PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
LØKKEVEGEN 6B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Godkjente bygningstegninger

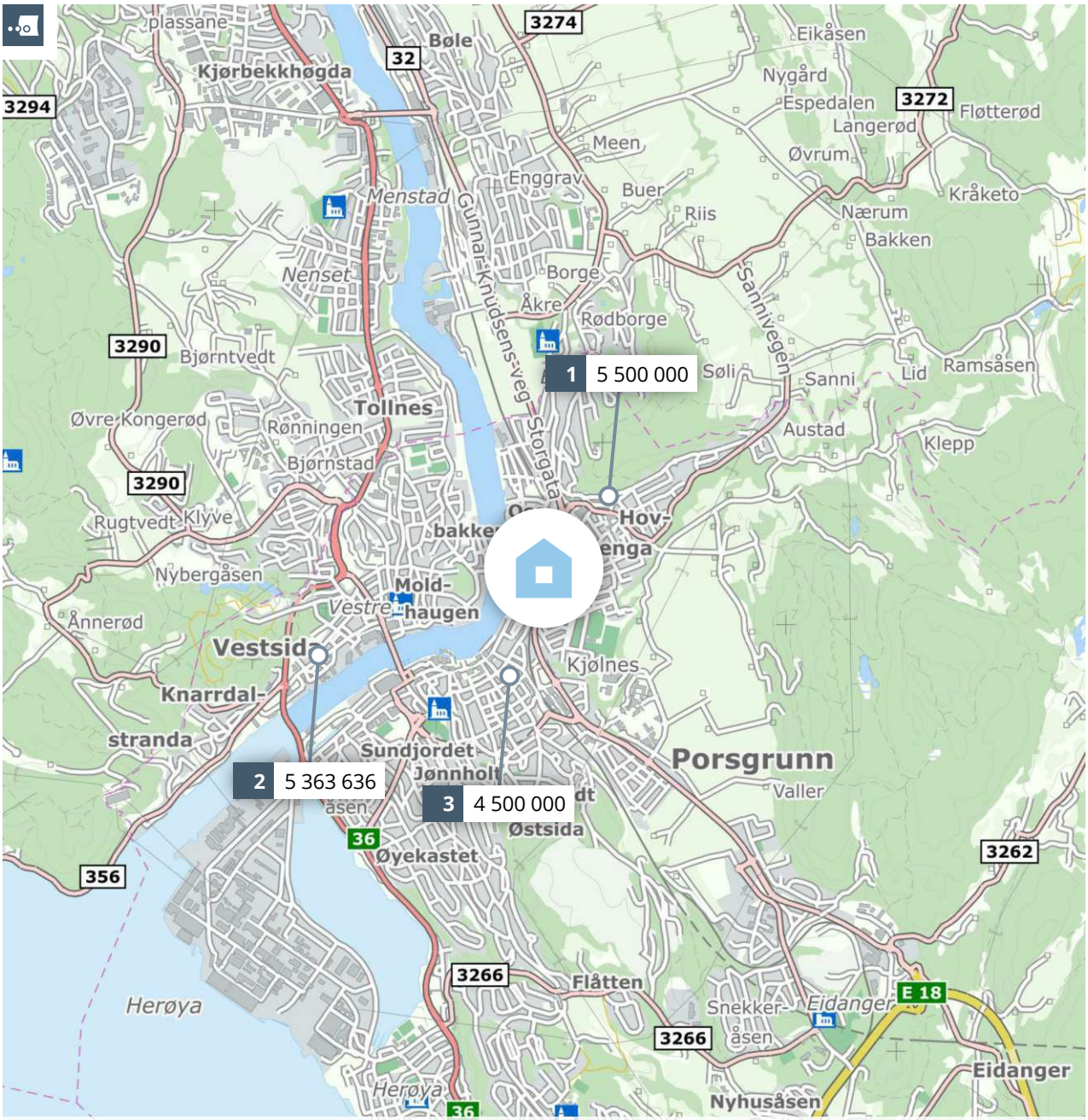
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKKEVEGEN 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 20.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkkevegen 6 B, 3915 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 200 BNR 1776 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS OSEBAKKEN SØR

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	33 708
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	23 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt					539 m²	
Byggeår					1933	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	9
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liane 14				28.06.2024	5 190 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 094**
	203 m²	1936	883 m²	4 sov						
2	Langgata 48				11.01.2021	5 350 000	**5 363 636**	0	5 363 636	**19 294**
	278 m²	1942	691 m²	8 sov						
3	Olavsgate 5 A				08.09.2022	4 800 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**-**
	0 m²	-	530 m²	- sov						

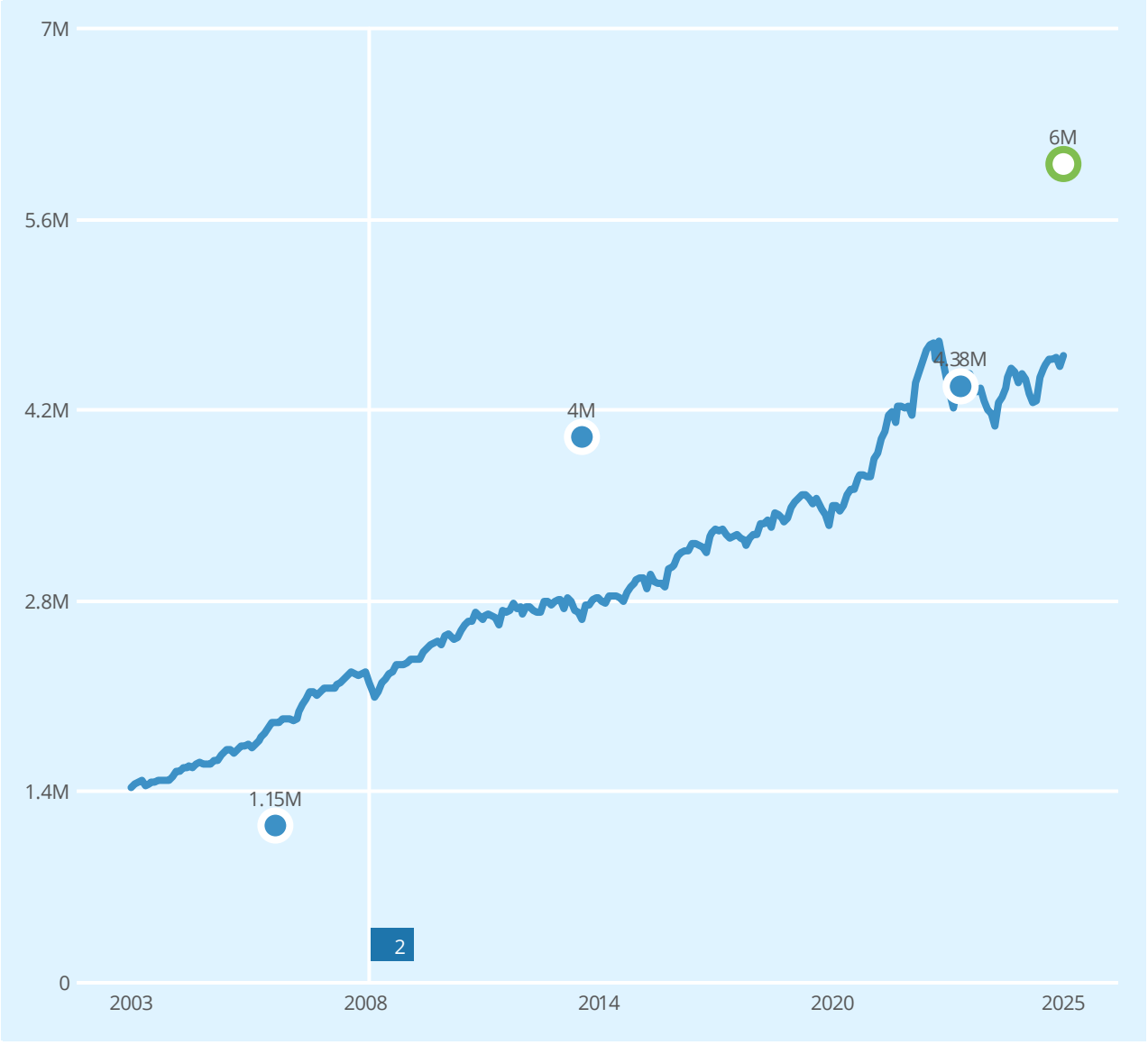
Utleiebolig med 3 godkjente leiligheter. Meget god standard og sentral beliggenhet. Kort vei til sentrum og USN. Her har man kort vei til både Porsgrunn sentrum og Universitet samt en attraktiv beliggenhet. Her får man et godt utleieobjekt med potensiale for å seksjonere om til 3 separate leiligheter på sikt. Boligen er pusset opp siste årene og innehar god utleiestandard. Den er idag leid ut for totalt kr. 560.000,- i året - dette består av totalt 9 stk leieforhold og disse er tidsbestemte kontrakter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.02.2023	28.02.2023	03.04.2023	4 480 000	4 375 000	0	4 375 000	3
30.12.2013		30.12.2013	-	4 000 000	-	4 000 000	
22.04.2006	05.07.2006	28.08.2006	1 190 000	1 150 000	-	1 150 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp siste året.

