PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BERGLUNDVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Info om feste

Gammel grunnbok

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600

Berglundvegen 1

3933 Porsgrunn

Gnr: **200** Bnr: **87**



Bygningssakkyndig
Børre Skui

Rapport kode: *013238*
Opprettet: *15.08.2024*
Utskrift: *01.12.2025*



Skui Takst ANS

Foretaksnr.: 933367363
Adresse: Bølevegen 212
3713 Skien
E-post: borre@skuitakst.no
Telefon: 47171074



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Børre Skui

Bygningssakkyndig



Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022.
Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.
Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.
Områder som vi ser mer på, er følgende:

* Energieffektivisering av boligen.
* Grønne lån
* Anbefalte håndverkere og kontrakter
* Start med det som gir deg/dere mest verdi
* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Godkjenningsmerker / logoer

NITO

rev
Recognised European Valuer

DNV·GL

SENTRALT GODKJENT





Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne Tilstandsrapportens gyldighet er 1. år fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.
Dersom rapport, eldre enn 1 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.
Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent
av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.
Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.
Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.
Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger
for enkelte bygningsdeler.
I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen
med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.
Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.
Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige
vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til
stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Forutsetninger

Oppdraget blir utført av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet eller bindinger til aktørene i byggeprosjektet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se NITO sine etiske retningslinjer på www.nito.no.

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
2 stk

Kjøkken - Bolig
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Kjøkken - Utleiedel
Innredning

TG 1
28 stk

Yttertak
Skorsteiner over tak



Bad - Bolig
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innvendige overflater - Bolig

Kjøkken - Bolig
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - Utleiedel
- Overflater - Himling

Kjøkken - Utleiedel
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avtrekk

TG 2
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon



Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - Bolig
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller

Innvendige trapper
Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset

Radon
Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Utleiedel
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Utleiedel
Avløp og vannrør

Innvendige overflater - Utleidel

TG 3
13 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker	
Oljetanker	**30 000,-**
Drenering	
Drenering og fuktsikring	**150 000,-**
Yttervegg	
Kledning	**250 000,-**
Vinduer og ytterdører	
	25 000,-
Balkonger, terrasser, veranda og lignende	
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)	**250 000,-**



Yttertak	
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	**350 000,-**
Utstyr på tak	**45 000,-**
Renner, nedløp og beslag	
Renner og nedløp	**50 000,-**
Krypkjeller	
Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig	**75 000,-**
Bad - Utleiedel	
Overflater - Gulv	**25 000,-**
Overflater - Vegger	**25 000,-**
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	**15 000,-**
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	**50 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**1 340 000,-**

TG IU
2 stk

Bad - Bolig
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Robert Darren Baals	**Rekvirert dato:**	09.08.2024

Besiktigelse

Til stede:	Robert Darren Baals	**Besiktigelsesdato:**	25.11.2025

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.
Om tilleggsprodukter:
Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Berglundvegen 1, 3933 Porsgrunn **Kommunnr:** 4001 **Kommune:** Porsgrunn

Gnr	Bnr
200	87

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Robert Darren Baals

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.
Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tidligere tilstandsrapport	0605.2016	

Kommentar til dokumentkontroll

Det er ikke fremlagt egenerklæring.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 681,3
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Tomtearealer er hentet fra kommunens kartbase.

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med beplantning, og asfaltert/gruset innkjørsel.

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Porsgrunn kommune.



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1898	1958	Tilbygget



Kommentar til bygning

Bygning er i dag registrert som tomannsbolig.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
1.etg.	84	84	
2.etg.	65	65	
U.etg.	26		26
Sum:	175	149	26

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Hall, vaskerom, trapperom, stue og kjøkken	
2.etg.	Loftstue, bad og 3 soverom	
U.etg.		Garasje

Utleiedel

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
1.etg.	52	50	2

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Gang, stue, kjøkken, bad og soverom	Bodrom



Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
Enebolig	175	149	26
Utleiedel	52	50	2
Sum:	227	199	28

Garasjedel under balkong, er ikke målbar.

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:
Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes
Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
I tillegg opplyses det om åpent areal
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)
Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå
BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)
Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)
Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)
Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)
Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig m/utleiedel

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
1.etg.		136		35
2.etg.		65		4
U.etg.			26	
	Sum:	**201**	**26**	**39**
	Sum BRA:	**227**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etg.	**BRA-i:** Bolig: Hall, vaskerom, trapperom, stue og kjøkken Utleiedel: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom (52kvm) **TBA:** Balkong
2.etg.	**BRA-i:** Bolig: Loftstue, bad og 3 soverom **TBA:** Balkong
U.etg.	**TBA:** Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:
Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes
Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
I tillegg opplyses det om åpent areal
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)
Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå
BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

BRA-i (internt bruksareal)
Er arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal)
Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong)



Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

Terrasse- og balkongareal (TBA)
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal)
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde)
Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Off.vann og avløp

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmurer
Det er mot nabo i øst og langsmed veg oppført mur i betong.

Årsak / Konsekvens:
Synlig skjevheter pga.jordtrykk, pussavflassinger og er synlig slitt.

Anbefalt tiltak:
Fungerer med dagens tilstand, men må på noe sikt utbedres.

TG 2

Terrengforhold
Det bemerkes at det stedvis er noe negativt terrengfall mot grunnmur på østsiden.

Årsak / Konsekvens:
Stiller ekstra krav til boligens drenering.

Anbefalt tiltak:
Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

TG 3

Oljetanker
Nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk bør graves opp og leveres på godkjent mottak. Dersom oljetanken har en plassering hvor det er vanskelig å grave tanken opp vil vi også godkjenne at tanken reingjøres og fylles med reine masser som sand, grus og lignende.

Årsak / Konsekvens:
En nedgravd oljetank som er reingjort og fylt med reine masser som sand, grus, vil ikke lenger utgjøre en forurensningsfare, men ansvaret for oljetanken vil fortsatt ligge hos huseier.

Anbefalt tiltak:
Arbeid på oljetank:
Har du tenkt å grave opp eller reingjøre og fylle tanken med reine masser skal arbeidet utføres av godkjent firma. Dokumentasjon på at jobben er utført skal sendes til Skien kommuneskien.postmottak@skien.kommune.no , og du kan benytte dette skjemaet Dokumentasjon om arbeid på oljetank



Estimert kostnad:
30 000,-

Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Byggegrunnen er sannsynligvis grus og leire.
Grunnmur består av spekket gråsteinsmur og betongmur med sparestein, med kjeller under kun mindre deler av bygningen.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert. Sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser på morene, sand, grus og leire.

Fundamenter
Slik denne boligen er bygget opp, så er det anvendt natursteinsblokker i fundament på eldste del.

TG 2

Grunnmur
Grunnmur av spekket gråsteinsmur med kjeller under deler av bygningen, krypkjeller forøvrig. Tilbygg med betongblokker.

Årsak / Konsekvens:
Slike konstruksjoner med en slik høy alder, har "satt" seg i terrenget, sprekker i puss vil være naturlig pga svingninger i grunn.

Anbefalt tiltak:
Speking i fuger/åpninger.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Eldre drenering som ikke er fungerende:
Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Ved inspeksjon av synlige overflater i kjeller ble det påvist enkelte tegn til saltutslag og fuktflekker, noe som tyder på påbegynt svikt i boligens drenssystem/utvendige fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken til at vann trekker inn under boligen er at dette ikke er håndtert fra utsiden.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av under etg./kjeller vil og være avgjørende.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
150 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjoner over grunnmur består av laftet tømmer.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Erfaringsmessig har laftet tømmer høy skade frekvens i lafteknuter, åpninger til dører og vinduer og spesielt er bunn-svill langs grunnmur utsatt. Dette er umulig å kontrollere uten destruktive inngrep i konstruksjonen

Årsak / Konsekvens:

Utifra observasjoner er terreng i gårdsplassen løftet, slik at nedbør vil påvirke bunnstokken og utvikle råteskader.

Anbefalt tiltak:

Terreng i gårdsplassen må senkes, eller må kledning løftes fra terreng.

TG 3

Kledning

Ytterkledning er montert på 1980-tallet.

Årsak / Konsekvens:

Tømmermannspanel er montert helt ned mot beslag med store råteskader som følger.
Kledning er ikke ventilert, og tidligere utskiftninger er synlige da overligger er skjøtet inn midt på vegg.



