PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKAUGENSGATE 16 OG 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Skaugensgate 18, 3911 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 3997

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12956-1411 **Referansenummer:** OU2166

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av kjeller/krypkjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av gråstein og betong. Over grunnmur er det vegger av tømmer og maskinlaft som utvendig er kledd med stående kledning, isolasjon er for meg ukjent. Taket har form som saltak tekket med takstein.

Boligen fremstår som funksjonell men har stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer på grunn av alder og slitasje. Da dette er et eldre bygg så må det regnes med skjevheter.

Enebolig - Byggeår: 1760

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.
Veggene har tømmerkonstruksjon i 1.etg og reisverksplank i 2.etg, utvendig kledd med stående kledning.
Taket har form som saltak, oppført med sperres som ås-tak konstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og verandadør fra 2015.
Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Boligen har 2.stk trapper av tre.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er malte tregulv.
På vegger er det malt laft.
Det er malt panel i himlinger (tak).

2.etg:
Overflater på gulv er lakkerte og malte tregulv.
På vegger og i himlinger (tak) er det panel.
I himlinger (tak) er det panel.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Overflater på vegger er flis og malt panel. I himling (tak) er det malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnijse samt dusjgarnityr og veggmontert blandebatteri.
Innredning med skap/skuffer og benkeplate med frittstående servant.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er heltre eik, på vegger er det tapet og det er malt panel i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (eik) av type Kvalsvik med pofilert fronter og glass samt heltre benkeplater. På vegger mellom over og underskap er det glassplater, på vegg ved vask er det flis.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, stekeovn samt nedfelt koketopp.
Det er forskriftsmessig montert automatisk vannstopper med sensor for oppvaskmaskin samt komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkken.
På bad er det vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe fra ca.2018.
Det har ikke vært utført service med unntak av å rengjøre filter.
Varmtvannstanken er på ca.200 liter plassert i kjeller.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukninsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og fuktsikring av grunnmur er for meg ukjent.
Ifølge tidligere prospekt er det drenert på fremsiden av boligen og gårdsplass utbedret.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger.

Garasje/uthus

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

Garasje blir i dag benyttet som hybbyrom. Garasjeport er blendet.

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/vedbod

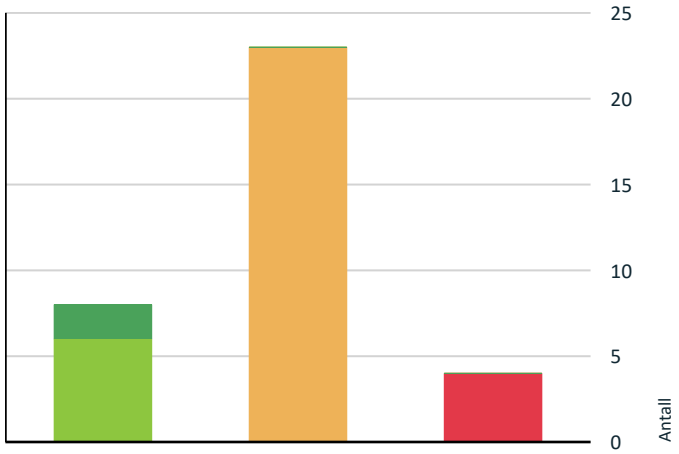
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

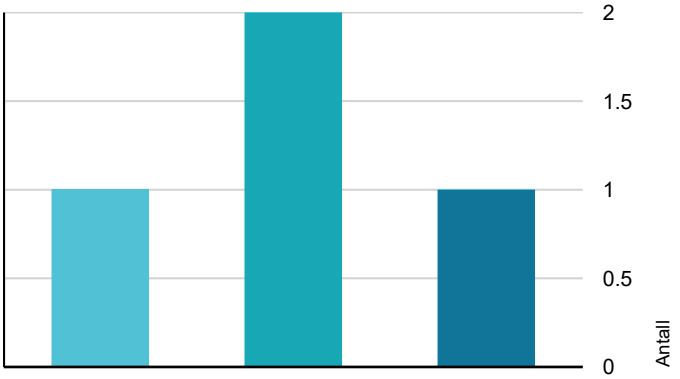
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1760

Kommentar
Opprinnerlig oppført i 1760, med utvidelser og påbygninger i 1920 ifølge tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble stedvis registrert rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takrenner og beslag vil være naturlig å skifte i sammenheng med skifte av taktekking.





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon i 1.etg og reisverksplank i 2.etg, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand og avvik.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har form som saltak, oppført med sperres som ås-tak konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er begrenset med isolasjon på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da dette er en eldre kontstruksjon så må skjevheter regnes med.
Fungerer med dagens tilstand.
Loft kan vurderes og isoleres.

Tilstandsrapport



Loft



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbord er ikke fagmessig montert. De er montert på utsiden av kledning. Konsekvensen av dette kan være at vann trekker inn bak vannbord og kan på sikt føre til skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med nevnte utførelse kreves det noe hyppig vedlikehold og ettersyn.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og verandadør fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Verandaer har generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger på grunn av nevnte avvik.



TG 3 Utvendige trapper

Boligen har 2.stk trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Avviket gjelder kun på den ene trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

1.etg:
Overflater på gulv er malte tregulv.
På vegger er det malt laft.
Det er malt panel i himlinger (tak).

2.etg:
Overflater på gulv er lakkerte og malte tregulv.
På vegger og i himlinger (tak) er det panel.
I himlinger (tak) er det panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble stedvis registrert knirk i gulv, dette er noe som må regnes med da det er et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:
Det ble i stue målt høydeforskjell på 36mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 7mm innenfor 2m.

2.etg:
I gang ble det målt høydeforskjell på 20mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 19mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2.stk mursteinspiper.
Pipe med tilkoblet ildsted i stue starter i 2.etg.
Pipe med tilkoblet ovn og peis på på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ildsted stue



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble målt 18,4 vektprosent i bjelkelag.

Generell informasjon:
17 vektprosent eller lavere gir ikke fare for skader eller muggdannelser. Men i en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd, feks fra grunn.
I trevirke (Gran) er 26 vektprosent vått trevirke og 17 vektprosent eller lavere tilsier ikke fuktig trevirke.
Uteluftas vanndampinnhold varierer med årstida og geografisk beliggenhet. RF i utelufta er vanligvis lavest om våren og høyest om høsten og vinteren. I en krypkjeller eller luftet loft vil det dermed være normalt å måle høyere vektprosent fukt i trevirke om vinteren enn om sommeren.

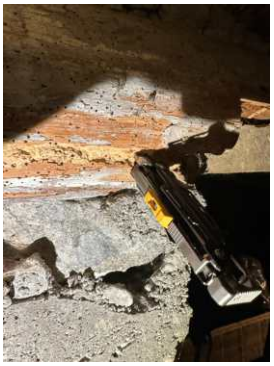
Det ble registrert spor etter treskadeinnsekter. Ifølge eier har eier før henne utbedret dette i regi av skadedyrfirma.