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

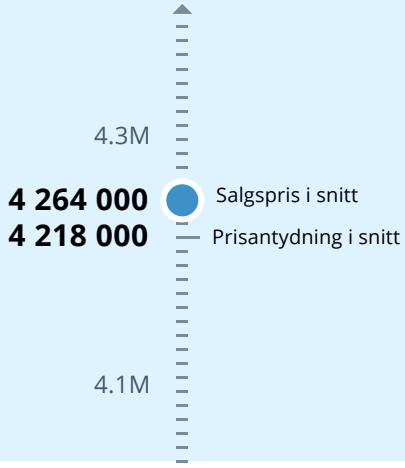
61
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

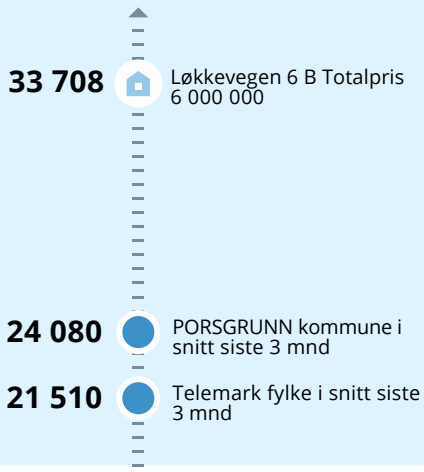
67
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Løkkevegen 6B
3915 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1933
BRA: 178 m^2
BRA-i: 178 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
9	13	14	3	3

Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25994

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Avvik:
-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. (TG-3)
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utskiftning av dreneringen.
-Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Merknad:
Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis avhjelpes av redrenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Anbefalte tiltak

-Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering

Avvik:
-Forbud mot fossilt brensel ble forbudt i 2020.

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Det bør påregnes saneres eller fjernes av oljetank.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

Avvik:
-Det registreres stedvise sprekker i grunnmuren, samt avflassing av utvendig maling.
-Enkelte gråsteinsblokker i kjeller er manglende.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utbedringer av grunnmuren både inne- og utvendig.

Rom under terreng

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong.
Fuktmåling med pigg i bjelkelag viste 14,2 vektprosent, som betegnes som et akseptabelt nivå i en slik konstruksjon.

Avvik:
-Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
-Overflaten har fuktskjolder.

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.

Vinduer og dører: Terrassedør (2. etg)

Oppsummering

Avvik:
-Terrassedør tar i karm/terskel.
-Låsklinke er løs.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes justering og vedlikehold av terrassedør.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger fremstår med normal slitasjegrad og vedlikehold må foretas deretter.

Avvik:
-Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Merknad:
Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Anbefalte tiltak

-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musetettingen bør utbedres.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering o.l. Musetetting må utbedres også.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Avvik:
-Det er mangelfull løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen.
-Hele takkonstruksjonen gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon. Iht. TEK10/TEK17 § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (2) er det krav om innvendig eller utvendig adkomst til loft. Det foreligger ikke dokumentasjon/analyse på hvorfor adkomstmulighet til loft avviker fra teknisk forskrift.

Anbefalte tiltak

-Luftingen bør utbedres. Mangelfull lufting kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.
-Det må etableres adkomst til loft. Pass på at løsningen ikke reduserer boligens tetthet.

Trapp

Oppsummering

Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Avvik:
-Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper (gjelder fra 1969).

Anbefalte tiltak

-Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

3x 200 liter varmtvannsberedere i kjeller.

Avvik:
-Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: 1. etg (lite)

Oppsummering av overflater

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett med direkte avrenning brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
-Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.
-Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
-Det er svak/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen.

Merknad:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Det bør etableres bedre adkomst til sluk.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
-Manglende faglig god utførelse gir økt usikkerhet og risiko rundt tetthet og forventet brukstid. Konstruksjonen må sikres mot fuktinntrengning.

Våtrom: 1. (stort)

Oppsummering av overflater

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.
-Vindu i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett med direkte avrenning brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Vindu i våtsone bør overflatebehandles med egnet produkt for å minimere sjansen for fremtidige skader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
-Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.
-Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
-Det er svak/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen.

Merknad:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Det bør etableres bedre adkomst til sluk.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
-Manglende faglig god utførelse gir økt usikkerhet og risiko rundt tetthet og forventet brukstid. Konstruksjonen må sikres mot fuktinntrengning.

Våtrom: 2. etg

Oppsummering av overflater

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.
-Det er registrert utettheter ved elastisk fuge i overgang vegg/gulv (under servant).
-Vindu i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Elastisk fuge bør byttes.
-Vindu i våtsone bør overflatebehandles med egnet produkt for å minimere sjansen for fremtidige skader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
-Det kan ikke konstateres bruk av slukmansjett.
-Utettheter i rørgjennomføring under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-På bakgrunn av manglende renhold er det ikke mulig å konstatere slukmansjett. Ved rengjøring av sluk anbefales nærmere undersøkelse.
-Rørgjennomføring under servant bør tettes med egent produkt.

Konklusjon:
Det er ikke framlagt dokumentasjon på underliggende konstruksjoner/komponenter (membran o.l.) som utgjør en fare for skjulte feil og mangler. Rommet bør derfor brukes med forsiktighet. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loft.

Se 'Takkonstruksjon' for ytterligere opplysninger.

Taktekking

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Merknad:
Yttertaket er inspisert fra bakkenivå iht. interne HMS-regler. Inspeksjon fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det (snøfritt).
Taktekking er ikke besiktiget pga. manglende forsvarlig adkomst og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det (snøfritt).

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen har pipeløp, men det er ikke montert ildsted.
Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak

Det er ikke kjent for undertegnede om det er pålagt fyringsforbud. Tilsyn av fagfolk anbefales før eventuell bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Merknad:
-Bodrom er omgjort til primærrom.
-Rominndeling stemmer ikke med dagens oppdeling.
-Fasade har avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.1.2025

Rapportdato
1.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Simones**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterlyst, men ikke fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tobias Tollefsjord**
Telefon: **45428014**
Firma: **VALUA TELEMARK AS**
Epost: **tobias@fidens.no**
Adresse: **Bølevegen 212, 3732 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

*Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen.

*Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

*Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

*Det var snø i terrenget og på bygningsdeler på befaringstidspunktet.

*Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løkkevegen 6B, 3915 Porsgrunn**

Kommunenr:	4001	Gårdsnr:	200	Bruksnr:	1776	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1933**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
*Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer og fungerer i dag som et bokollektiv. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: 3 ganger, kjøkken, 2 bad, 5 soverom.
2. etasje: 4 soverom, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.
Sekundærrom:
2. etasje: Bod.