Anbefalt tiltak:
Det må påregnes til dels omfattende utbedringsarbeider, for å sette bygningsdelen tilbake funksjonell stand.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2 lags glass i begge hovedplan, montert i 2014.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduer og dører har normal vær-slitasje og er utført med pvc i karm og ramme, med utenpåliggende sprosser og er skiftet i nyere tid. Tidspunkt for utskiftninger er ikke opplyst.

Årsak / Konsekvens:
Ved vår kontroll er det registrert råteskader i omramming rundt vinduer, videre er montasje av utg.dører / terrassedører er utført med manglende kunnskap(skjevt montert), beslag er skjøtet flere steder og enkelte vannbrett har manglende fall fra karm.

Anbefalt tiltak:
Beslag må skiftes ut.
Belistning/vannbrett/omramming må utbedres og overganger tettes.

TG 3

1vindu i tilbygg med isolerglass og en eldre dør til kjeller er utgått på såkalt levetid og har begrenset funksjon.

Årsak / Konsekvens:
Isolerglass er ikke kontrollert for klorparafin holdige materialer. Klorparafin kan forekomme i vinduer i tidsrommet 1975 til 1985.

Anbefalt tiltak:
Begge må skiftes.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Balkonger er etablert over begge garasjer, samt balkong utfor soverom i 2.etg.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Det er etablert dekke av terrassebord over eldre garasje, med rekkverk i tre.

Årsak / Konsekvens:
Rekkverk måler 84cm, og er for lavt for gjeldende krav og det er tydelig "sig" i konstruksjonen under. Ved måling fra yttervegg til rekkverk er dette målt til 90mm.
Balkong utifra 2.etg. plan med spaltegulv over membran og for lavt rekkverk.
Synlig fuktgjennomslag kan observeres fra garasje.

Anbefalt tiltak:
Gulv trenger vedlikehold og olje.
Membran på terrassedekke over garasje bør etableres.
Rekkverk må løftes.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket, vedr. at garasjen har svikt i fundament.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak.
Uinnredet kaldtloft og adkomst fra luke uten nedfellbar stige.
Tilbygg:
Konstruksjon på tilbygg er oppført som kaldtloft og er bygget med 48mmx198mm takbjelker, og med rupanel som undertak. Synlig svertesopp på underside av taktro.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Bolig:
Original takkonstruksjon med takbukker, åser og over/underliggere som taktro.
Det er ikke utført statiske beregninger. Liten kontrollmulighet og oppbygging / lufting er fraværende-kun naturlig lufting.
Tilbygg:
Konstruksjon på tilbygg er oppført som kaldtloft og er bygget med 48mmx198mm takbjelker, og med rupanel som undertak. Synlig svertesopp på underside av taktro.
Selve konstruksjonen må forsterkes.

Årsak / Konsekvens:
Bolig:
Synlig heng i takkonstruksjon, som følge av elde og underdimensjonering på begge konstruksjoner. Eldre fuktmerker er sylig i grader og ved møne på hovedhus.



Tilbygg:
Svertesopp som er synlig under taktro på tilbygg tyder på begrenset luftlekkasjer fra underliggende del og svakheter i utlufting. Ved ikke å utbedre dette vil dette gi varige skader.

Anbefalt tiltak:
Ved kontroll er det skjevheter, men ikke skjevheter som tilsier at ikke konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon men tiltak må settes inn for å hindre videre utvikling.
Påviste fuktmerker var tørre bef.dagen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Taktekking er lagt om ca.1980. Ved kontroll på tak er det påvist at det ikke er montert sløyfer på taksiden mot vest og damptett papp er montert direkte på taktro.
Lekkasje fra tak på tilbygget er opplyst fra beboer.

Årsak / Konsekvens:
Konsekvens av ikke montert sløyfer er at lekter har råtnet, og har på de stedene jeg har sjekket ingen fastholdelse.

Anbefalt tiltak:
Taktekking må legges om.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
350 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

TG 3

Utstyr på tak
Det mangler snøfangere på hele taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Årsak / Konsekvens:
Sikring i form av snøfangere må påregnes montert, for å sikre dyr og mennesker i en brukerfase.

Anbefalt tiltak:
Montere snøfangere og takstige for feier.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
45 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

TG 1

Skorsteiner over tak
Heltrukket pipebeslag.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, fra ca.1980-tallet.
Avløp er ført ut på terreng til side for inngangsparti til sidefløy, nedløp er ikke ført ned videre i grunn og mangler fotsink.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Årsak / Konsekvens:
Konsekvens med eldre rennesystemer at det vil oppstå lekkasjer i skjøter/ nedløp

Anbefalt tiltak:
Fungerer begrenset med dagens tilstand og bør skiftes ved omlegging av taktekking.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Det er mindre areal som betegnes som krypkjeller under boligen.

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig
Ved kontroll er det fuktig miljø i kjeller, synlig fuktmerker på gulv og vegg. På bakgrunn av fuktig miljø over tid, så er det synlig angrep av stripet borebille i bjelkelaget.
Ingen ventilering av kryperommet.

Årsak / Konsekvens:
Konsekvens av at boligen ligger i skrånende terreng, uten tiltak for drensvann har over tid gitt varige skader i kryperommet.
Det er målt fuktinnhold på 17% i undersiden på bjelkelaget, sett fra kjeller.
Dette er variabler i øvre sjikt for utvikling av sopp/råte.

Anbefalt tiltak:
Dette pkt. må sees i sammenheng med drenering og området ved gårdsplass.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
75 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.



TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Tegn til treskadedyr i bjelkelaget, dette er imidlertid normalt for denne type bygg, da det ikke foreligger membran mot terreng.

Årsak / Konsekvens:
Ved stikktagninger i bjelkelaget er det konstatert skader i overflaten.

Anbefalt tiltak:
Men det anbefales å ta ytterligere kontroll for å sjekke om det fortsatt er aktivitet.

Bad Bolig

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad 2.etg.,fra 2015, hvor det ikke foreligger noen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylbelegg på gulv med oppkanter.

TG 1

Overflater - Vegger
Våtromsplater på vegg

TG 1

Overflater - Himling
Malte panel i himling.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vinylbelegg med oppkanter er lagt ned i 2 sluk og i klemring. Ved kontroll er det ikke trukket vinylbelegg opp på gjennomføringer i gulv.

Årsak / Konsekvens:
Ved f.eks.et rørbrudd vil det kunne renne vann ned gjennom rørføringer som ikke har tett mansjett.

Anbefalt tiltak:
Utbedre avviket.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

Ventilasjon
Rommet er mekanisk ventilert.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Rommet er utstyrt med badekar, dusjhjørne, servantinnredning og toalett. Badekar har synlige skader.

Årsak / Konsekvens:
Badekar har synlige emaljeskader i overflaten.

Anbefalt tiltak:
Skifte paneleler/badekar.



TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Det er montert installasjoner mot kald sone.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble ikke foretatt hulltakning fra tilstøtende rom da veggene er av massiv tømmer.

Bad Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Enkelt bad med flis på gulv og sokkelflis.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Flis på gulv med varmekabler, med oppkant på vegger og ved terskel.

Årsak / Konsekvens:
Overflater er slitt, har utette overganger mellom gulv/vegg og ingen membran er synlig i sluk.

Anbefalt tiltak:
Ny overflater.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

TG 3

Overflater - Vegger
Malt strie

Årsak / Konsekvens:
Overflater er slitt, dårlige overganger mot sokkelflis og tilfredstiller ikke dagens krav til tettehet i våtrom.

Anbefalt tiltak:
Nye overflater

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.

TG 1

Overflater - Himling
Malte takplater

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Rommet har ikke noe form for tettesjikt

Årsak / Konsekvens:
Imidlertid er det ikke opplyst om lekkasjer, og dusjkabinett er anvendt slik at overflaten har blitt skånet for direkte belastning.

Anbefalt tiltak:
Ny membran med tilrettelagte fallforhold.



Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann

TG 2

Avløp og vannrør

Plast/soil i avløp og kobber i vannrør.