Konsekvens/tiltak
• Skadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i bjelke



Skade i bjelke



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen antatt furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis og malt panel. I himling (tak) er det malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnijse samt dusjgarnityr og veggmontert blandebatteri.
Innredning med skap/skuffer og benkeplate med frittstående servant.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er heltre eik, på vegger er det tapet og det er malt panel i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (eik) av type Kvalsvik med pofilert fronter og glass samt heltre benkeplater. På vegger mellom over og underskap er det glassplater, på vegg ved vask er det flis.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp.
Det er forskriftsmessig montert automatisk vannstopper med sensor for oppvaskmaskin samt komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til kjøkken.
På bad er det vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannlegninger av plast er av nyere årgang.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe fra ca.2018.
Det har ikke vært utført service med unntak av å rengjøre filter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca.200 liter plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er åpent ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligens slukkemiddel er brannslukninsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur er for meg ukjent.
Ifølge tidligere prospekt er det drenert på fremsiden av boligen og gårdsplass utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det ble ikke registrert fritt vann i kjeller/kryperom på befaring 15.04.2024.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand da det i hovedsak er åpne murkonstruksjoner.
På grunn av byggemåte og byggegrunn, må det regnes med en viss form for fukt i kjeller og kryperom.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering vil være naturlig å utføre i sammenheng om oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Uthus (tidligere garasje) oppført med støpt plate på mark, yttervegger av bindingsverk som er isolert og utvendig kledd med stående kledning. Taket har form som saltak tekket med takstein.
1.etg er i dag innredet som hobbyrom. Garasjen har også uinnredet loftsrom.
Det er klargjort for å tilkoble vann.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men har generelt behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.
Utvendig trapp og rekkverk i 2.etg er ustødig og har behov for utbedringer. Dør inn til loftsrom må påregnes og skiftes.

Uthuset var opprinnelig garasje og kan trolig tilbakeføres. Garasjeport er blendet igjen.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsoppgave

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

Vedlikehold
Noe manglende vedlikehold

Beskrivelse
Stabbur oppført med bjelkelag, vegger av tre som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak tekket med takstein.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men oppgraderinger må påregnes på grunn av alder og slitasje.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygget er oppført med bjelkelag, vegger av tre som utvendig er kledd med stående kledning, taket har form som saltak tekket med takstein.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

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

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

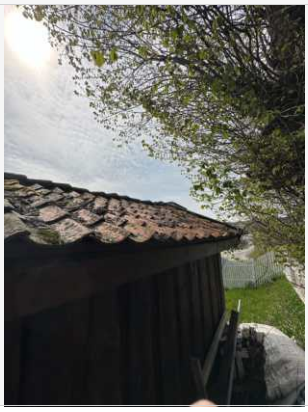
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lysthus oppført i glass og metall, montert oppå terrasse med bjelkelag og terrassebord.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men fremstår som funksjonelt. Oppgradering etter eget ønske og behov.

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

Uthus/vedbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus/vedbod oppført med bjelkelag, vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak tekket med takstein.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bærer stedvis preg av å være utført som egeninnsats. Enkelte arbeider er ikke fagmessig utført.

Fungerer med dagens tilstand.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygget er oppført med vegger av bindingsverk, taket har form som saltak tekket med takstein. Innvendig er det furugulv på gulv samt panel på vegger og i himling (tak).

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men fremstår som funksjonelt.

Oppgradering etter eget ønske og behov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

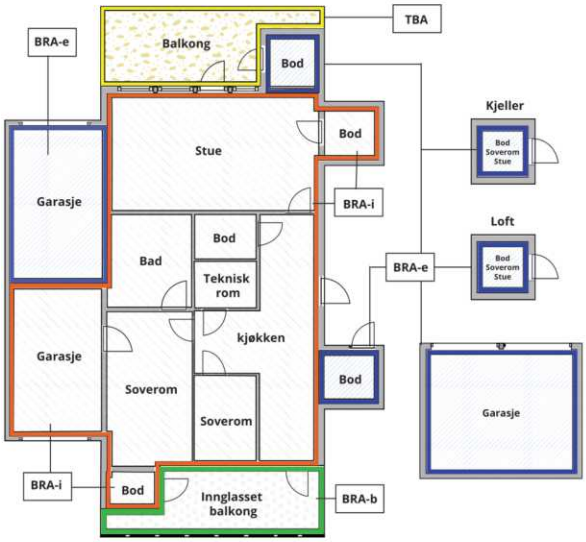
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	79			79	62
2.Etasje	78			78	
Kjeller		55		55	
SUM	**157**	**55**			**62**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entrè m/trapp, Stue, Kjøkken		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller		Bod, Kryperom	

Kommentar

Deler av kjeller er ikke målbar grunnet for lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Jeg har ikke mottatt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		49		49	
Loft		40		40	
SUM		**89**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Hobbyrom, Hobbyrom 2	
Loft		Uinnredet loftrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasje blir i dag benyttet som hybbyrom. Garasjeport er blendet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		25		25	
Hems		25		25	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Bod	
Hems		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus/vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	62
Garasje/uthus	49	40
Stabbur	0	50
Lekestue	0	5
Lysthus	0	4
Uthus/vedbod	0	6
Anneks	17	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Tom Runar Samuelsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	200	3997		0	1650 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skaugensgate 18

Hjemmelshaver
Nordskog Laila, Samuelsen Tom Runar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har to adresser, Skaugensgate 18 og Skaugensgate 16.
Deler av bygningsmassen er registrert i Sefrak registeret. Utvendige arbeider må avklares med kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.06.2023	Tegning for garasje	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.06.2023	Ferdigattest for garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2023	Oppdatert rapport.
2	30.04.2024	
3	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OU2166

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250047

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laila Nordskog	Tom Runar Samuelsen

Gateadresse
Skaugensgate 16 og 18

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3911

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

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: Svak sprekk i gulvflis men har ikke hatt noe problem utover det med noe fuktskade som vi kjenner til.

Document reference: 103250047

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Dette er en gammel kjeller og drenering så noe fukt er det i grunnmur og den lille delen hvor det er jordkjeller. Vi har brukt i perioder fuktavsuger.

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

Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv grunnet eldre hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja har blitt utført av skadedyrfirma av tidligere eier.

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: Har blitt utført i nytt kjøkken og garasjen samt ettersyn av elektrisk anlegg.

Arbeid utført av: Elektro 4

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: Vært ettersyn av elektrisk anlegg.

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

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: Har satt opp vindfang grunnet vær og vind og snø.

Document reference: 103250047

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: Garasjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen.

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

Beskrivelse: Småbygg og inngangsparti.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke ferdigattest på småbygg og inngangsparti.

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: 103250047

Tilleggskommentar

Nedre vegg under etasjeskille , byttet ut bunnstokk og kledning. Kledning er spesialbestilt og er i henhold til orginal kledning. Å dette er sørveggen og utført av eier. **********""" Da vi fikk en liten vannlekkasje inne i kjøkkenbenken under vasken gjorde dette til att eikegulvet ble skadet i ett område og sist visning ble utsatt da dette ble en forsikringssak og godkjent snekker utførte arbeidet med å legge ett tilsvarende 20 mm tykt heltre eikegulv.