Standard
1. etasje
Gang 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Gang 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.
Gang 3: Flis og laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn.
Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc, servant, servantskap, dusjkabinett, mekanisk avtrekk og rørfordelingsskap.
Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, rørfordelingsskap, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 5: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

2. etasje
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 4: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Gang 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, stoppekran, servant, servantskap, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate og spiler på vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Ny taktekking.	Nei
2023	Nytt kjøkken i 1. og 2. etasje.	Nei
2023	Renoverte/oppussede våtrom (1. og 2. etasje).	Nei
2023	Nye overflater innvendig (gulv, vegger, tak).	Nei
2023	Nytt inngangsparti med adkomst til kjeller.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	178	178	0	0	48
Frittstående bod	23	0	23	0	0
Totalt m²	**201**	**178**	**23**	**0**	**48**

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	45
2. etasje	89	89	0	0	3
Totalt m²	**178**	**178**	**0**	**0**	**48**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	89	0	3 ganger, kjøkken, 2 bad, 5 soverom.	
2. etasje	89	87	2	4 soverom, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.	Bod.
Totalt m²	**178**	**176**	**2**		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur oppført med gråsteinsmur og støpt betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
På bakgrunn av manglende informasjon/dokumentasjon samt observasjoner legges det til grunn at drenering er fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Avvik:
-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. (TG-3)
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes utskiftning av dreneringen.
-Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Merknad:
Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis avhjelpes av redrenering.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Grunnmur oppført med gråsteinsmur og støpt betong.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

Avvik:
-Det registreres stedvise sprekker i grunnmuren, samt avflassing av utvendig maling.
-Enkelte gråsteinsblokker i kjeller er manglende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes utbedringer av grunnmuren både inne- og utvendig.

6.3 Rom under terreng





Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjeller under deler av boligen, resterende deler har ikke tilkomst.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong. Fuktmåling med pigg i bjelkelag viste 14,2 vektprosent, som betegnes som et akseptabelt nivå i en slik konstruksjon.

Avvik:
-Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
-Overflaten har fuktskjolder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konklusjon:
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Platting

Boligen har en sør-vendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra soverom, samt 2 plattinger på til sammen ca. 45 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I tidligere tilstandsrapport opplyses det om at balkong er fra 2023 og platting fra 2022.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja





Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-0**

Merknad:
Balkong/platting er snødekt og selve dekke er derfor ikke nærmere vurdert. (TG-IU)

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører i trerammer med 2-lags isolerglass, fra 2008 og 2023.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det har blitt byttet soveromsvindu i 1.etg og montert takvindu i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer/dører (stikkprøver).

6.6 Vinduer og dører: Terrassedør (2. etg)

Beskrivelse

Terrassedører i trerammer med 2-lags isolerglass, datert 2008.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Avvik:
-Terrassedør tar i karm/terskel.
-Låsklinke er løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes justering og vedlikehold av terrassedør.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er stedvis utskifting av kledning gjennom årene, og senest i 2023.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Yttervegger fremstår med normal slitasjegrad og vedlikehold må foretas deretter.

Avvik:
-Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Merknad:
Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musetettingen bør utbedres.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering o.l. Musetetting må utbedres også.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU

Det er ingen adkomst til loft.

Se 'Takkonstruksjon' for ytterligere opplysninger.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I følge tidligere tilstandsrapport ble renner, nedløp og beslag byttet i 2021.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-0

Merknad:
Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Ingen tilkomst til kaldtloft.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Avvik:
-Det er mangelfull løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen.
-Hele takkonstruksjonen gjenbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon. Iht. TEK10/TEK17 § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (2) er det krav om innvendig eller utvendig adkomst til loft. Det foreligger ikke dokumentasjon/analyse på hvorfor adkomstmulighet til loft avviker fra teknisk forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Luftingen bør utbedres. Mangelfull lufting kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.
-Det må etableres adkomst til loft. Pass på at løsningen ikke reduserer boligens tetthet.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein

Taktekking av betongtakstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking (papp, sløyfer, lekter og takstein) er fra 2021, opplyses det om i tidligere tilstandsrapport.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Merknad:
Yttertaket er inspisert fra bakkenivå iht. interne HMS-regler. Inspeksjon fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det (snøfritt).
Taktekking er ikke besiktiget pga. manglende forsvarlig adkomst og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det (snøfritt).

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
-Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Stigetrinn og plattform for feier må monteres.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
1. etg: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av gang (1) registreres det et høydeavvik på ca. 11mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter. 2. etg: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 13mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av gang (1) registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Merknad: Det er nivåforskjell mellom enkelte rom.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-IU**

Boligen har pipeløp, men det er ikke montert ildsted.
Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke kjent for undertegnede om det er pålagt fyringsforbud. Tilsyn av fagfolk anbefales før eventuell bruk.

6.15 Kjøkken: 1. etg



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkken fra 2023 (opplysning fra eier) med slette fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp, microovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Kjøkken: 2. etg



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken fra 2023 (opplysning fra eier) med slette fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, platetopp, microovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Merknad:
-Bodrom er omgjort til primærrom.
-Rominndeling stemmer ikke med dagens oppdeling.
-Fasade har avvik.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Tre trapp fra av nyere type.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Avvik:
-Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper (gjelder fra 1969).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør av hovedsakelig plast, men punktvis støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er fra 2009 i følge tidligere tilstandsrapport.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.

Til informasjon:
Stakeluke er i krypkjeller.

6.20 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system

Innvendige vannrør av rør-i-rør (PEX).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er fra 2009 i følge tidligere tilstandsrapport/eier.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Rørfordelingsskap på hvert enkelt bad (3 stk.).

Til informasjon:
Stoppekran i hvert enkelt rørskap og kjeller.



6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

El-anlegget er komplimentert i 2023 i følge samsvarserklæring. Eier opplyser at hele el-anlegget ble byttet i 2009, men dokumentasjon på dette foreligger ikke. Boligen har 3 sikringsskap, alle med automatsikringer og kursfortegnelse på skapdør.

Kontrollen utført av Lede ble gjennomført (17 september 2024) som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr

Det er synlige påfylling- og lufterør fra nedgravd oljetank tank på eiendommen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja

Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-3**

Avvik:
-Forbud mot fossilt brensel ble forbudt i 2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konklusjon:
Det bør påregnes saneres eller fjernes av oljetank.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

3x 200 liter varmtvannsberedere i kjeller.

Avvik:
-Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: 1. etg (lite)





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv, samt malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er opprinnelig fra 2009 i følge tidligere tilstandsrapport, men nåværende eier har lagt flis-på-flis i 2023 (overflate oppusset rommet).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.



Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett med direkte avrenning brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
-Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.
-Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
-Det er svak/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen.

Merknad:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Det bør etableres bedre adkomst til sluk.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
-Manglende faglig god utførelse gir økt usikkerhet og risiko rundt tetthet og forventet brukstid. Konstruksjonen må sikres mot fuktinntrengning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin fra 2023.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte med utkast via yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: 1. (stort)



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med flis på vegger og gulv, samt malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er pusset opp i 2023, opplyser eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)





Oppsummering av overflater **TG-2**

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.
-Vindu i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett med direkte avrenning brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Vindu i våtsone bør overflatebehandles med egnet produkt for å minimere sjansen for fremtidige skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
-Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.
-Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
-Det er svak/feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen.