Årsak / Konsekvens:

Anlegget er funksjonstestet og fungerer etter hensikten, men på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er anlegget vurdert til å ha noe usikker restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, men anlegga av en slik alder bør holdes under regelmessig kontroll.

TG 2

Ventilasjon

Rommet er ventilert med vifte i vegg.

Årsak / Konsekvens:

Våtrom bør ha spalte under dør og mekanisk ventilering av rommet.

Anbefalt tiltak:

Etablere spalte ved terskel.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servantskap, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:

Innredninger har slitasje utover normalt og toalett er ikke festet.

Anbefalt tiltak:

Fungerer begrenset med dagens tilstand, og toalett må festes.

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hulltakning fra tilstøtende rom da veggene er av massiv tømmer.
Det er imidlertid søkt etter fukt med protimeter, og verdier er påvist over akseptabelt nivå.

Årsak / Konsekvens:

Årsaken er manglende fuktsperre i grunn.

Anbefalt tiltak:

Fungerer med dagens tilstand, men skal i tilfelle tiltak gjennomføres så må alle gulv pigges opp, montere plast, armering, betong, varmekabel og flis.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Kostnadsestimatet er kun et anslag og må ikke anses som et tilbud fra en utførende fagmann.



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etg. fra 2011.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Fliselagt gulv med varmekabel, med oppkanter.

TG 1

Overflater - Vegger
Montert malte mdf veggplater på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Malt mdf panel med downlights.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Det opplyses at smøremembran er påført under flislaget fra tidligere tilstandsrapport. Dette er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse fra entreprenør eller UK.

Årsak / Konsekvens:
Rommet er oppført etter TEK10, som krever uavhengig kontroll.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak bør gjennomføres.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

Ventilasjon
Det er etablert mekanisk avtrekk i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Montert toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Det er montert installasjoner mot kald sone.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Delevegger i tømmer, slik at hulltaking ikke lot seg gjennomføre.



Innvendige overflater Bolig

Beskrivelse

Boligen er innredet med flis på vaskerom, vinylbelegg på bad og laminat på øvrige gulvoverflater. Vegger og himlinger med mal mdf

Vurdering / Avvik

TG 1

Fungerer med dagens tilstand.

Innvendige overflater Utleidel

Beskrivelse

Sidebygning er innredet med furugulv, malt trepaneler på vegger og malte plater/takess i himling.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater har slitasje utover nromalt bruk.

Årsak / Konsekvens:
Høy slitasje, kombinert med fravær av vedlikehold og hard bruk.

Anbefalt tiltak:
Overflater må renoveres.

Kjøkken Bolig

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue, hvor benkeplater + vask er skiftet i 2024.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Laminat på gulv.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger med malte mdf paneler.

TG 1

Overflater - Himling
Malte mdf panel i himling.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.



TG 0

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Ingen kanaler mot kald sone er påvist.

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med malte fronter og foliert base på skrog. Montert benkeplate i laminat, med nedfelt keramisk topp og oppvaskkum i stål med et greps batteri. Helintegrert oppvaskmaskin, kjøl og frys.

Kjøkken Utleiedel

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Nytt kjøkken.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Tregulv

TG 1

Overflater - Vegger
Malt strie og muroverflater.

TG 1

Overflater - Himling
Malte plater

TG 2

Avløp og vannrør
Plast/soil i avløp og kobber i vannrør.

Årsak / Konsekvens:
Anlegget er funksjonstestet og fungerer etter hensikten, men på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er anlegget vurdert til å ha noe usikker restlevetid.

Anbefalt tiltak:
Fungerer med dagens tilstand, men anlegg av en slik alder bør holdes under regelmessig kontroll.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.

TG 0

Innredning
Nytt kjøkken



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbeloft.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Det er foretatt kontroll i begge plan, og resultat er som følger:
PLAN: 2m hele rommet
1.etg.plan
Stue 7mm 10mm
Hall 4mm 5mm
2.etg. plan
Gang 5mm 10mm
Sov mot syd. 15mm. 25mm

Årsak / Konsekvens:
Eldre boliger som denne som er over 100 år som denne har naturlige skjevheter i etg.skillere. Dette betyr ikke at konstruksjonen har en svikt, men at den har fått en nedbøyning over tid pga.f.eks.lange strekk/ underdimensjonering.

Anbefalt tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Åpen lakkert trapp til 2.etg.plan.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trappen er hel og framstår i velfungerende stand. Ved kontroll er det ikke montert håndløper på vegg.

Årsak / Konsekvens:
Det bør vurderes å oppgradere slik at det kommer inn under dagens krav.

Anbefalt tiltak:
Det bør foretas tiltak som ivaretar kravet til sikring i en brukerfase.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Boligen har 2 eldre pipeløp oppført i tegl, med et nytt røykløp i hovedhus.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Det er tilkoblet vedovn i bolig fra 2018 i begge boenheter.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Basert på kontroll på loft er det sprekker i fuger og lettklinkerstein.

Årsak / Konsekvens:
Pipeløp i hovedbygg er ca 150 år og er opplyst fornyet med nytt røykløp.

Anbefalt tiltak:
Fungerer med dagens tilstand.
På loft bør fuger utbedres på pipeløpet.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, loftstue og soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Vinduer er ikke tilrettelagt for rømming.

Dagslysflate
Tilstrekkelig dagslysflate er etablert.

Takhøyde
Det er ca.2,3m takhøyde, noe som tilfredsstiller kravet.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av bolig er det krav til radonmåling.
Nåværende eier har ikke foretatt radonmåling av boligen.
Dersom kjøper fortsatt ønsker å leie ut deler av boligen må kjøper gjennomføre en måling.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Bygningen ligger i et område som ifølge NGU sier moderat til lav forekomst av Radon.



Anbefalt tiltak:
Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Plastrør og nyere stoppekran er plassert i kjeller.
For bad og vaskerom i bolig er det montert rør i rør for innvendig vannfordeling med fordelerskap til hovedbolig.
For utleidel er det kobberrør for vannforsyning og plast/soil rør for avløp.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Eldre avløpsrør hvor det mest sannsynlig er utført med keramiske/tegl rør.

Årsak / Konsekvens:
Anlegget er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Anbefalt tiltak:
Avløpsrør er nådd over halve levetiden og bør skiftes i de områder som ikke er skiftet tidligere.

TG 2

Varmtvannsbereder
For bolig er det montert eldre vv tank på 150 ltr, plassert i kjeller.
For utleiedel er det plassert en vv tank på 100 ltr, plassert i bodrom, fra 2013

Årsak / Konsekvens:
VV tanken er over 20 år, og restlevetid er usikker for hoveeddel.
VV tank for utleiedel må lekkasje sikres.

Anbefalt tiltak:
Fungerer med dagens tilstand, men anlegg av en slik alder bør holdes under regelmessig kontroll.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Montert varmepumpe i boligdel.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skapet er av nyere type, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult/åpent ledningsnett.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er fagmessig vurdert.
Synlig bruk av skjøteledninger i utleiedel, noe som tyder på mangel på el. punkter.

Årsak / Konsekvens:
Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet samt retting av eventuelle avvik for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/ manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.
På utleiedel er det synlig bruk av skjøteledninger, noe som tyder på begrenset montasje av kontakter.

Anbefalt tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Etablert brannslukker for 1.etg.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Nei	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

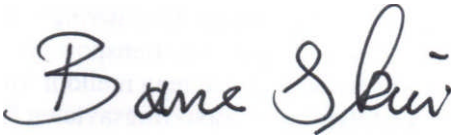
Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

Signatur

Signatur

Skien - 01.12.2025
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG BØRRE SKUI

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250037

Selger 1 navn
Roar Stenbro

Gateadresse
Berglundvegen 1

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3933

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Darren Robert Balls / Lisa Stenbro

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 671913

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

Document reference: 201250037

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett på utleiedelen 2025. Byttet kran til vaskemaskin av rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kommunen har byttet vann og avløp i gate

Arbeid utført av: Porsgrunn komme

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført tankeoperasjon på tak over utleiedel, ca 10 kvadrat.