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: 103250047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Nordskog	df5e3296579239aacf8ad dd4b3a844cfff16190f	05.08.2025 10:52:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Runar Samuelsen	e87a82fd676894f81fa7eb 1900f551d2af0dfffc	05.08.2025 06:22:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250047

- 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

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat Byutvikling

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av
14. juni 1985 § 93

Byggeplass		Gnr	Bnr	GABnr
Skaugensgate 19		**200**	**3997**	**8445494**
Byggherre	**Adresse**			**Tlf**
Trude Camilla Guttormsen	**Skaugensgate 19, 3911 Porsgrunn**			**35551203**
Anmelder	**Adresse**			**Tlf**
Byggherren				
Ansvarshavende	**Adresse**			**Tlf**
Bård Møller Johansen	**Rosevegen 16, 3940 Porsgrunn**			**90926431**
Arbeidets art				
Nybygg				
Byggets art				
Garasje og terrasse				
Søknad dato	**Sakstype**	**Vedtak dato**		**Saks nr**
18.12.1997	**I-sak**	**12.05.1998/ 08.12.1999**		**222/98 og 36/99**

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99 og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldene bestemmelser i bygningsloven.

Porsgrunn den 08.08.01

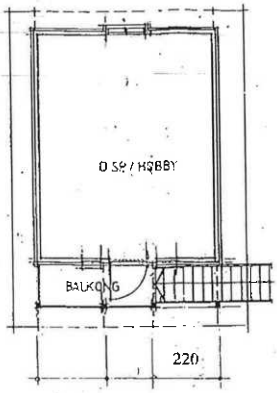
for Per Arstein
Avd.leder byggesak

Sendes:
- x byggherren
- x ansvarshavende
- x kemnerkontoret
- x ingeniørvesenet
- x revisjon
- x andre Navn:

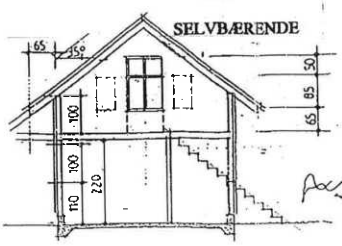
Arealer

Bebygd areal	**BYA**	**56**	**m²**
Bruksareal	**BRA**	**62**	**m²**
Bergnet areal	**BA**	**50**	**m²**
Piper	**Ant.**	**0**	**Stk**

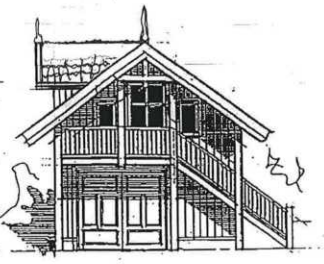
Adresse:



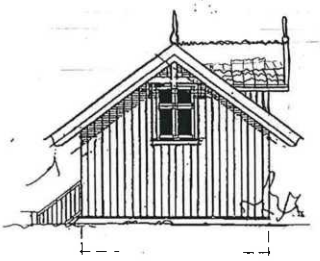
LOFTSPLAN



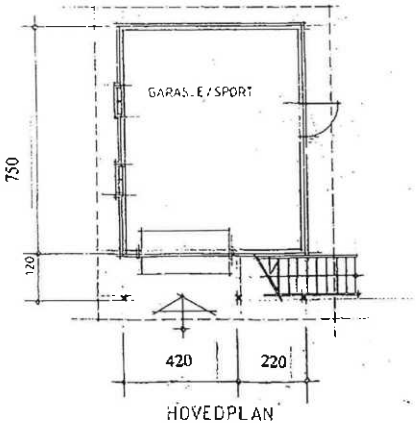
SNITT



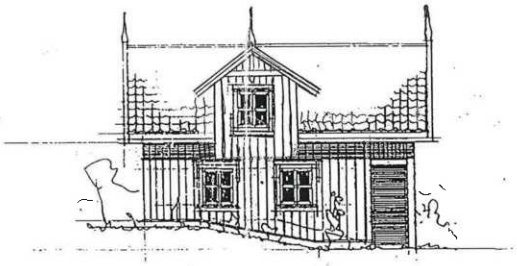
FASADE MOT: **ØST**



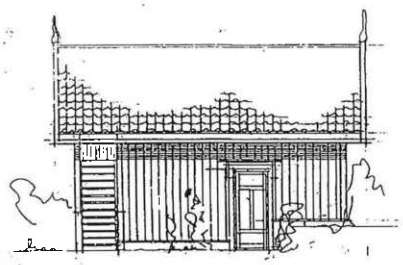
MOT: **VEST**



HOVEDPLAN



MOT: **SYD**



MOT: **NORD**

PROSJEKTERT
ETAT PROSJEKTERING
Ansvar.
Saksnr.
03 JUN 1999
Arkitekt P
Arkitekt S
Ansvar
Fagl

Garasje for:

Trude Guttormsen
Skauensgate 19
3911 Porsgrunn

Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**3997**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	8445494	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	64	80	80

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6556997 Øst: 537983 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.05.2000	13.06.2000	
IG-Igangsettingstillatelse	18.05.2000	13.06.2000	
TB-Tatt i bruk	06.03.2001	07.03.2001	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	48	48

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	32	32

Referanse
J-Journalnummer: 36/99

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen landbruksbygning	22479024	0	Tatt i bruk	Jordbruk, skogbruk og fiske	0	0	40	40

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6556999 Øst: 537966 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1850	05.10.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		200	3997	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	20	20

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	20	20

Referanse
K-Kulturminne: 08050001059

Sefrakminne 805 1 59	
Tilknyttet bygning	140496855
Tilknyttet bygning	22479024
45. Objektnavn	STABBUR, SKAUGEN, SKAUGENSGATE 11, OSEBAKKEN
48. Lokalt navn	STABBUR
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde	575
24. Hovedmål, bredde	461
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	131 - Hus for forråd av kjøtt, fisk, tresket korn, mel, lin, klær m.v.
13. Nåværende funksjon	000 - Ingen funksjon
13. Nåværende funksjon, merknad	IKKE I BRUK.
14. Opprinnelig sosialt miljø	25 - Bonde
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	39 - Gardsanlegg i annen situasjon, se merknad
16. Fysisk miljø, merknad	GÅRD I DELVIS DRIFT. (JORDA BORTLEID).
17. Konstruksjon underbygning	24 - Punktvis bæring. Fuget teglstein

17. Konstruksjon underbygning, merknad	PILARER.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	41 - Åpen. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	41 - Krum tegl takstein, uglassert
28. Tidfesting/byggeår	183 - 1850-1874
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA. 1850 IFLG. EIER ØRNULF SKAUGEN.
Felt registrert dato	25.08.1980
Felt registrert dato, merknad	PORSGRUNN, 25/8-1980, FORFINN F. ANDERSEN.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	FOTO HOS EIER ØRNULF SKAUGEN FRA CA. 1900.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 26 Bildenr til: 31
41. Byggherre, merknad	ISAK GUNDERSEN SKAUGEN.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ØRNULF SKAUGEN, SKAUGENSGATE 11, 3900 PORSGRUNN.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	140496820	0	Tatt i bruk	Bolig	132	0	0	132

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6557019 Øst: 537958 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		29.06.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	132	0		0	0	Skaugensgate 18	200	3997	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	82	0	82

