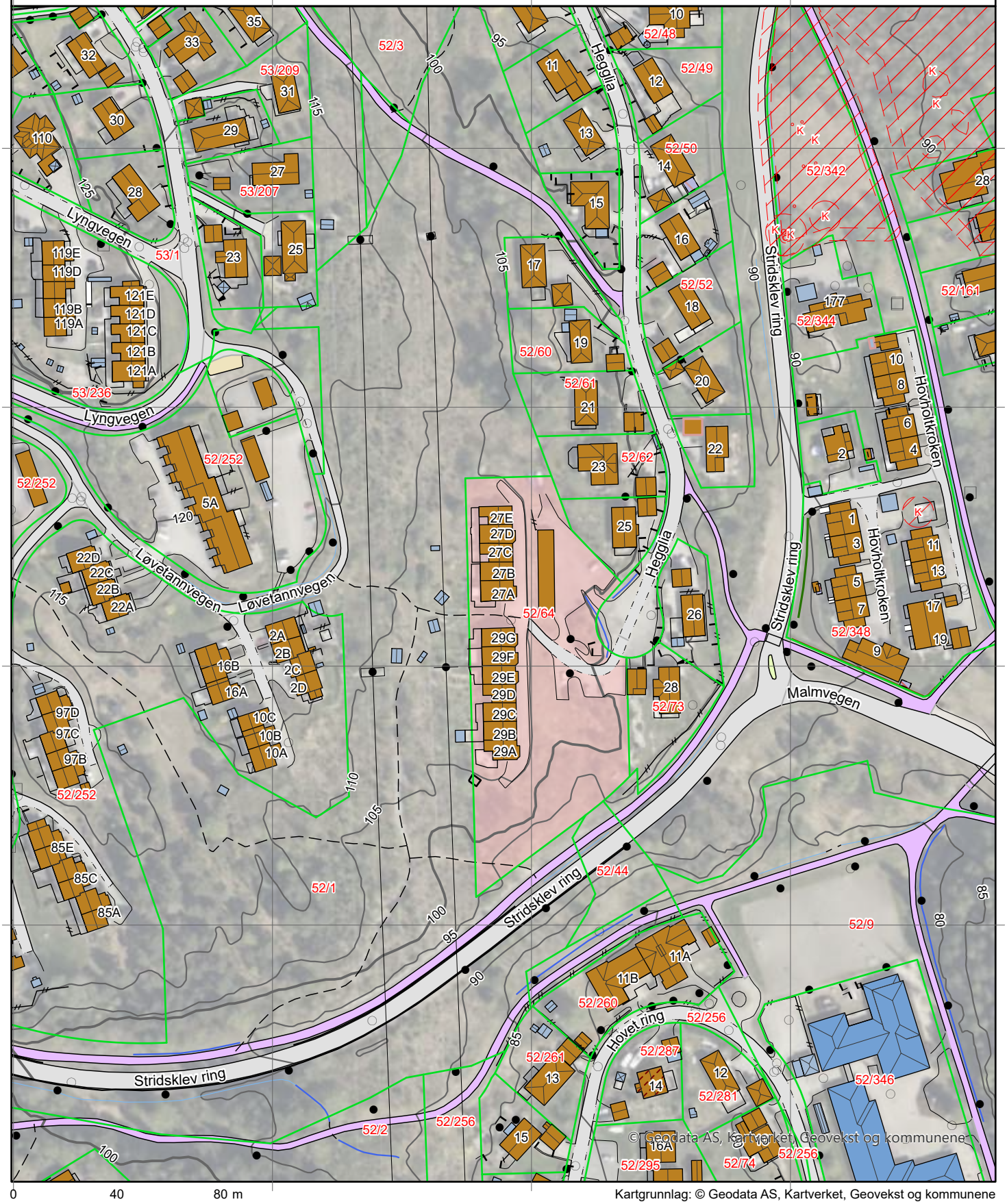
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/64/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 10.11.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