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

Beskrivelse: Pipe er renovert. Satt inn stålrør og ny peis 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Med hensyn til byggeår, så er det noe skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert noe mus i 2023, men ikke vært noe problem siden.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 201250037

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ 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: Byttet terrassebord over garasje i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leid ut for kr 9000,- pr mnd

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygningen er registrert som to-manns bolig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke vanlig da dette huset ble bygd

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foreligger tilstandsrapport fra takstmann

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: 201250037

Tilleggskommentar

Selger har ikke bodd i boligen selv, da vi bor i utlandet. Se tilstandsrapport fra takstmann

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: 201250037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

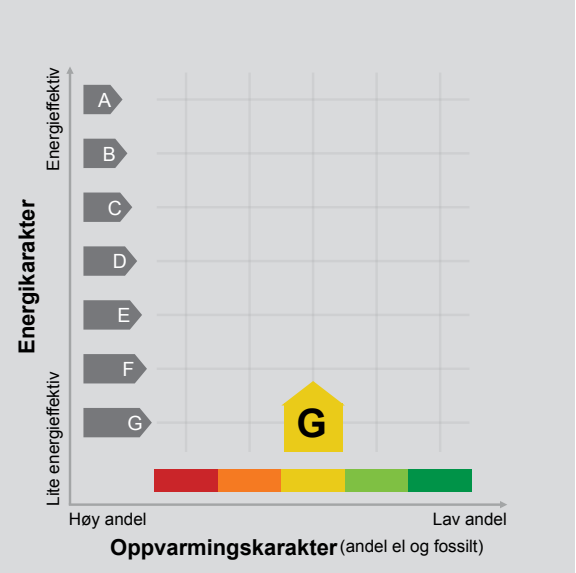
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Stenbro	ec12656af51362d77a88da3d483b92f0c797d391	19.01.2026 11:39:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250037

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

ENERGIATTEST

Adresse	Berglundvegen 1
Postnummer	3933
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140503681
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96461
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 19: 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 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

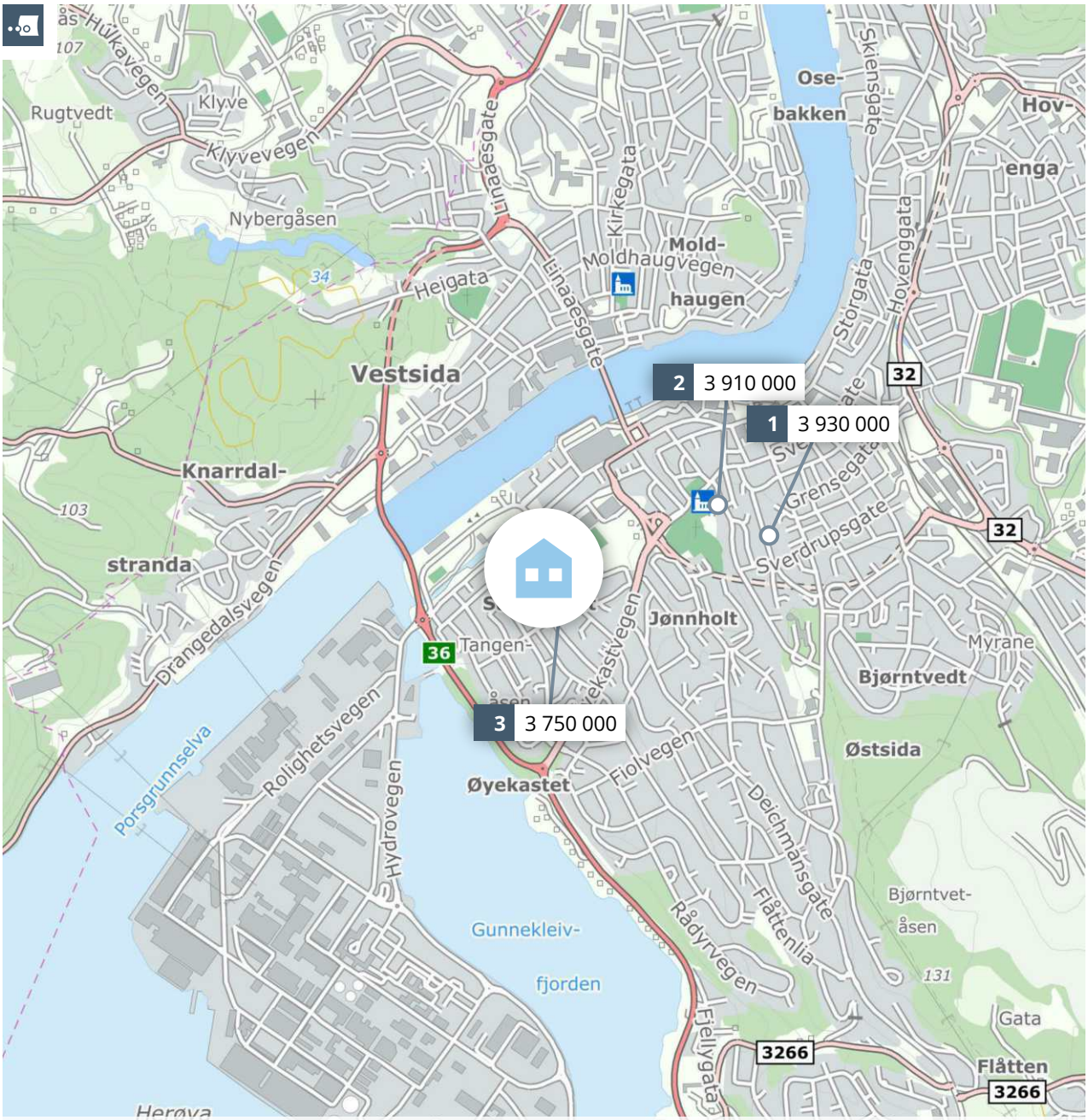
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 27: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Meglers verdivurdering

BERGLUNDVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 19.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Berglundvegen 1, 3933 PORSGRUNN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 200 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SUNDJORDET NORD

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	18 100
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	221 m²	26 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt						681 m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

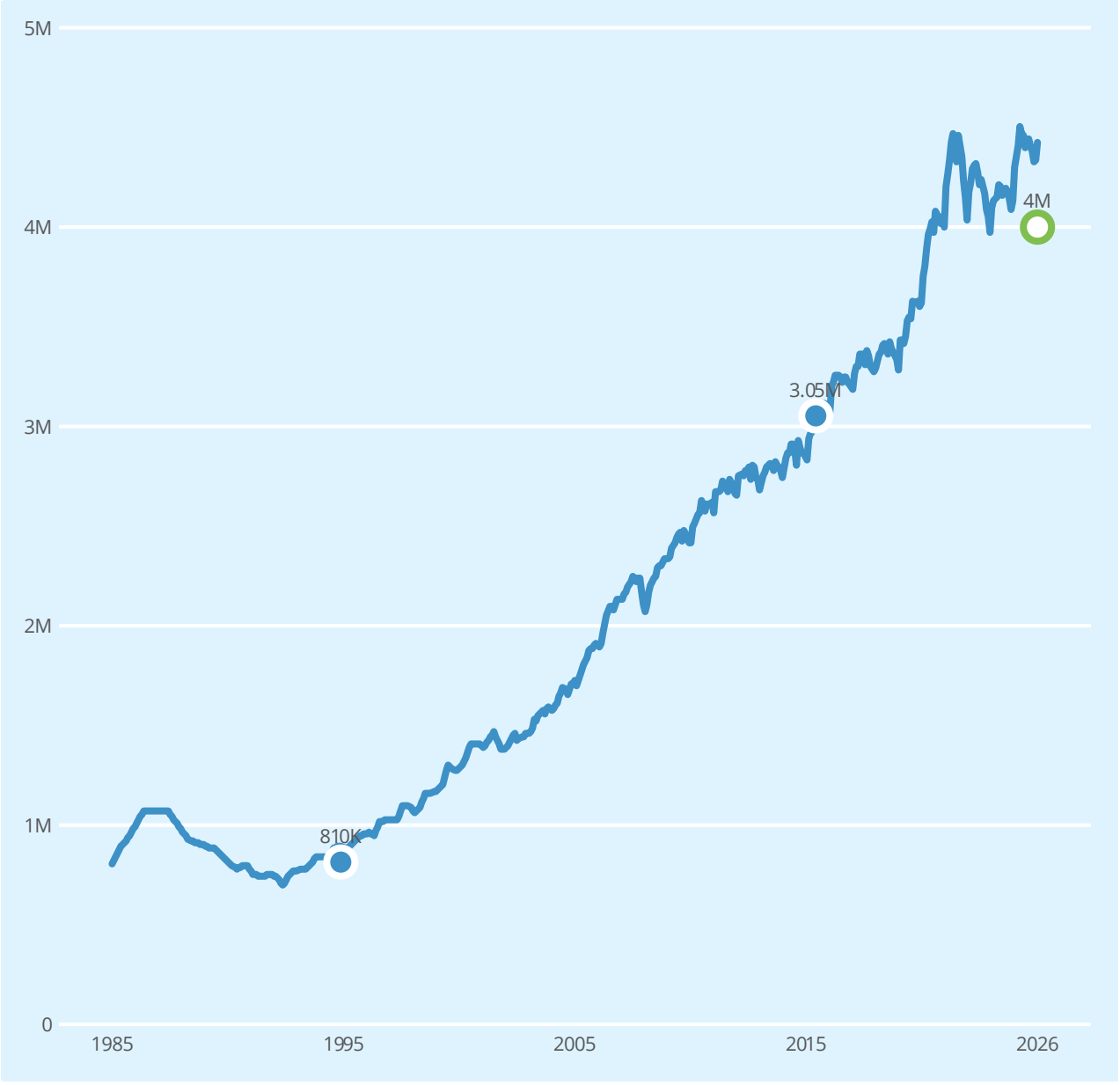
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonsokgata 20				04.09.2024	4 100 000	**3 930 000**	0	3 930 000	**27 483**
	143 m²	1955	440 m²	3 sov						
2	Gamlevegen 5				01.03.2023	3 850 000	**3 910 000**	0	3 910 000	**28 129**
	139 m²	1880	480 m²	3 sov						
3	Frednesbakken 31				07.02.2025	3 750 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**23 885**
	157 m²	1929	849 m²	3 sov						