Merknad:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Det bør etableres bedre adkomst til sluk.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
-Manglende faglig god utførelse gir økt usikkerhet og risiko rundt tetthet og forventet brukstid. Konstruksjonen må sikres mot fuktinntrengning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin fra 2023.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte med utkast via yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot lekkasjesone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: 2. etg



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv, samt malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er opprinnelig fra 2009 i følge tidligere tilstandsrapport, men nåværende eier har lagt flis-på-flis i 2023 (overflate oppusset rommet).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja





Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Avvik:
-Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift.
-Det er registrert utettheter ved elastisk fuge i overgang vegg/gulv (under servant).
-Vindu i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige så lenge dusjkabinett brukes, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Elastisk fuge bør byttes.
-Vindu i våtsone bør overflatebehandles med egnet produkt for å minimere sjansen for fremtidige skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Avvik:
-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
-Det kan ikke konstateres bruk av slukmansjett.
-Utettheter i rørgjennomføring under servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-På bakgrunn av manglende renhold er det ikke mulig å konstatere slukmansjett. Ved rengjøring av sluk anbefales nærmere undersøkelse.
-Rørgjennomføring under servant bør tettes med egent produkt.

Konklusjon:
Det er ikke framlagt dokumentasjon på underliggende konstruksjoner/komponenter (membran o.l.) som utgjør en fare for skjulte feil og mangler. Rommet bør derfor brukes med forsiktighet. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin fra 2023.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Eier opplyser at sanitærutstyr er byttes i 2023, men ingen dokumentasjon er fremvist.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Eklektisk vifte med utkast via yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot lekkasjesone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Overflater utenom våtrom og boder. Gulv: Flis, laminat gulv. Vegger: Malte overflater. Tak: Malte overflater.

Oppsummering av øvrig	TG-0

Eier opplyser at det er byttet gulv i hele boligen, samt hel-sparklet og malt alle overflater i 2023.

Til opplysning:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater.

6.29 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

6.30 Øvrig: Frittstående bod



Beskrivelse

Enkel garasje omgjort til 3 bodrom.
Bygget er oppført på ringmur av betong med vegger av teglstein og betongstein.
Takkonstruksjonen er i tre og tekket med papp. Pulttak.

Merknad:
Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103241003

Selger 1 navn
Lars Simones

Gateadresse
Løkkevegen 6B

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3915

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leietaker meldte om noe ubehagelig lukt fra et av badene i første etasje.

Document reference: 103241003

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier renoverte bad. Har ikke sett dokumentasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ser slik ut. Tidligere eier renoverte bad. Har ikke sett dokumentasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke sett det selv, men et av badene i første etasje kan kanskje ha det problemet, etter beskrivelse fra leieboer

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var plassert musefeller når vi kjøpte boligen i 2023. Har selv aldri sett noe til det. Har heller ikke hørt noe fra leietaker.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se taktsrapport / boligmappa

Arbeid utført av: Elektor4

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll. Ingen bemerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overflatte oppussingen ble av boligen ble gjort av ufaglærte. Alt av rør og el arbeid ble gjort av faglærte

Document reference: 103241003

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier gjorde en del. Har ikke sett dokumentasjon. Henviser til takstrapport.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget er godkjent som 3 leiligheter. Vi valgte å åpne opp mellom disse og fjerne 1 kjøkken. Dette har ikke blitt sendt inn til bygningsmyndighetene . I prosessen med å åpne mellom de to leilighetene i første etasje flyttet vi en en tre bjelke og satte inn en stålbjelke istedenfor. Dette har ikke blitt sendt inn til bygningsmyndighetene. Bilder av hvordan denne jobbet ble utført framlegges etter etterspørsel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103241003

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103241003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

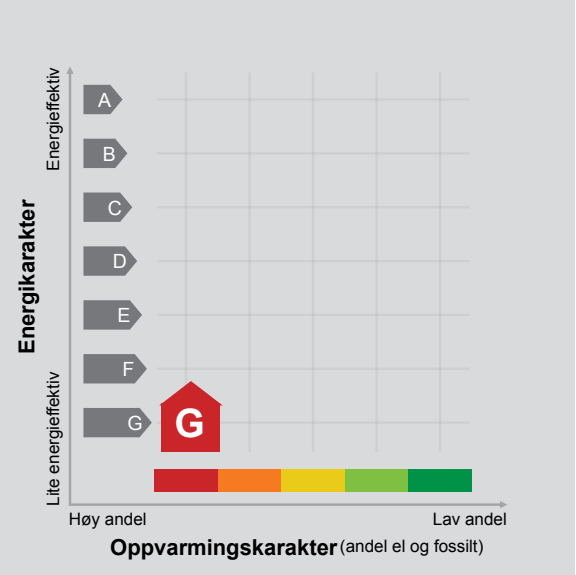
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Simones	5a41e128a54a24a3e89d7 4f3092d0ac8c695e4ad	05.08.2025 11:58:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103241003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkevegen 6B
Postnummer	3915
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1776
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164140377
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-147046
Dato	18.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

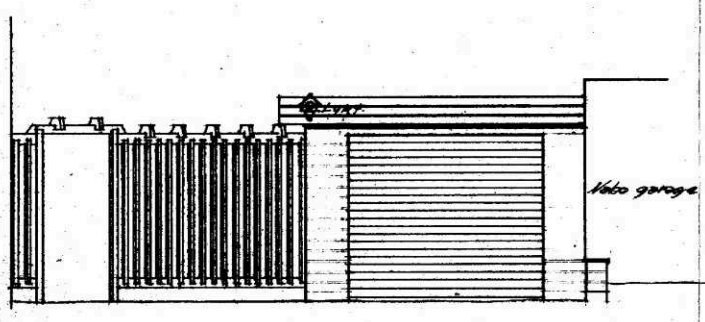
Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

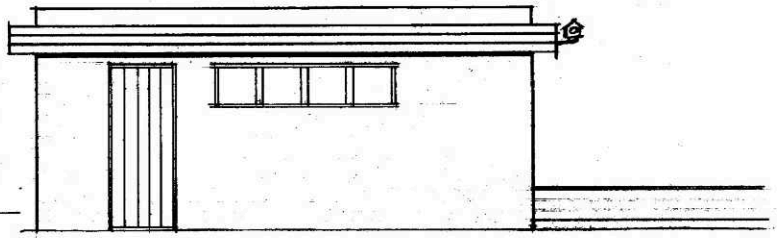
Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

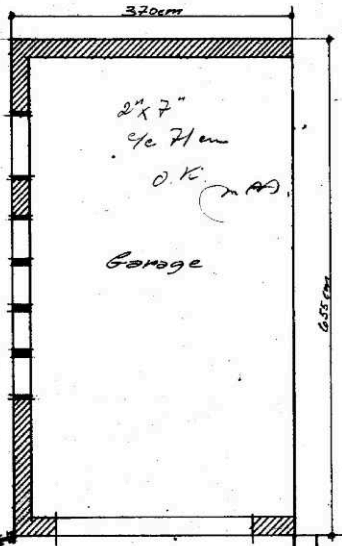
Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

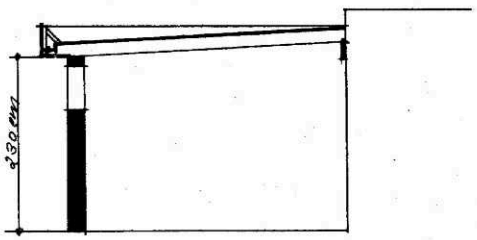




Mot Have.



Garasjeplassering
påvist 10.9.1968
TC/TM.



Snitt.

Garage oppmåles i terrakottaborder stein.

KONN.DEP. TET.
03469 | 13.7.68
D.