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	50	0	50

Referanse
K-Kulturminne: 08050001056

Sefrakminne 805 1 56	
Tilknyttet bygning	140496820
45. Objektnavn	VÅNINGSHUS, SKAUGEN, SKAUGENSGATE 11, OSEBAKKEN.
48. Lokalt navn	HUSMANNSSTUE
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	1162
24. Hovedmål, bredde	770
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon, merknad	VÅNINGSHUS
14. Opprinnelig sosialt miljø	32 - Husmann, strandsitter
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	HUSMANN
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	39 - Gardsanlegg i annen situasjon, se merknad
16. Fysisk miljø, merknad	GARD I DELVIS DRIFT (JORDA LEIES BORT).
17. Konstruksjon underbygning	17 - Grunnmur. Betong forblendet med naturstein på en side
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	LAFTEBERK 1. ETG, BINDINGSVERK 2. ETG.
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	RUSTIKPANEL.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	MED EN ARK MOT HAGEN.
22. Taktekkingsmaterialer	41 - Krum tegl takstein, uglassert
28. Tidfesting/byggeår	174 - 1775-1799
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1782 IFLG. EIER ØRNULF SKAUGEN.
29. Tilbygging/ombygging	181 - 1800-1824
29. Tilbygging/ombygging	191 - 1900-1924
29. Tilbygging/ombygging, merknad	HUS PÅBYGD CA. 1803 TIL GRUNNFL. SOM NÅ (SE SKISSE). BYGGHERRE VAR JACOB AAL VED BORGESTAD GÅRD. HUSET VAR I 1. ETG. MED HALVVALMTAK, OG BLE BRUKT SOM DANSESAL/LYSTHUS FOR BORGESTAD GÅRD. CA. 1900 OMBYGD TIL 1 1/2 ETG. (SOM NÅ).

Felt registrert dato	25.08.1980
Felt registrert dato, merknad	PORSGRUNN, 25/8-1980, TORFINN F. ANDERSEN.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	FOTO FRA CA. 1900 HOS EIER ØRNULF SKAUGEN.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 8 Bildenr til: 13
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ØRNULF SKAUGEN, SKAUGENSGATE 11, 3900 PORSGRUNN.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

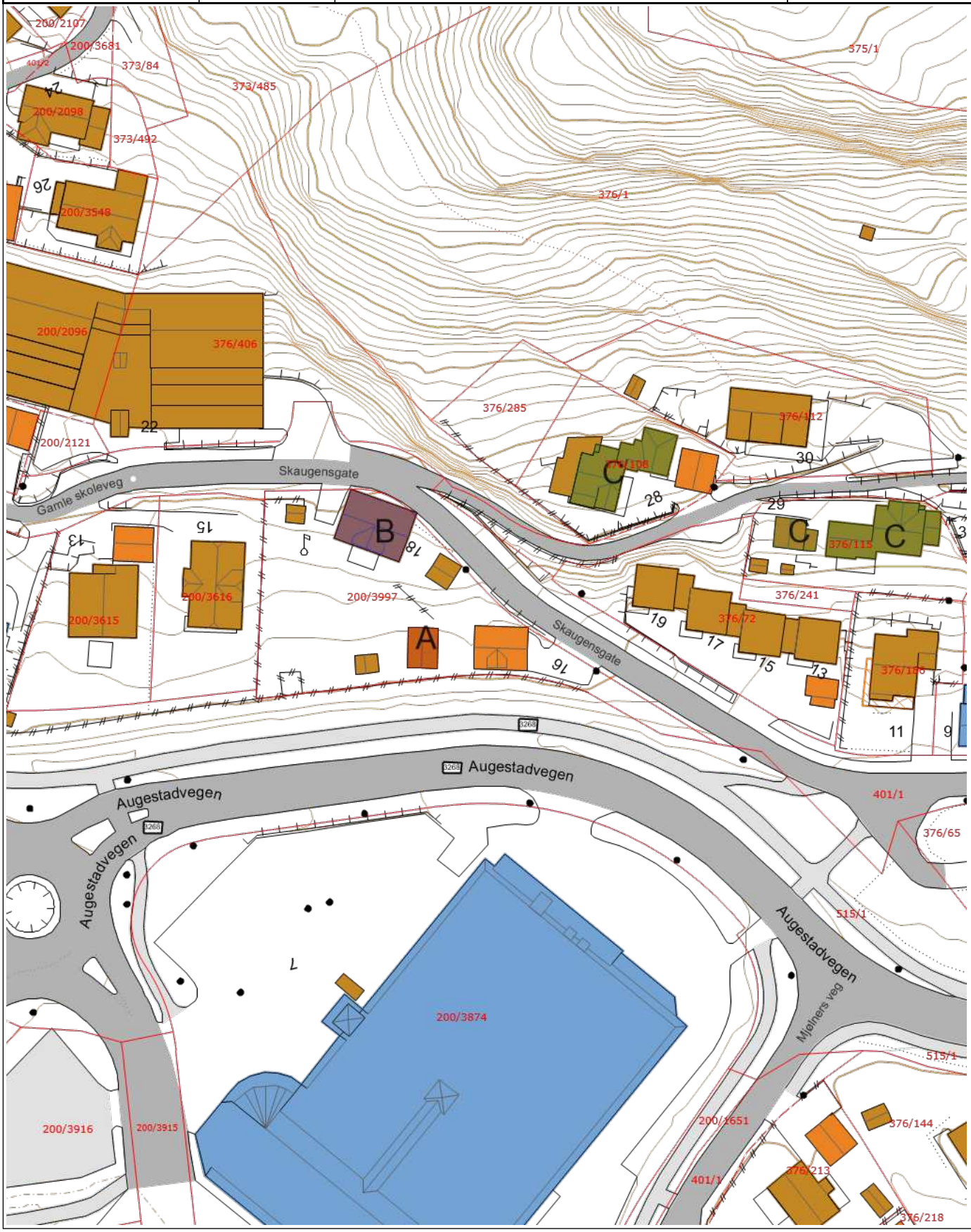
KOMMENTARFELT:

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 3997	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skaugensgate 16 3911 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- VerneplanPorsgrunn A
- VerneplanPorsgrunn B
- VerneplanPorsgrunn C
- VerneplanPorsgrunn D
- Vegsperring
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegoppmerking
- Sti
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve
- 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**3997**	**0**	**0**	Skaugensgate 16, 3911 PORSGRUNN Skaugensgate 18, 3911 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1650.11m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4950.33m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1435.89m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	214.18m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 208	RV.36, Hovenggata , Ligata, Bygrensa med tilliggende arealer (23.5.1991)		
	4001 233	Del av Skaugen Gård (Skauensgt) (14.4.2005)	Bevaringsområde	1647.96m^2
	4001 233	Del av Skaugen Gård (Skauensgt) (14.4.2005)	Boliger	1647.96m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