Boligen ligger flott til i Porsgrunn sentrum. Et veletablert boligfelt bestående for det meste av eneboliger.
Det er kort avstand til barnehager, skoler, idrettstilbud og turmuligheter. I nærheten finner man bl.a. Sundjordet idrettsforening med kunstgressbane, skøytebane på Fredneshalvøya, småbåthavn og koselige gangstier.
Boligen inneholder hall, stue, kjøkken og vaskerom i 1. etg. 2. etg inneholder loftstue, bad og 3 gode soverom.
Utleiedel inneholder gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2016	20.05.2016	21.06.2016	3 190 000	3 050 000	0	3 050 000	
04.09.1995		04.09.1995	-	810 000	-	810 000	
16.07.1986		16.07.1986	-	650 000	-	650 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

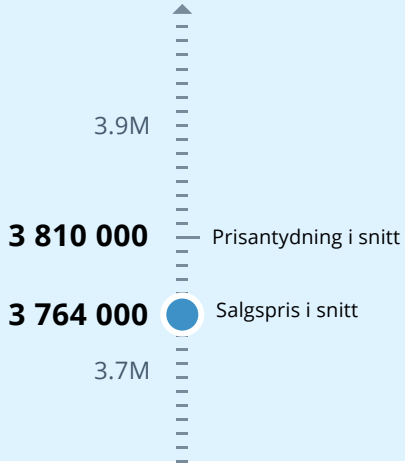
10
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Tomannsboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 6 mnd

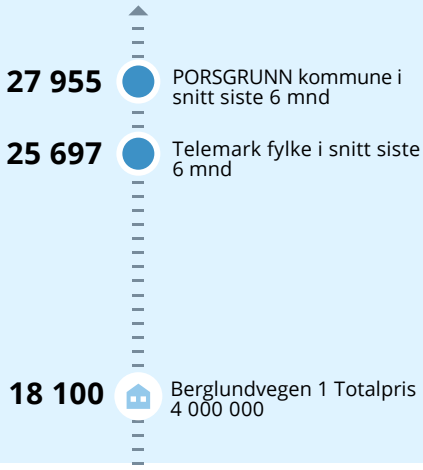
23
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

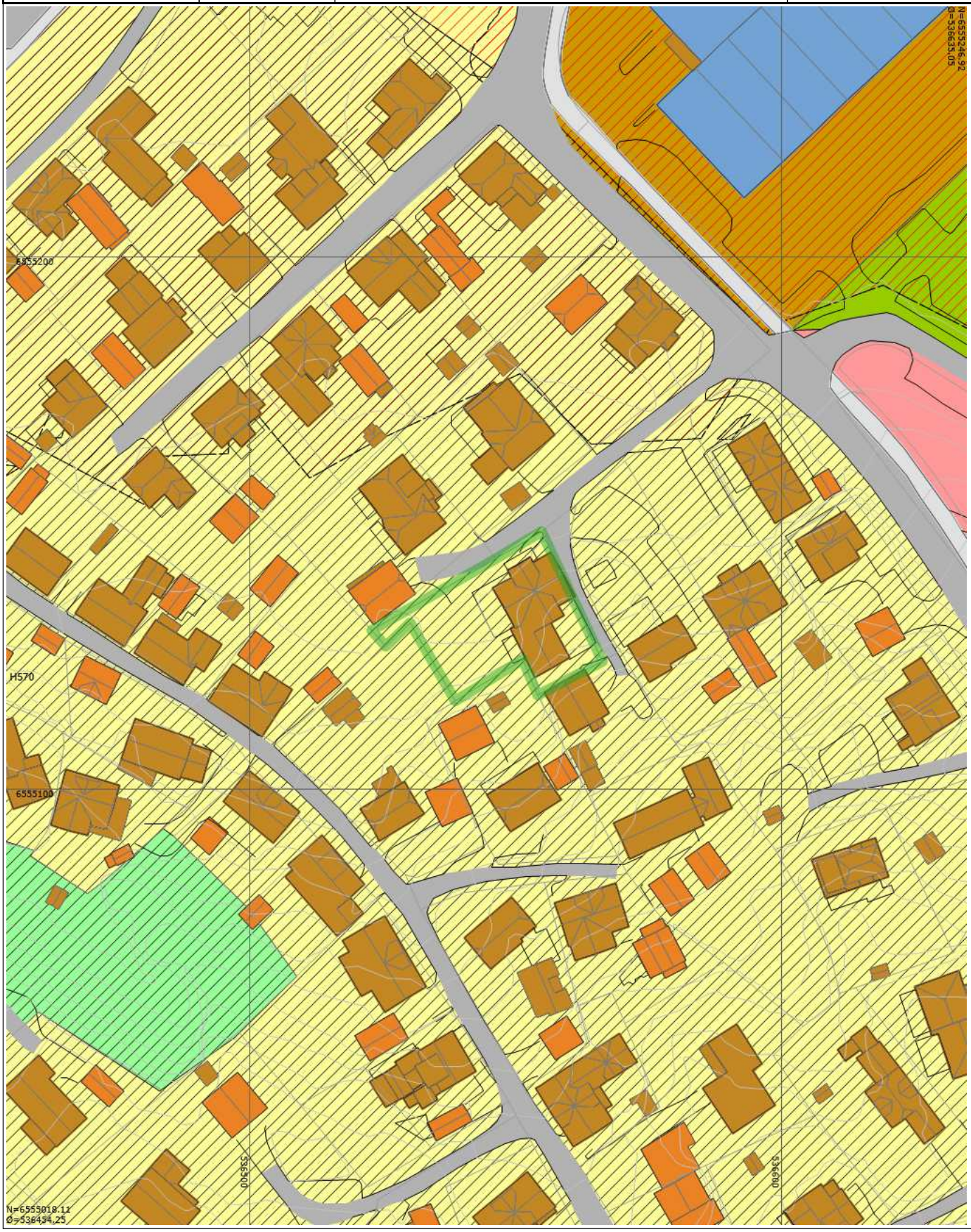


Porsgrunn kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berglundvegen 1 3933 PORSGRUNN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseGrense
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Sentrumsformål - Nåværende
- Friområde- Nåværende