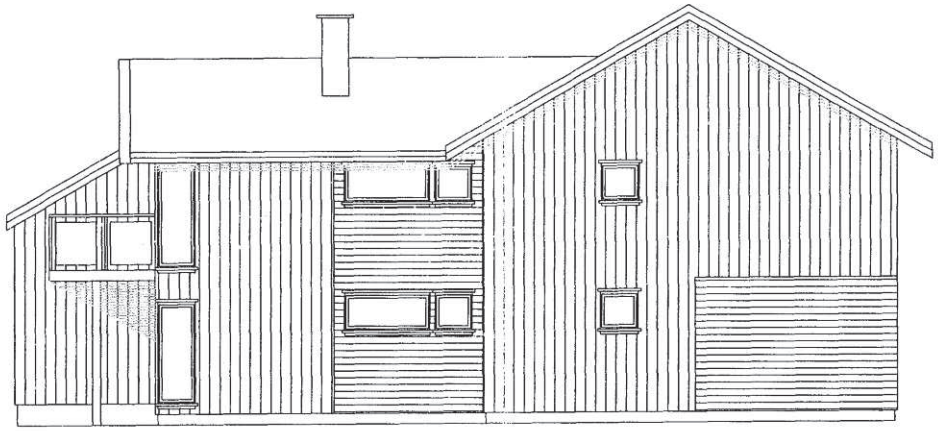
PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 01. 08. 68
J.NR.
ARK.
BK
BV

PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 18. 06. 68
J.NR.
ARK.
BK
BV

Herr Leif Solli m/fam
Garage
Løkkeveien 6, Porsgrunn
Larvik, 7. mai 1968

Tor Dag Ludvigsen Int.ank. M.I.A.F.

Fasade syd

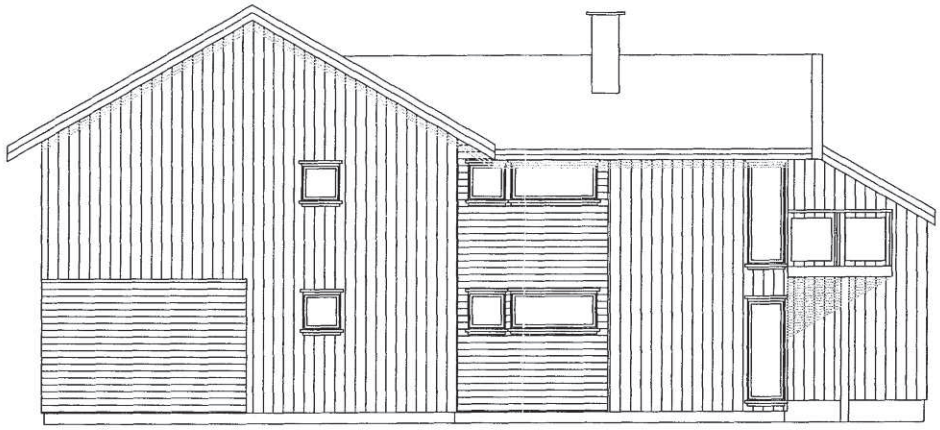


Fasade øst

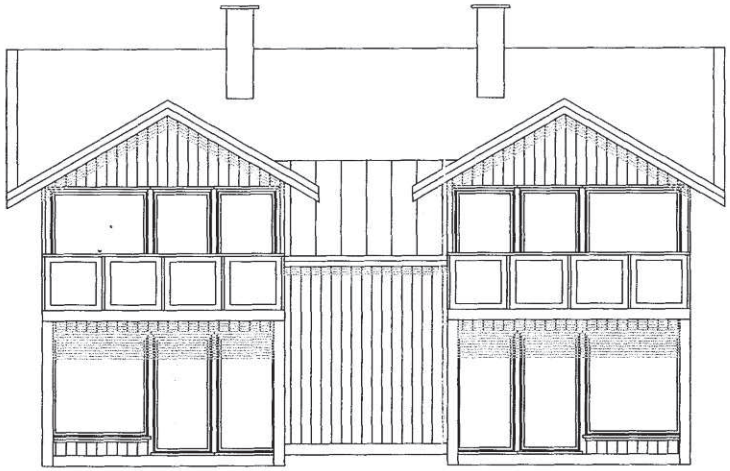


Milanovic Eiendom AS	Tegn KH	Dato 09.10.07
Firemannsbolig Løkkenvn. 6 Porsgrunn kommune		
Fasadetegning syd og øst	Målestokk 1:100 (A3)	
	Tegn nr 103	
Prosjektert av:		