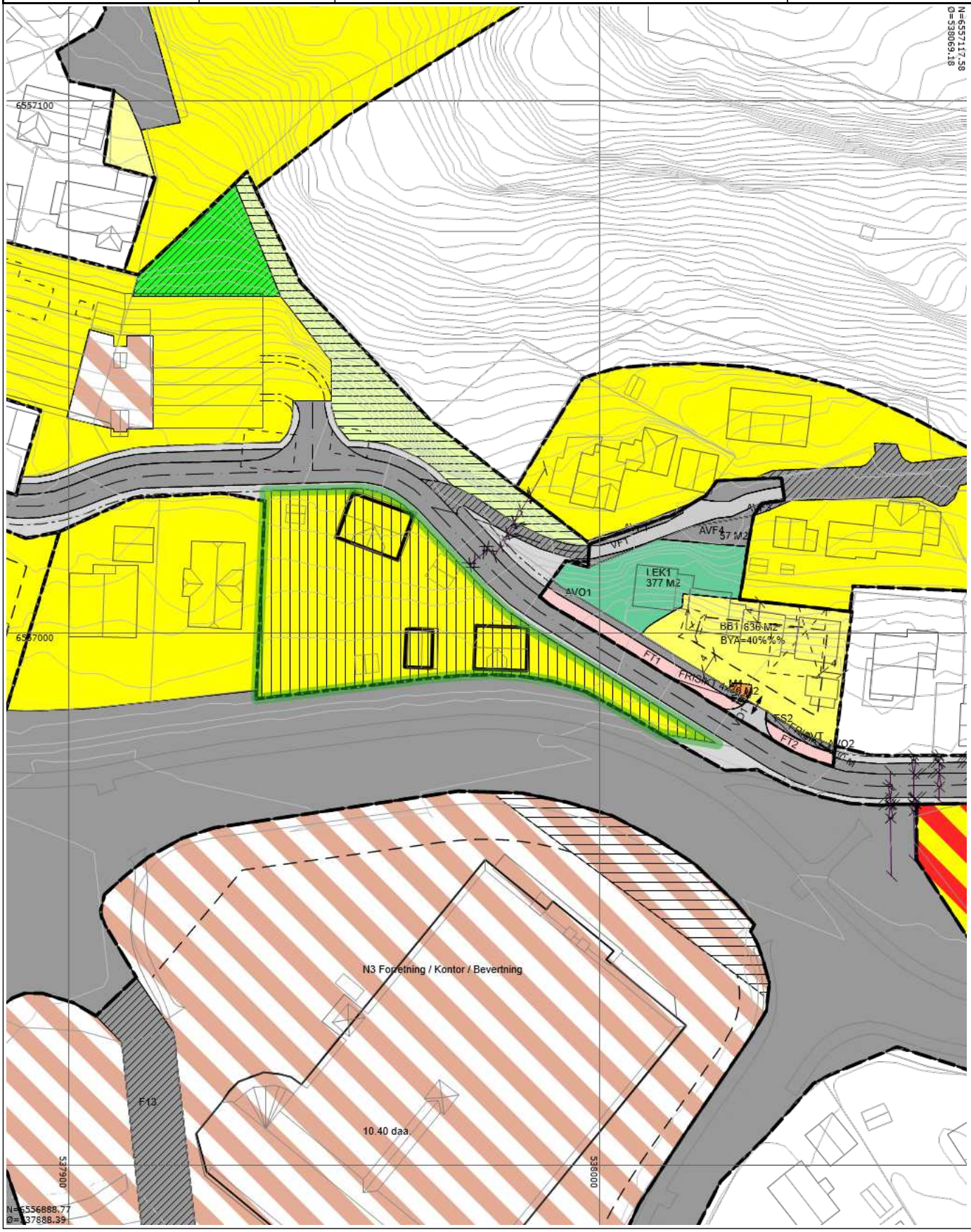
Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 3997	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skaugensgate 16 3911 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Del av Skaugen Gård (Skauensgt)			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Bevaringsområde
- Boliger
- Kjørevei
- Friluftsområde
- Bolig/Offentlig
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- A Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- RpSikringGrense
- Frisiktsone
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gate med fortau
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Renovasjonsanlegg
- Fortau
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- RpFormålGrense
- Frisikt
- RbFormålOmråde
- Blokkbebyggelse
- Annen veigrunn
- Felles lekeareal
- RpArealformålOmråde
- Lekeplass
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

- 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLAN for Del av Skaugen gård, gnr. 376, bnr.1, og gnr. 200, bnr. 2096 m.m., Skaugens gate

Reg.planen er påklaget. Saken er pr. 22.02.06 fortsatt hos Fylkesmannen for endelig avgjørelse

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense

Området reguleres til følgende formål, pbl. §25

1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Spesialområder
4. Fellesområder

§2

Byggeområder

- Boligområde, Felt A.

Feltet kan bebygges med terrassert boligbebyggelse med maks. mønehøyde cote + 37.00. Bebyggelsen skal ha saltak på øverste etasje. BYA = 60%

Byggegrensen er 2.5 meter fra kant regulert vei.

Adkomst til eiendommen er fra Skaugens gate både for parkering og garasjeanlegg.

Det skal opparbeides 1.5 bilplass pr. leilighet.

Byggearbeidene kan ikke påbegynnes før Skaugens gate og del av Liane er opparbeidet etter planen, da all anleggstrafikk må skje fra øst.

§3

Offentlige trafikkområder

Skaugens gate skal opprustes til regulert bredde 9 meter, fra kryss med Liane i øst og frem til eiendommen gnr 200/bnr 2119 i vest. Bredden på reststrekningen mot Breidablikkbakken forblir uendret. Nordvest for bolighuset på gnr 200/bnr 3997 reguleres en vendhammer.

§4

Spesialområder

- Bevaring/bolig, felt C

Bestående bygninger på eiendommen skal bevares og tillates bare påbygd, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende under samme forutsetninger. BYA = 25%

I forbindelse med at stabburet fra det opprinnelige gårdstunet skal bevares og utbedres etter antikvariske prinsipper, skal dette flyttes til felt C og gis plassering som vist på plankartet. Utbedringen skal være ferdigstilt før de nye leilighetene er innflyttingsklare

Byggegrensen ligger i kant regulert vei.

Spesialområdet har adkomst fra Skaugens gate.

- Friluftsområde, F1

Gjennom F1 kan etableres en tursti fra Skauens gate opp til planområdets nordgrense.

§5

Fellesområder

- Felles lekeområde, FL1 og felt B

Områdene er felles lekeområder for boligene i felt A. FL1 skal opparbeides terrengmessig slik at området blir egnet for ulike former for lek. Nødvendig søknad om terreng-omforming skal innsendes samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for boligene. Lekeområdene skal stå ferdig til bruk når de første leilighetene er innflyttingsklare. Opparbeiding av lekeområdene skal skje etter utomhusplan i målestokk 1 : 500 som skal godkjennes av kommunen sammen med igangsettingstillatelsen for boligene. Lekeområdene skal opparbeides i henhold til *Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr*.

- Felles avkjørsel

Området er felles avkjørsel for eiendommene gnr/bnr 376/1, 376/108, 376/111, 376/112 376/115, 376/116 og 376/257.

§6

Kombinerte formål, Felt B

Feltet kan nyttes som boligområde i form av en boligetasje og med et felles lekeområde over boligetasjen. På felles lekeområdet kan bygges lekestue/leskur. BYA = 100% for bolignivået. Øvre nivået er felles lekeområde for boligene i planområdet.

§7

Fellesbestemmelser:

- Hensynet til kulturminner
  Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at Telemark fylkeskommune blir varslet omgående , i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

- Radon
  I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i h.h.t. pbl § 86a eller 93 stilles krav om at vurdering av og eventuell måling av radongass skal være gjennomført. Om nødvendig skal det gjennomføres tiltak for å unngå helsefarlige radonkonsentrasjoner i inneluften, jfr. Teknisk forskrift 8 – 33.

- Grunnforhold
  I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i h.h.t. pbl § 86a eller 93 stilles krav om at geotekniske forhold skal være dokumentert, jfr. § 68.