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

Kvikkleire - risiko

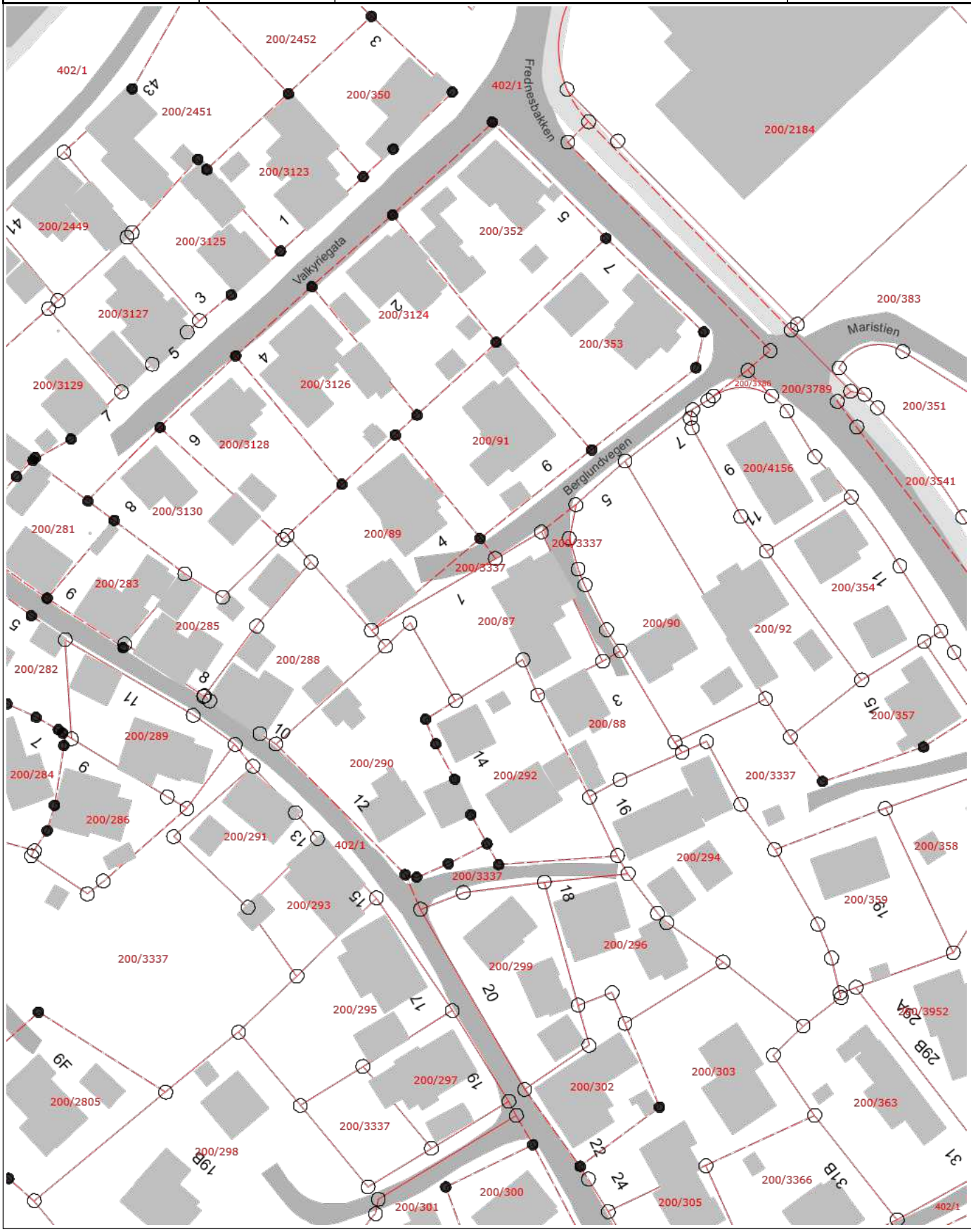
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berglundvegen 1 3933 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Teiggrense god nøyaktighet

Teiggrense dårlig nøyaktighet

Teiggrense generert

Gang- og sykkelveg

Veg

Eiendomsteig

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Berglundvegen 1 3933 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- VerneplanPorsgrunn A
- VerneplanPorsgrunn B
- VerneplanPorsgrunn C
- VerneplanPorsgrunn D
- 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
- Andre tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Sport- og idrettsplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- 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
Virksomhet Service

Dato: 20.08.25
Referanse:
Saksbehandler: EB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 87 Adresse: Berglundvegen 1

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Ja - verneklasse D

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

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

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

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

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**87**	**0**	**0**	Berglundvegen 1, 3933 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	681.32m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	681.32m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1362.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**87**	**0**	**0**	Grunneiendom	BJERGLUNDVEGEN 1	Ja	681,3	682,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.09.1899	Nei	Nei	Nei			Nord: 6555125.71 Øst: 536538.51 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			200/87	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/87	0
Kartforretning	04.10.1988		203/88	Mottaker	200/87	682.1
Kart- og delingsforretning	27.09.1899				200/87	0
					200/3337	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140503681	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	326	0	326

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Berglundvegen	1			Nord: 6555137 Øst: 536554 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 12-Grønli_Kjølnes Stemmekrets 15-Midtbyen, Borge og Myrene Kirkesokn 1-Porsgrunn Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3933-PORSGRUNN Grunnkrets 802-Sundjordet nord

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 203/88 P-Målebrevsprotokoll: 83/24	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
681,3	Nord: 6555125,71007065 Øst: 536538,50999831 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

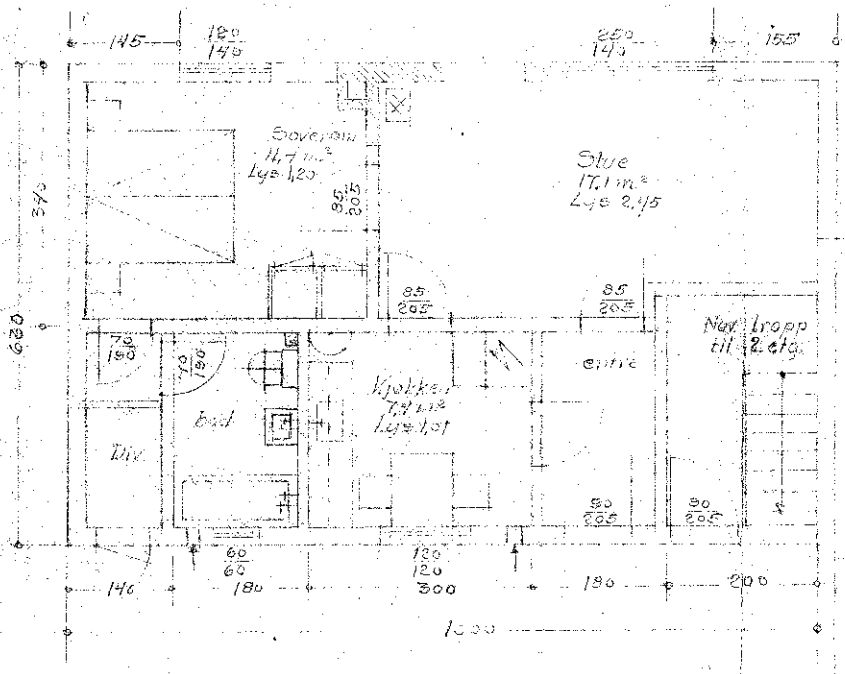
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