Fasade nord

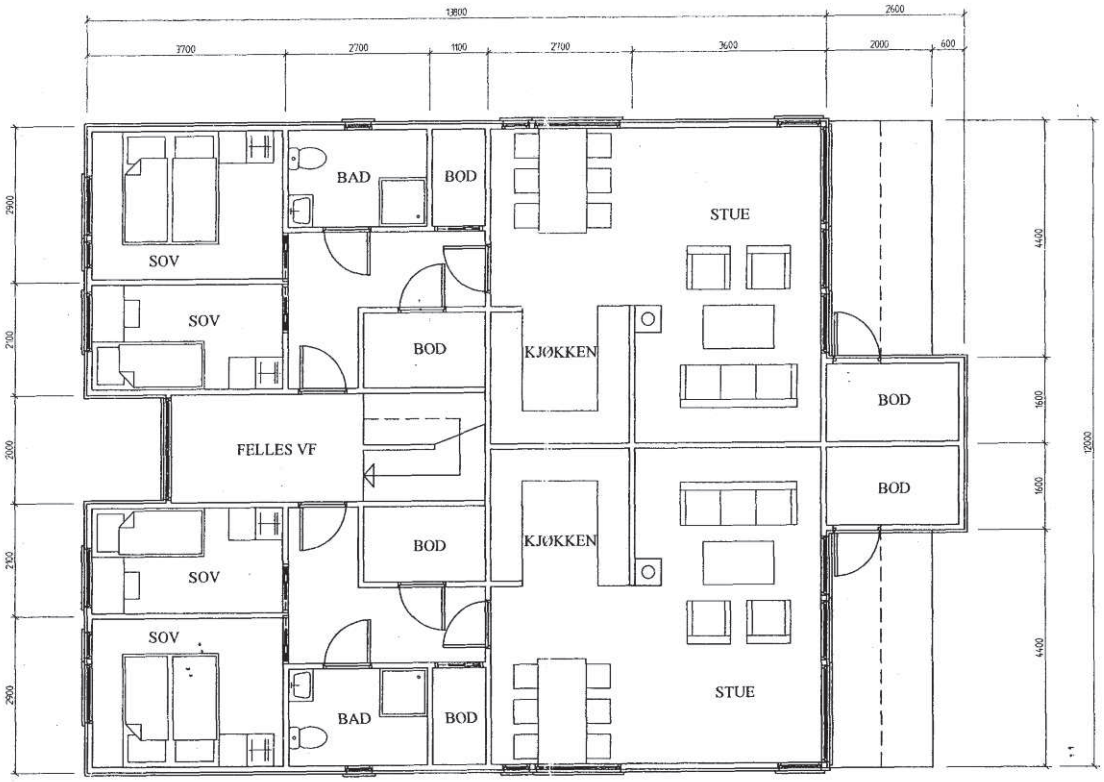


Fasade vest



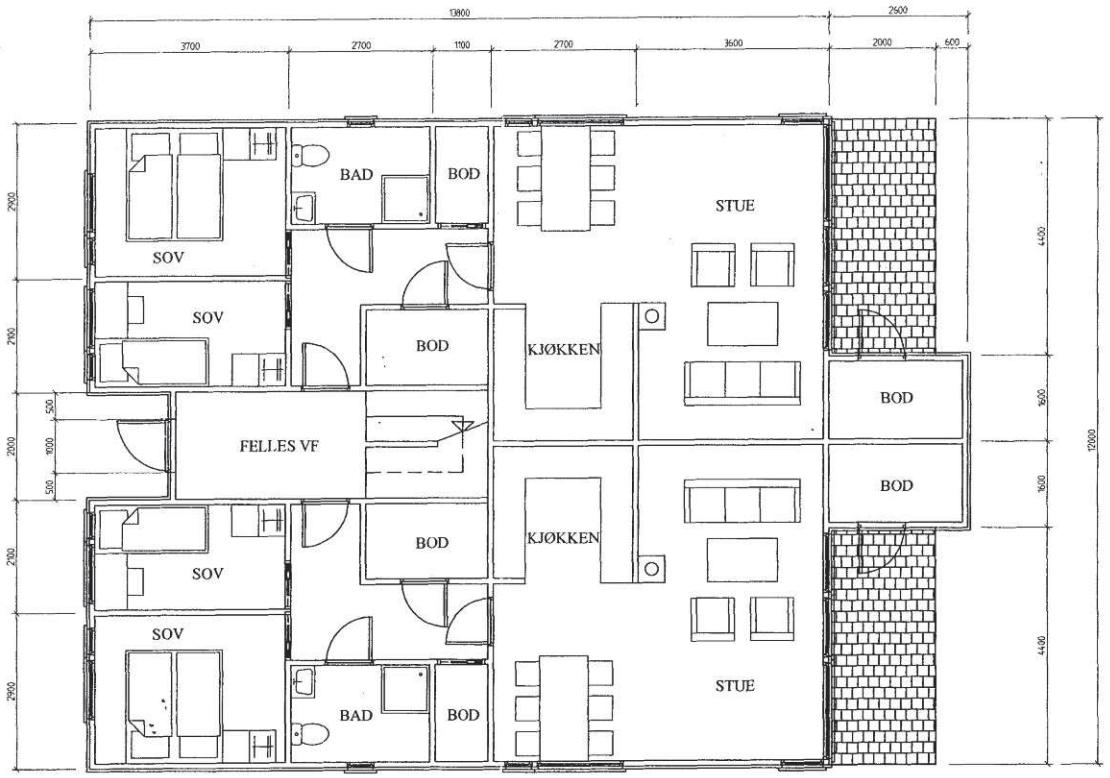
Milanovic Eiendom AS	Tegn. KH	Dato 09.10.07
Firemannsbolig Løkkenvn. 6 Porsgrunn kommune		Målestokk 1:100 (A3)
Fasadetegning nord og vest		Tegn nr 102
Produsert av:		

2.etg

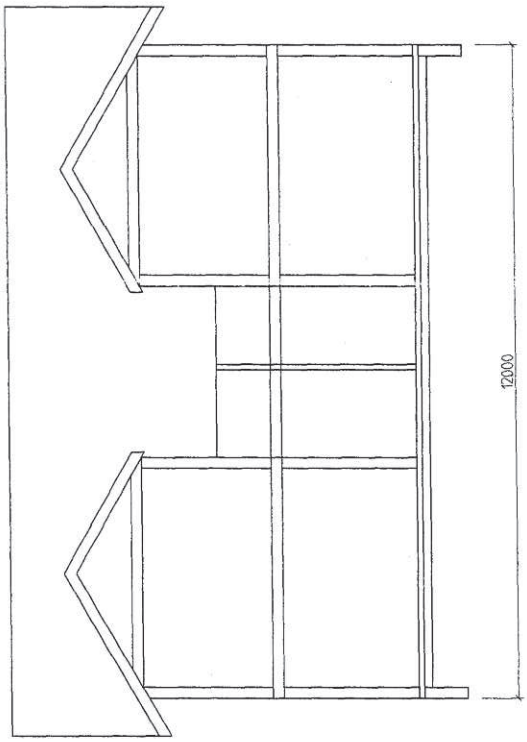


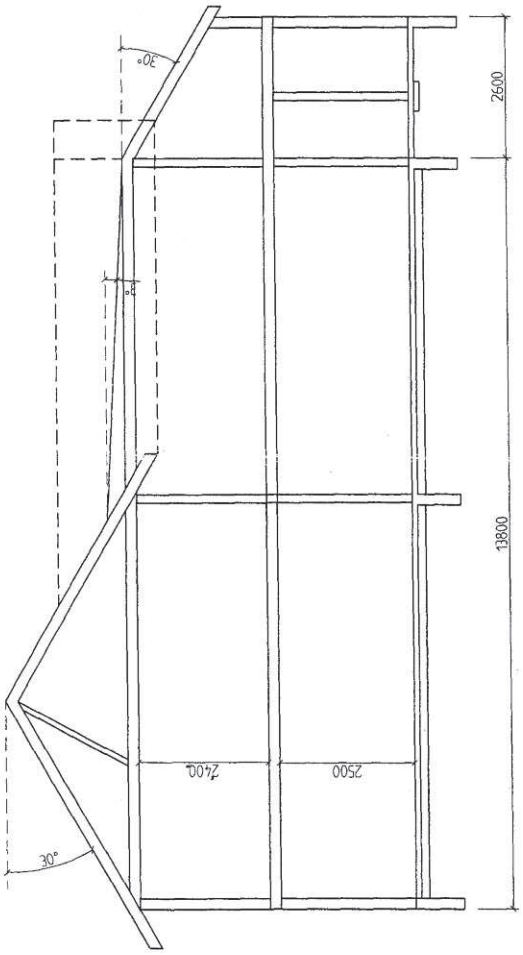
Milanovic Eiendom AS	Tegn: KH	Dato: 09.10.07
Firemannsbolig Løkkenvn. 6 Porsgrunn kommune	Målestokk: 1:100 (A3)	
Plantegning 2.etg	Tegn nr: 101	
Produsert av:		

1.etg



Milanovic Eiendom AS	Tegn: KH	Dato: 09.10.07
Firemannsbolig Løkkenvn. 6 Porsgrunn kommune	Målestokk: 1:100 (A3)	
Plantegning 1.etg	Tegn nr: 100	
Prosjekt av:		





Milanovic Eiendom AS	Tegn: KH	Dato: 09.10.07
Firemannsbolig Løkkenvn. 6 Porsgrunn kommune	Målestokk: 1:100 (A3)	
Snitt - tegninger	Tegn nr: 104	
Produsert av:		

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Forandringsarbeider i bolighus på **Løkkev. 6.** ble

behandlet i ~~bygningsrådet under sak~~ **henh. til instr. 24.4.67.**

ansvarshavende **byggm. Peter Andersen.**

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

~~Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:~~
De gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningskontrollen.

Porsgrunn bygningsvesen, den **14.12.67**

Halvor Skreosen
E. Dale.

Sendt til: **byggm. Peter Andersen.**
Kopi: Ing.v. Leif Solli, Løkkeveien, 6, Porsgrunn.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Ing Kjell A Sletten as
Nedre Hjellegate 2
3724 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	22/14226-2	31.10.2022

Gbnr. 200/1776, Løkkevegen 6 - Søknad om ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 1138/22

Det gis ferdigattest for ombygging fra 2 til 3 leiligheter som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ B pkt. 23 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 5400,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
For
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Mahmoud Shaar
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Ing Kjell A Sletten AS søkte, på vegne av tiltakshaver HYNI BYGG AS, den 21.10.2022 om ferdigattest for ombygging fra 2 til 3 leiligheter.

Det ble i vedtak av 28.10.2008 i sak 2008/626 (hist 523/08.) gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold
SØK: HYNI BYGG AS
PRO: HYNI BYGG AS & Skien Rørleggerforretning AS
UTF: HYNI BYGG AS & Skien Rørleggerforretning AS

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til: Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Hyni Bygg AS, Hynivn. 109, 3721 Skien
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Garasje på Løkkeveien 6

behandlet i ~~bygningsrådet-under-sak~~ henhold til instruks 20/6-58

ansvarshavende Reidar Lindgren,Eåle

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

~~Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest~~:

Porsgrunn bygningsvesen, den 20/11-58

Helvor Skrøsen Erik Dale

Sendt til:
hr. Reidar Lindgren,Eåle,Skien
hr. Leif Selli,Løkkevn. 6,Porsgrunn
Kasn.ktr. og Ing.v.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1776	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løkkevegen 6A 3915 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 3
- Kvikkleire - Lav
- VerneplanPorsgrunn B
- VerneplanPorsgrunn C
- VerneplanPorsgrunn D
- Vegsperring
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Fortau
- Sti
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Trapp
- Bru
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Veg
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