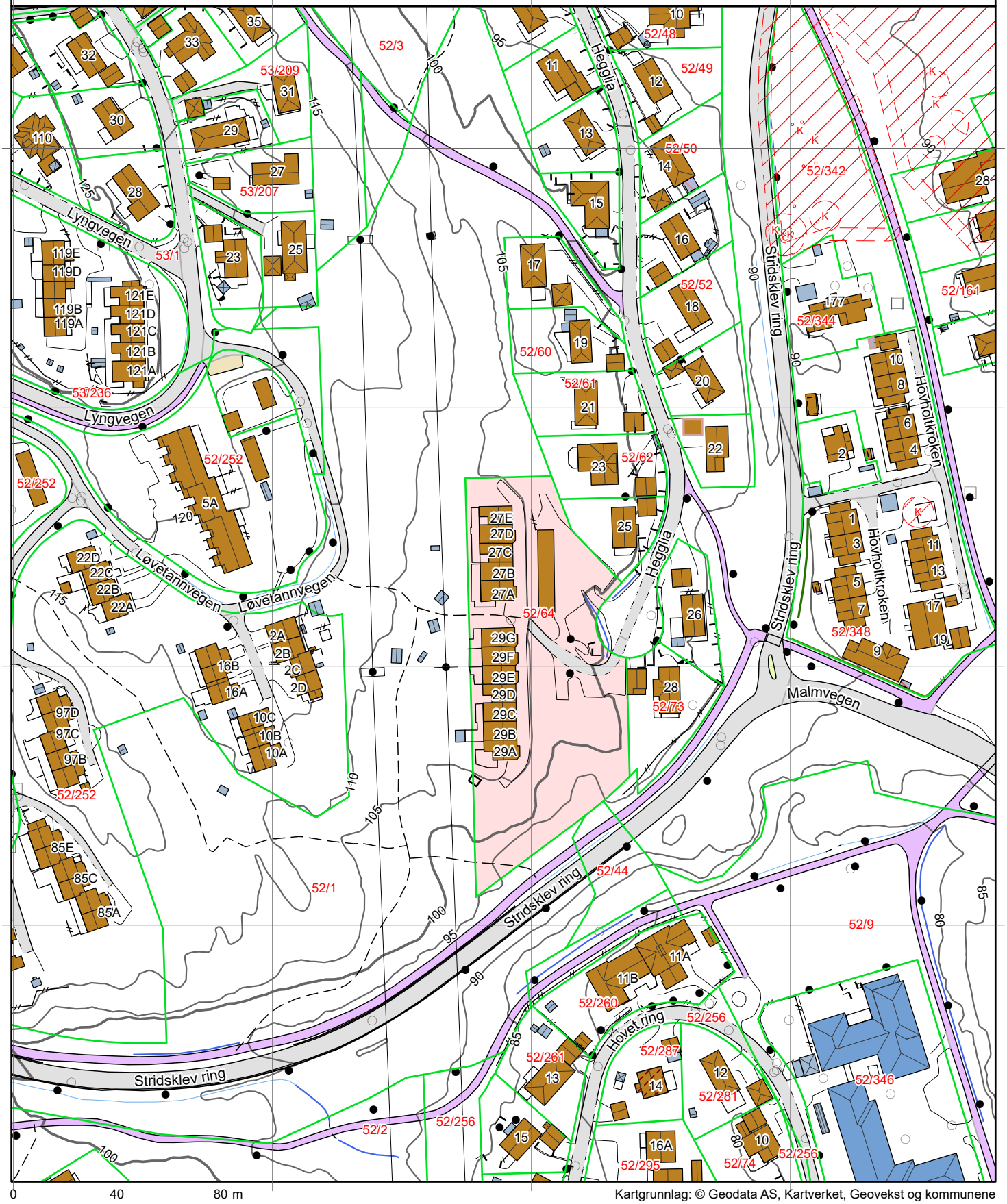
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/64/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 10.11.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Hegglia 27E

Nabolaget Hovholt/Stridsklev sør - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