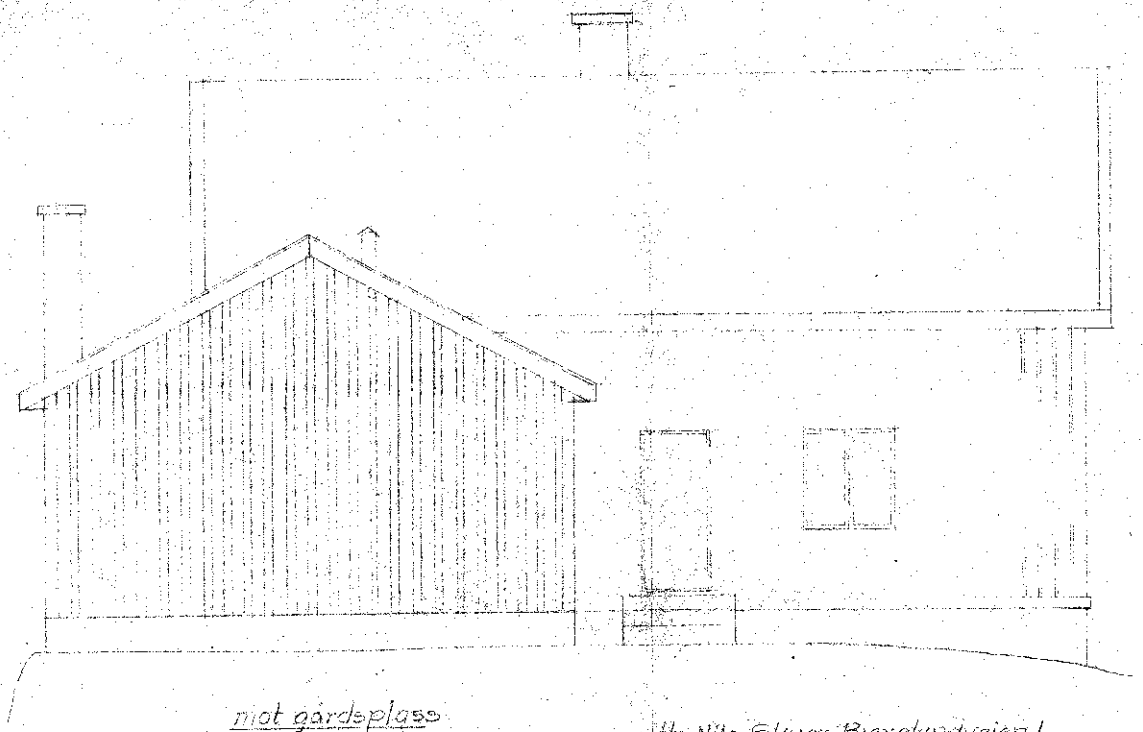
Nav. hovedbygning
Areal 86 m²

Hr. Nils Skyer, Bjerglundveien 1
tilbygg av bindingsverk 6 m²
M. 1:50. Tegn. no. 1

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes / på betingelser
Sak nr. 35/57
Beh. den 20/2-57

Porsgrunn Bygningsråd
J. Nr. 44/57

Ing. Jens Iversen
Kirkegt. 36, Porsgr.



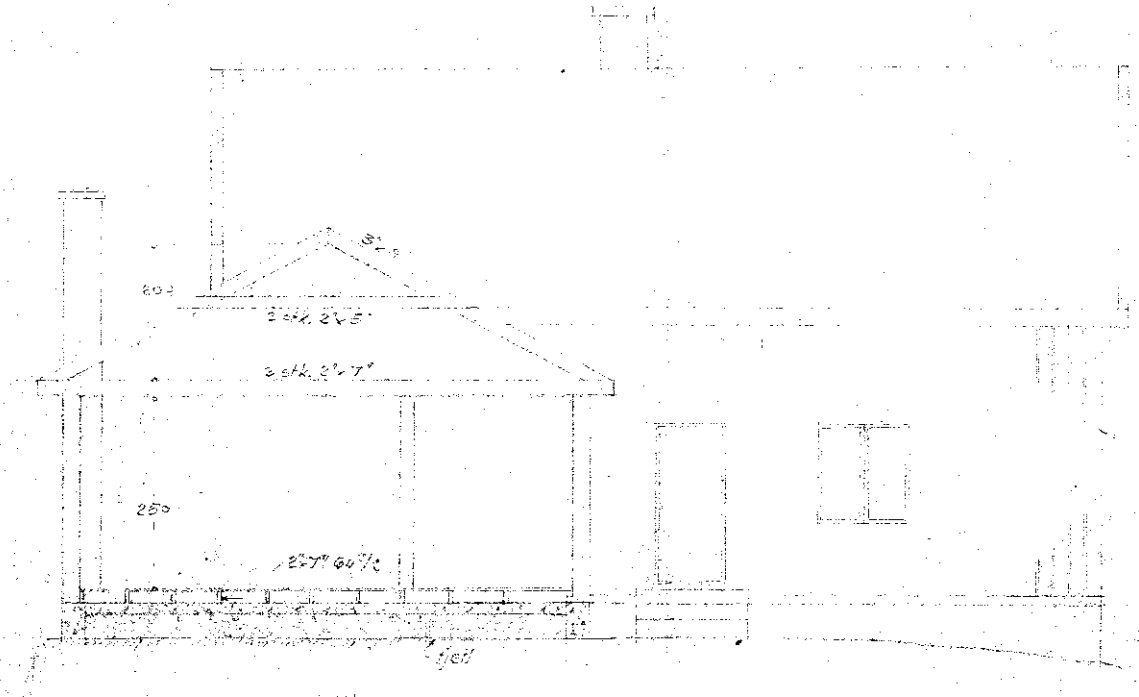
mot gårdsplass

Hr. Nils Skyer, Bjerglundveien 1
tilbygg av bindingsverk
M. 1:50 Tegn. no. 3

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjent etter gjeldende bestemmelser
Sak nr. 35/57
Beh. den 20/2-57

Porsgrunn Byggningsråd
J.Nr. 24/57

Ing. Jens Iversen
Kirkegt. 36, Porsgr.



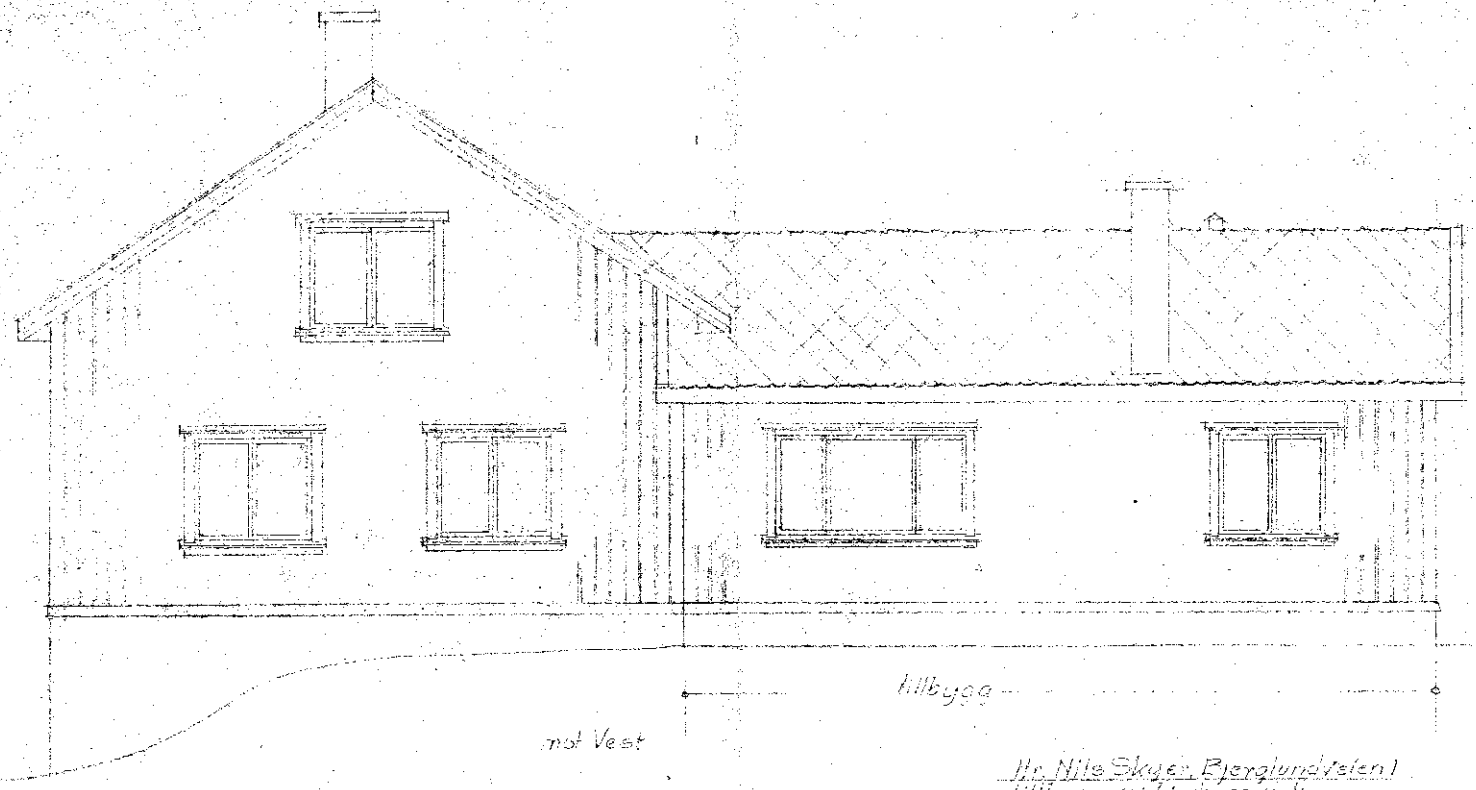
snitt

Vår Ing. Skuer Bjerkebakkeveien 1
Tegn. av bindingsverk
M 1:50. Tegn. no. 4

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes / Merknader og anmerkninger
Sak nr. 35/57
Beh. den 20/2-57