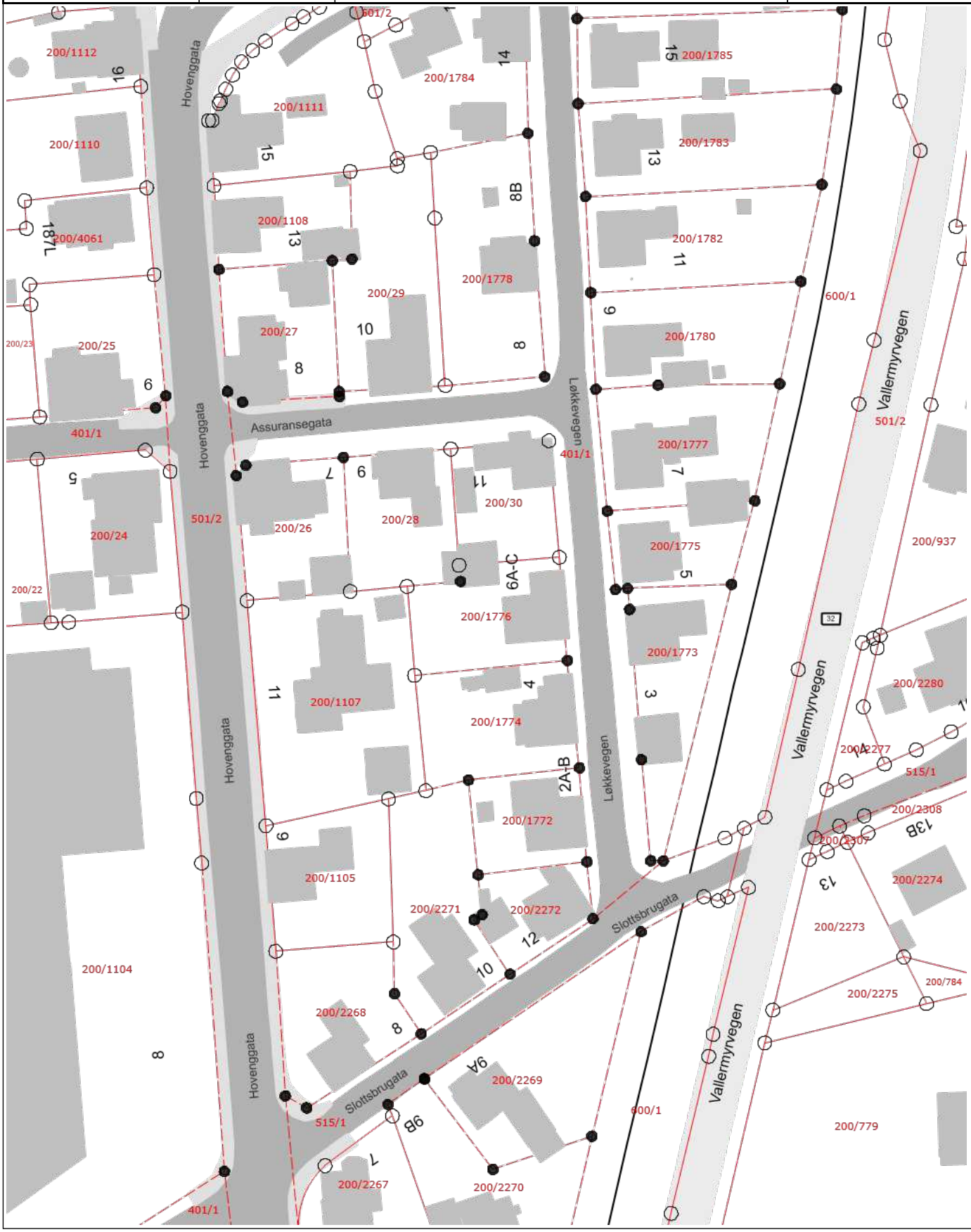
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1776	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løkkevegen 6A 3915 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Veg
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.



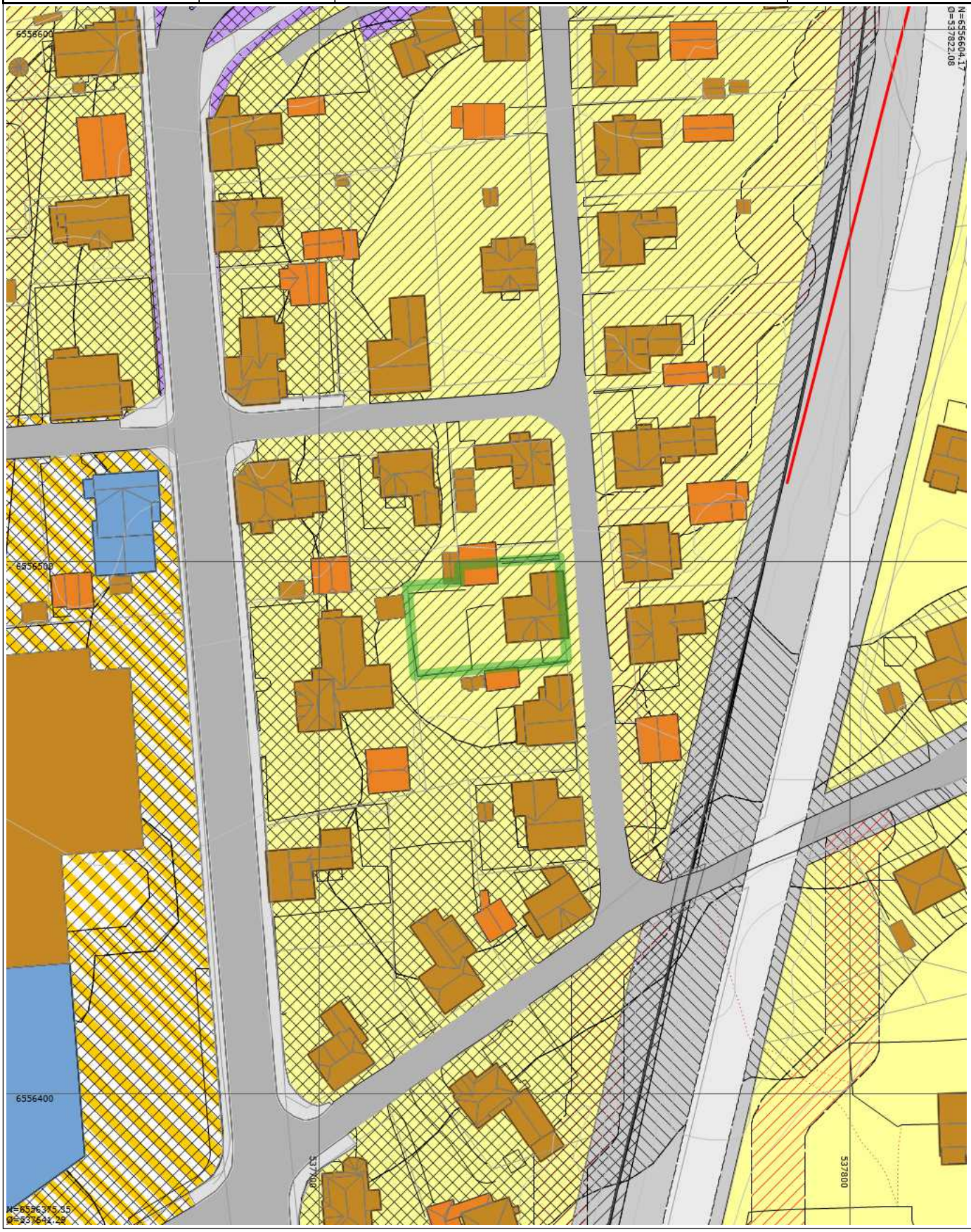
Kvikkleire - risiko

Porsgrunn kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1776	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løkkevegen 6A 3915 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Tunell
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Fortau
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Arealbruksgrense
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Bygning
- Bru
- Bygningslinje
- Takkant
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Sti
- Garasje og uthus
- Vegundergang
- Samleveg - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Framtidig
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant undergang
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht T-1442
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