- Vegtrafikkstøy
  Før byggesaken kan behandles må vegtrafikkstøyen være beregnet. Støynivået innendørs og utendørs, samt for lekearealer, skal ikke overstige støygrensene i Mljøvern-departementets rundskriv T-8/79. Lokale skjermingstiltak må om nødvendig iverksettes for å overholde støygrensene.

- Skolekapasitet
  Før byggetillatelser kan gis må det være avklart at bydelen har en tilstrekkelig skolekapasitet.

Egengodkjent av Bystyret 14.04.05 (sak 19/05)

(Tidl. 6.6.20) - 1 - 02-08

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NY RV 36 HOVENGGATA, LIGATA, BYGRENSA MED TILLIGGENDE AREALER.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål, pbl § 25:

1 Byggeområder
2 Landbruksområde
3 Offentlige trafikkområder
4 Friområder
6 Spesialområder
7 Fellesområder

§ 2

BOLIGOMRÅDER

2.1 Fellesbestemmelser:

Der hvor ikke annet er angitt på plankartet eller i reguleringsbestemmelser gjelder en byggegrense fra offentlig veg på 5.0 meter fra formålsgrensen mot vegen.

Garasjer skal, dersom annet ikke angis, plasseres minimum 5.0 meter fra eiendomsgrense mot veg eller regulert formålsgrense mot veg.
Der hvor innkjøring til garasjen skjer parallelt med vegen kan plassering ned til 2.5 meter fra eiendomsgrense / regulert formålsgrense tillates.

2.2 De enkelte felt:

Felt B1, B2:

Boligområdene er eksisterende bebyggelse som opprettholdes, og som tillates gjenoppført i inntil 2 etasjer etter brann eller annen totalskade.

Ingen eiendom skal ha kjøreatkomst til Hovenggata, men gangatkomst kan tillates.

Mot Hovenggata og Assuransegata tillates bolighus oppført inntil formålsgrense mot veg.

Felt B3 - B21:

Boligområdene er eksisterende bebyggelse som opprettholdes der dette fremgår av plankartet.

Ved gjennoppføring etter brann eller annen totalskade tillates eiendommene bebygget med bolighus i inntil 2 etasjer. Det samme gjelder for ny bebyggelse innen boligområdene.

Eiendommer bebygget med rekkehus eller vertikaltdelte tomannsboliger tillates gjenoppført med samme type bolig dersom dette ikke strider mot plankartet.

§ 3

FORRETNING, KONTORER, OMRÅDENE N2 OG N3.

Arealene utenfor byggegrense mot offentlige veger, herunder gang- og sykkelveg, tillates ikke benyttet til lagring. Det skal opparbeides grøntbelte/beplantning mot offentlige veger, samt beplantning inne på eiendommene etter plan godkjent av parkvesenet. Opparbeidelse skal være utført senest samtidig med at tomten tas i bruk til næringsformål.

Parkeringsdekning skal beregnes etter Porsgrunn kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

Transformatorkiosker for å dekke nødvendig strømforsyning til områdene, herunder veganlegget, kan godkjennes plassert frittliggende, men bygningsrådet kan også kreve at disse skal plasseres i tilknytning til eller inne i ny bebyggelse.

Bedrifter eller virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil kunne være til vesentlig ulempe for tilliggende områder eller andre virksomheter på samme område ved støy eller andre forurensninger fra drift, produksjon e.l. kan nektes etablert.

Området skal benyttes til forretninger og kontorbedrifter. Dagligvareforretning kan etableres.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.

Bygninger på området kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningenes fasader skal oppføres, event. forblendes, med tegl som hovedmateriale.

Tak kan bestå av både skrå og horisontale flater.

Store bygningsvolum og fasader bør oppdeles på en måte som motvirker monotoni.

Utforming, plassering og størrelse av reklameskilt skal godkjennes av bygningsrådet.

Det kan etableres avkjørsel fra Mjølnersveg. Det kan kreves at områdene N2 og N3 skal ha felles avkjørsel fra Mjølnersveg. Avkjørselen skal ikke kunne gi muligheter til direkte gjennomkjøring til fellesatkomst F13. Avkjørselsplassering skal godkjennes av ingeniørvesenet.

§ 4

ALMENNYTTIG FORMÅL

Eiendommen skal nyttes til kirkebygg/forsamlingslokale.

Parkeringsdekning settes til 1 plass pr. 10 sitteplasser. Parkering som ikke dekkes innen formålsområdet kan dekkes på fellesområde F 10.

§ 5

FRIOMRÅDER

5.1 Fellesbestemmelser.

Innen friområdene tillates ikke oppført bebyggelse av noen art. Untatt er lekeapparater og utstyr direkte tilknyttet barns lek på lekeplass.

5.2 Bestemmelser for de enkelte felt.

P 1: Atkomst til gnr.200 bnr.1114 tillates langs områdets vestside.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

6.1 Fellesbestemmelser for alle områder.

Alle søknader om byggetillatelse forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før bygningsrådet behandler saken.

Bestående bygninger i området skal bevares og tillates bare påbygd, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.

Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen totalskade skal såvidt mulig gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.

I tilfelle der den skadede bygning etter bygningsrådets skjønn var gjort miljøfremmed ved nybygging, påbygging eller ombygging, kan bygningsrådet forlange at en ny bygning gis et eksteriør slik den kunne ha sett ut opprinnelig.

Hvor det innen spesialområdet er tett bebyggelse, kan bygninger kun oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

6.2 Bestemmelser for de enkelte felt.

S 1: Ny bebyggelse kan oppføres med veggliv inntil regulert vegkant mot Ligata.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller betongstein. I fasaden må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den eksisterende trehusbebyggelsens særpreg. Løse vindussprosser tillates ikke brukt.

S 5: Bygningens første etasje tillates brukt til forretning. Det skal være bolig på eiendommen.

§ 7

STØYHENSYN.

Alle på plankartet viste, eller i denne paragraf beskrevne, støyskjermingstiltak skal utføres i takt med anleggsarbeidene for vegen og være ferdig senest samtidig med at veganlegget er opparbeidet til regulert standard eller satt under trafikk.

Dersom det på område N 2 oppføres bebyggelse som skjermer bakenforliggende boligområde for støy like godt som de viste støyskjermer langs vegen, kan støyskjermene unnlates oppført. Dette betinger at bygningene er ferdig oppført før veganlegget tas i bruk. Om bygningene på område N 2 siden blir totalskadd eller fjernet, må støyskjermer som vist på plankartet straks oppføres.

Langs Storgata forutsettes følgende eiendommer fasadeisolert: gnr.200 bnr.2643 og 2660 (Storgata 242 og 259) samt gnr.373 bnr.27 (Storgata 269).

Bygningene på gnr.200 bnr.2643 og gnr.373 bnr.27 inngår ikke i planen som eksisterende bygninger. Ved gjennoppføring av nye boliger på disse eiendommene skal det, før midlertidig bruks-tillatelse eller ferdigattest for ny bolig kan gis, være opp-ført støyskjerm i hele eiendommens lengde mot Storgata slik at det blir sammenhengende støyskjerm med naboeiendommene.