International School Telemark (1-1...	8 min	
199 elever, 10 klasser	0.7 km	
Stridsklev skole (1-10 kl.)	13 min	
310 elever, 26 klasser	1.2 km	
Tveten skole (1-7 kl.)	24 min	
246 elever, 19 klasser	2 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	11 min	
450 elever, 32 klasser	6.7 km	
Porsgrunn videregående skole	12 min	
1100 elever	7.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Flintvegen	4 min	
Linje M3, M3N, 185	0.3 km	
Porsgrunn stasjon	11 min	
Linje RE11, RX11, R55	6.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	35 min	

BARNEHAGER

Hovettunet barnehage (0-5 år)	9 min	
60 barn	0.8 km	
Eidanger barnehage (1-5 år)	14 min	
54 barn	1.2 km	
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (...	16 min	
56 barn	1.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	14 min
Rema 1000 Stridsklev	21 min

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

VARER/TJENESTER

Down Town	10 min
Vitusapotek Stridsklev	13 min
Porsgrunn Vinmonopol	10 min

SPORT

Hovet Skole	6 min
Hovholtlia ballbane	6 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

«Et koselig nabolag med eldre og yngre. Stort sett godt velholdt område i rolige omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

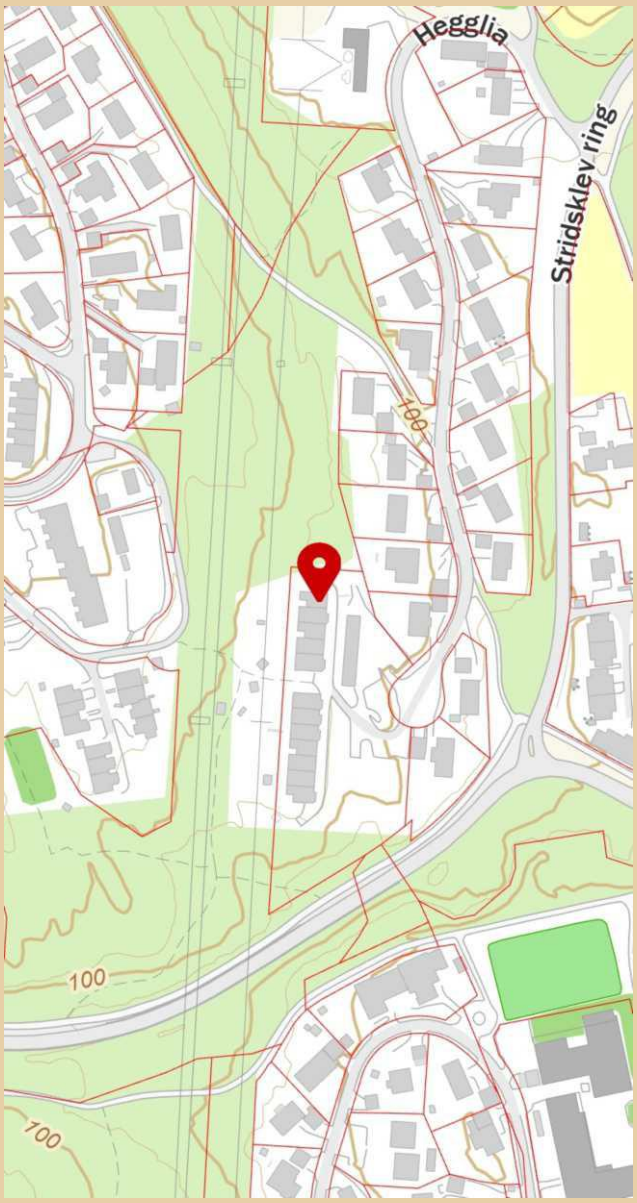
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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:
Hegglia 27 E, 3930 Porsgrunn
Gnr. 52, Bnr. 64, andelsnr. 3024 i HOVHOLTLIA BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260197

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

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

E-post: stefan.m@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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