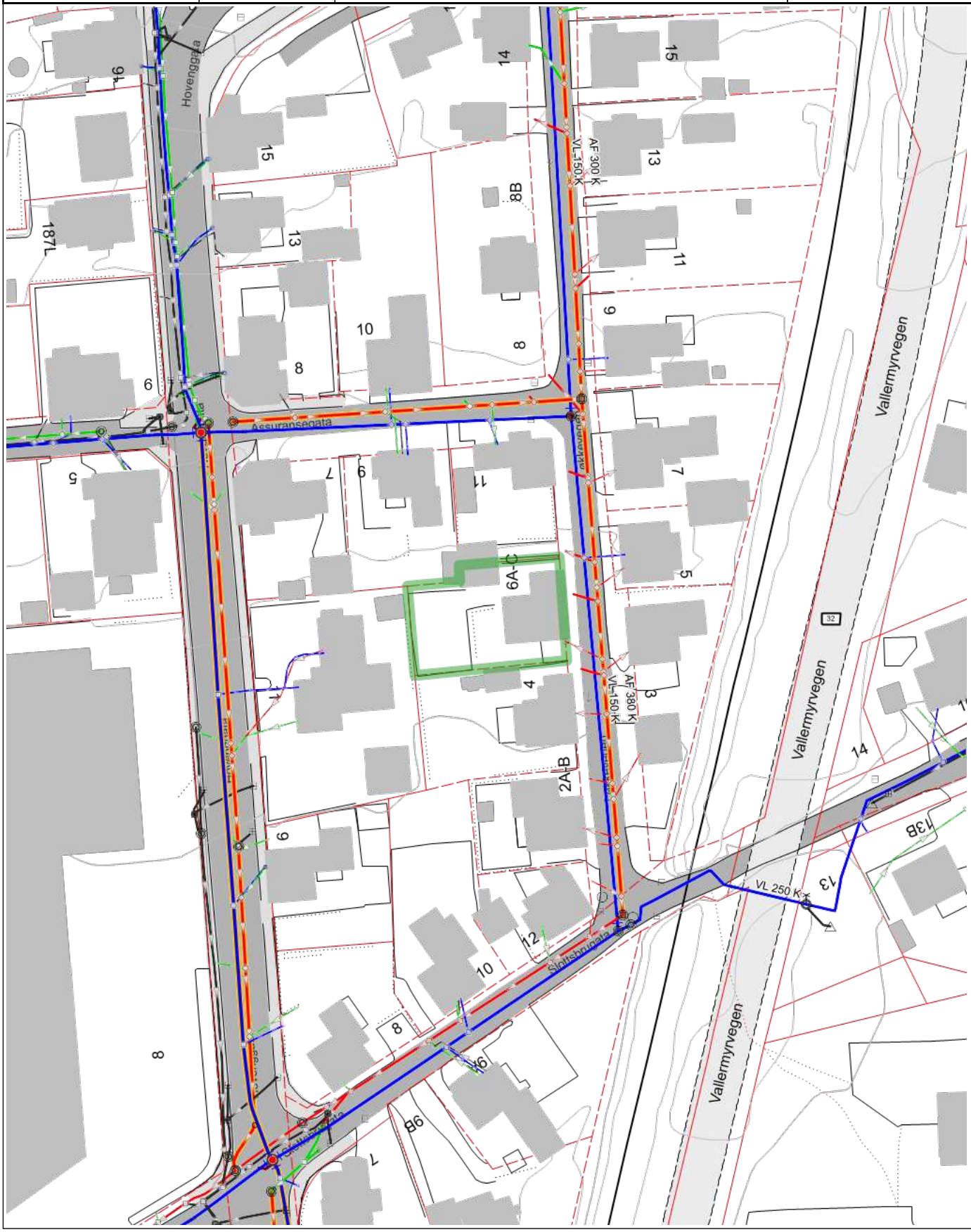
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1776	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løkkevegen 6A 3915 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Fortau
- Sti
- Gang- og sykkelveg
- Vegundergang
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Løkkevegen 6B

Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Borge skole (1-7 kl.) 314 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	7 min 2.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 90 elever, 6 klasser	20 min 1.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	17 min 1.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ligata Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

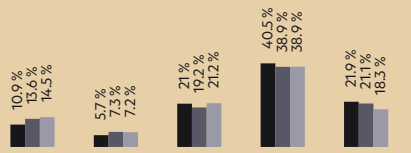
BARNEHAGER

Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.5 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovenga	7 min
Meny Hovenga	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Osebakken/Bråten	1 400	770
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bratsbergvegen ballplass	4 min
Kjølnes idrettspark	9 min
SATS Express Porsgrunn	11 min
Sats Ekspress Porsgrunn	12 min

«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

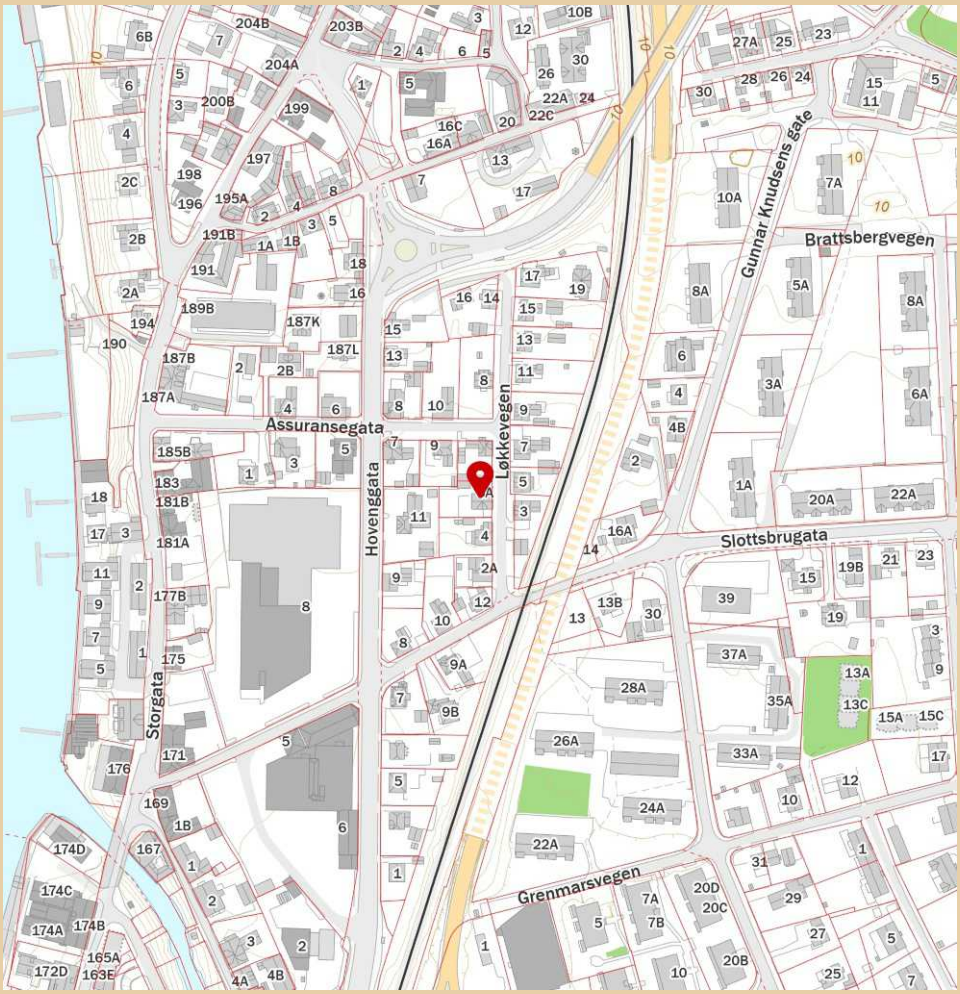
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

Gateparkering
Lett 79/100



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 2024

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:
Løkkevegen 6B, 3915 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 1776, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103241003

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

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

E-post: fredrik.ronning.svele@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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