Der beregninger viser at boliger langs riksvegtraseen får høyere utendørs støynivå enn 55 dBA etter oppsetting av støyskjermer, skal det i tillegg tilbys fasadeisolering med sikte på å tilfredstille Miljøverndepartementets grense-verdier for innendørs støynivå. Dersom det for enkelte boliger viser seg vanskelig eller urimelig kostbart å tilfredstille grenseverdiene, avgjøres tiltakene av vegkontoret, fylkesmannen og kommunen med utgangspunkt i en kost/nyttevurdering basert på ambisjonsnivåmetoden.

§ 8

FELLESOMRÅDER.

8.1 Fellesbestemmelser.

På fellesatkomster tillates ikke oppføring av bygninger, med unntak av på nr. F 10 og F 11 hvor bygningsrådet kan godkjenne oppføring av garasje for følgende eiendommer:

På F 10 for eiendommene gnr.200 bnr.2660, 2663, 2665 og 2666.

På F 11 for eiendommene gnr.200 bnr.2653 og 2655.

Bygningsrådet kan kreve garasjene oppført sammenhengende i rekke, og med plass for en personbil pr.eiendom.

8.2 Bestemmelser for bruk av de enkelte områder.

Nr.F1 kan benyttes av gnr.200 bnr.1109, 1112, 2587 og 2588 fram til Storgata.

Nr.F2 kan benyttes av gnr.200 bnr.1111, 1113 og 1784 fram til Løkkevegen.

Nr.F3 kan benyttes av gnr.376 bnr.108, 111, 112, 115, 116 og 257 fram til Skaugensgate.

Nr.F4 kan benyttes av gnr.200 bnr.31, 32, 33, 34 og 2627 fram til Heimdalsgate.

Nr.F5 kan benyttes av gnr.200 bnr.2635, 2637 og tomt fradelt bnr.2169 fram til Heimdalsgate.

Nr.F6 kan benyttes av gnr.374 bnr.4, 5, 109 og 127 fram til Flyravegen.

Nr.F7 kan benyttes av gnr.374 bnr.123, 124, 156 og 158 fram til Flyravegen.

Nr.F8 kan benyttes av gnr.374 bnr.122 og 154 fram til Flyravegen.

Nr.F9 kan benyttes av gnr.373 bnr.8,27,63 og 64 fram til Borgeskogen Terrasse.

Nr.F10 kan benyttes av gnr.200 bnr.2657, 2660, 2663, 2665 og 2666 fram til Åmotbakken.

Nr.F11 kan benyttes av gnr.200 bnr.2653 og 2655 fram til Åmotbakken.

Nr.F12 kan benyttes av gnr.373 bnr.21 og gnr.374 bnr.188 fram til Håvundvegen.

Nr.F13 kan benyttes av virksomheter etablert på områdene N2 og N3.

§ 9

FRISIKTSONER.

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanenivå. Busker og trær innenfor den angitte siktsone kan forlanges fjernet, og må holdes nede.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

Fra alle offentlige vann- og avløpsledninger, både eksisterende og nye, skal det være en byggeavstand på minimum 5,0 meter. I slike byggeforbudsbelter skal det heller ikke plantes trær, busker el.lign. som kan skade eller unødig vanskeliggjøre reparasjon eller vedlikehold av ledningene.

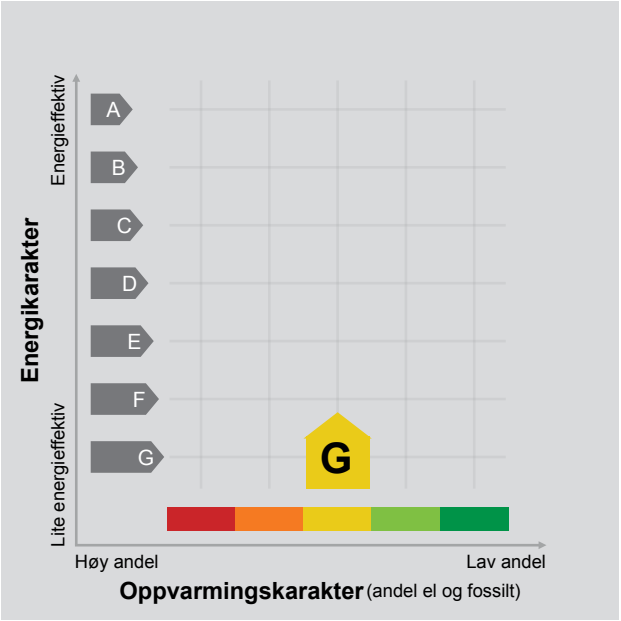
Porsgrunn byplankontor, den 15. februar 1991
korrigert: 05.04.1991
korrigert: 16.04.1991

§ 3 endret 26.05.1993, bygningsrådssak 1041/93

REG.BEST
02-08

ENERGIATTEST

Adresse	Skaugensgate 18
Postnummer	3911
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	3997
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140496820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	568e9e9f-c908-47e9-85f9-3e071800a5dd
Dato	21.06.2023



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.energimerking.no.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1760
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skaugensgate 18
Postnummer: 3911
Sted: PORSGRUNN
Kommune: Porsgrunn
Bolignummer: H0101
Dato: 21.06.2023 7:38:33
Energimerkenummer: 568e9e9f-c908-47e9-85f9-3e071800a5dd

Kommunenummer: 3806
Gårdsnummer: 200
Bruksnummer: 3997
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 140496820

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

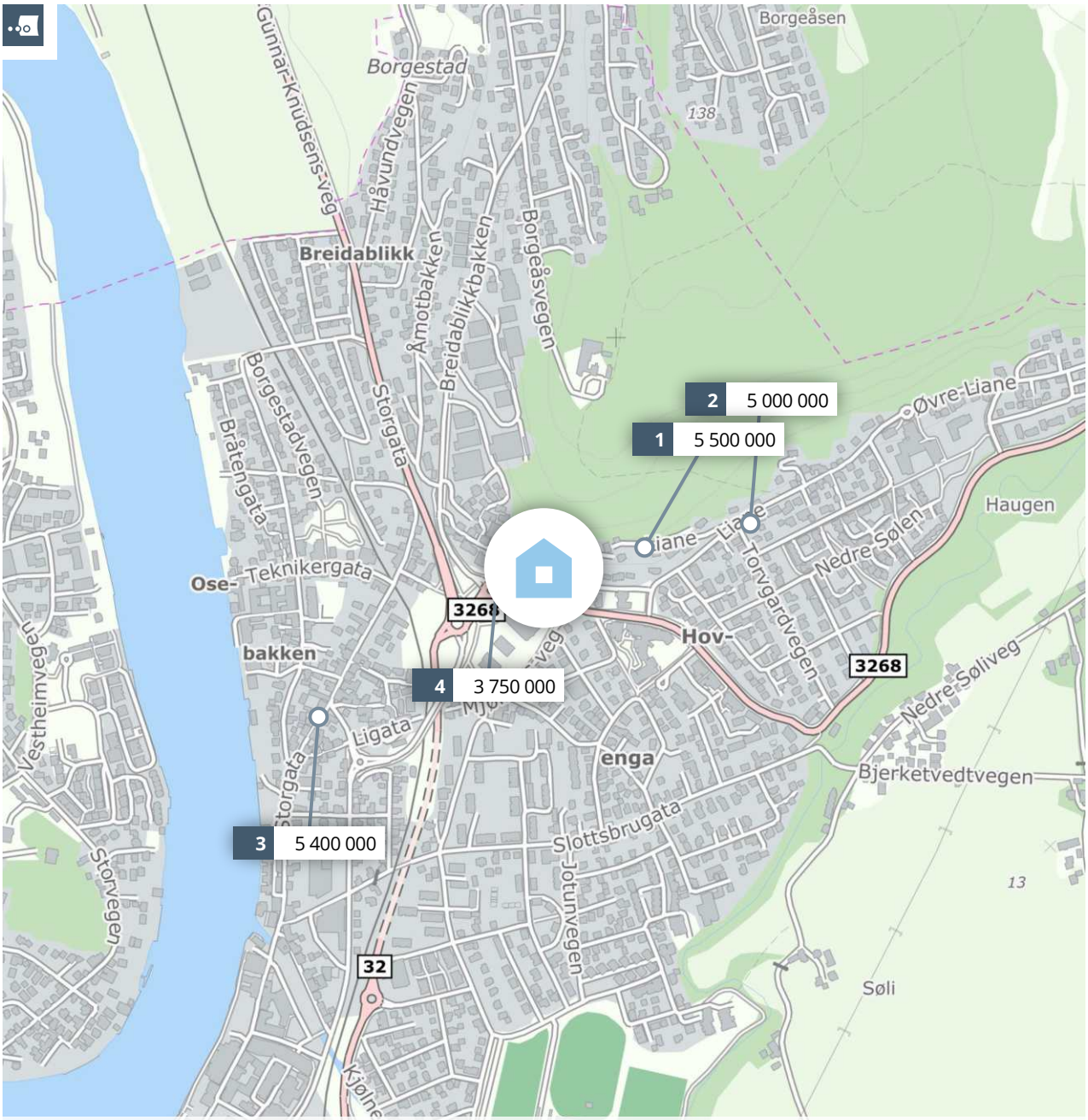
Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Meglers verdivurdering

SKAUGENSGATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 31.03.2025

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skaugensgate 16, 3911 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1760

GNR 200 BNR 3997 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS OSEBAKKEN NORD

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	31 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	157 m²	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						1 650 m²
Byggeår						1760

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liane 14 203 m²	1936	883 m²	4 sov	28.06.2024	5 190 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**27 094**
2	Liane 29 206 m²	1931	905 m²	5 sov	02.06.2023	5 250 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**24 272**
3	Storgata 202 229 m²	1763	546 m²	4 sov	20.04.2022	5 400 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**23 581**
4	Gamle skoleveg 13 209 m²	1986	829 m²	6 sov	25.11.2020	3 490 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**17 943**

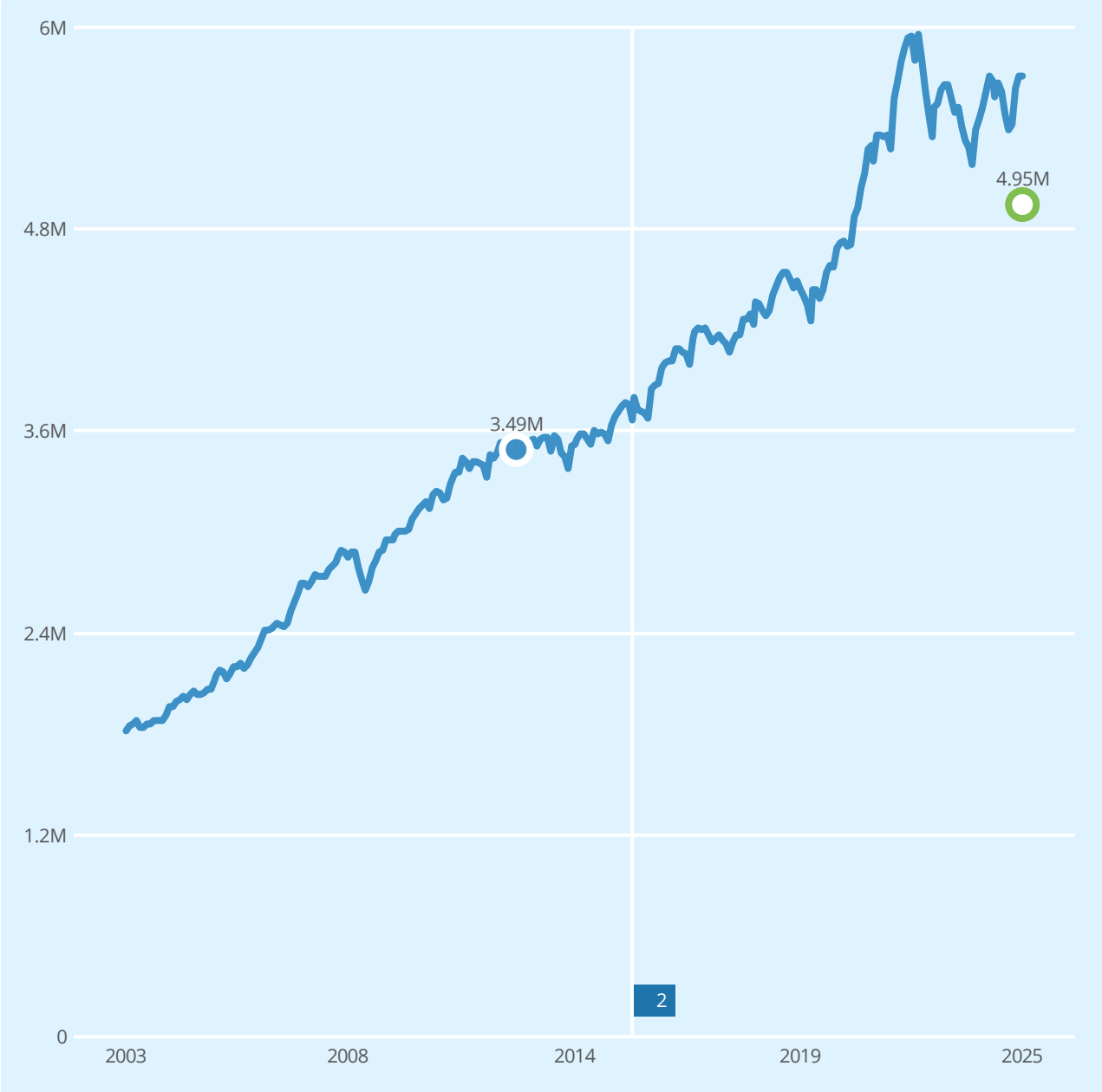
Enebolig inneholder:
Etasje: Entrè m/trapp, stue og kjøkken
Etasje: Gang, 3 soverom og bad
Kjeller: Bod, kryprom

Garasje inneholder:
I 1. etasje er det to hobbyrom, loftet er uinnredet.

Andre bebyggelser på eiendommen:
- Stabbur 50 kvm
- Lekestue 5 kvm
- Lysthus 4 kvm
- Uthus/vedbod 6 kvm
- Anneks 17 kvm

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.10.2010	11.09.2012	06.12.2012	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Få sammenlignbare boliger som gir godt grunnlag for markedspris.

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

32
eneboliger til salgs

4.5M
4.3M
4 200 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

52
eneboliger solgt

3 989 000 Prisantydning i snitt
3 968 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 529 Skaugensgate 16 Totalpris 4 950 000
24 265 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd
21 353 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

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:
Skaugensgate 16 og 18, 3911 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 3997, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250047

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@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.