Porsgrunn Byggningsråd
J. Nr. 24/57

Ing. Jens Iversen
Kirkegt. 36, Porsgr.

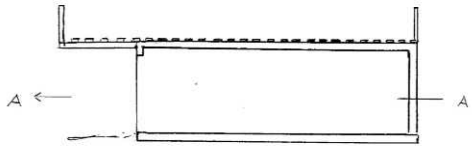


Hr. Nils Skogen Bjerglundveien 1
tillbygg av bindingsverk
M: 1:50 Tegn.no. 2

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ikke/på betingelser
Søk.nr. 35/57
Beh. den 20/2-57

Porsgrunn Byggingsråd
J.Nr. 24/57

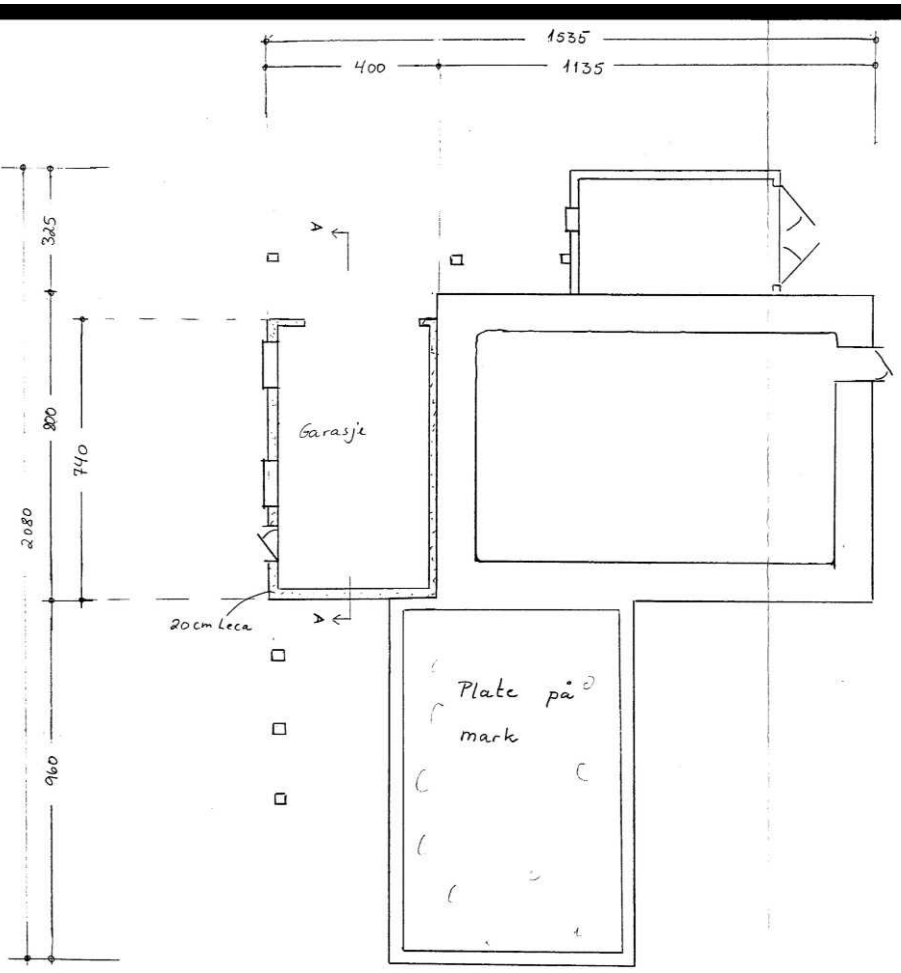
Ing. Jens Iversen
Kirkegt. 36, Porsgr.



Vertikalt snitt garasje

2 9 1938

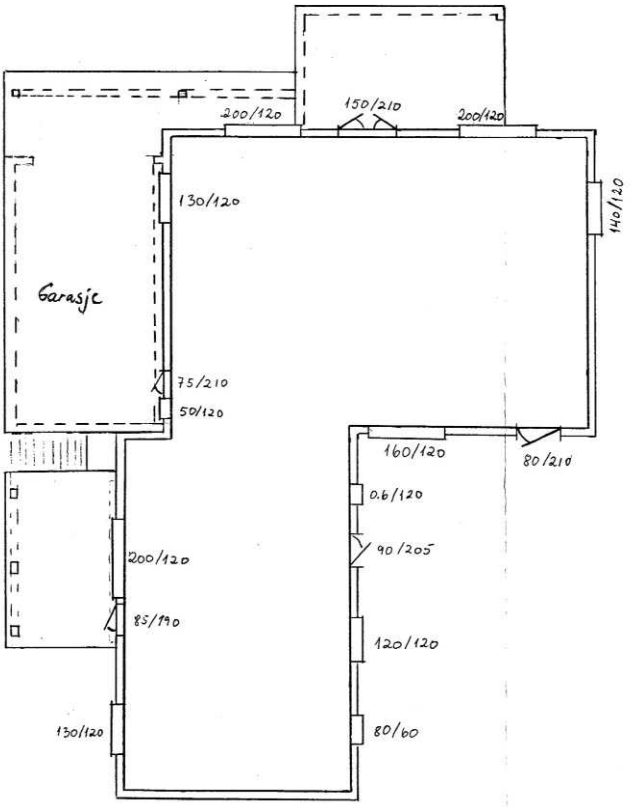
Berglundvn. 1
Gnr. 200 Bnr. 87
Ingrid Skonseng



Grunnplan

Søknad gjelder garasje til venstre.

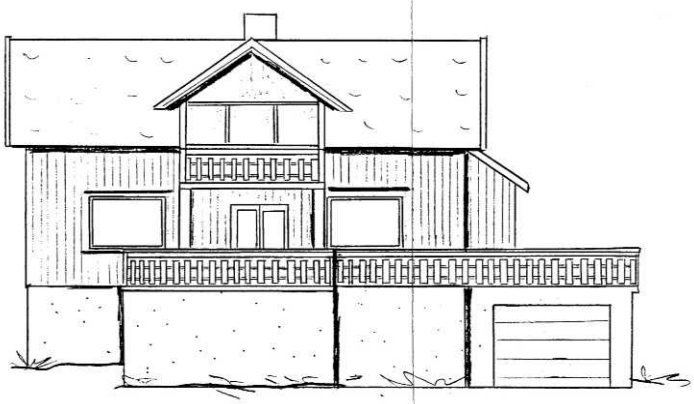
Berglundvn. 1
Gnr. 200 Bnr. 87
Ingrid Skonseng



Plan 1. etasje

Søknad gjelder garasje til venstre.

Berglundøn 1
Gnr. 200 Bnr. 87
Ingrid Skonseng



29 AUG. 1988

Fasade mot nord-øst

Søknad gjelder garasje til høyre.

Berglundveien 1
Gnr. 200 Bnr. 87
Ingrid Skonseng



Fasade mot Nord-vest

29 APR. 1938

Berglundveien 1
Gnr. 200 Bnr. 87

Ingrid Skonseng

Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**87**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	140503681	0	Tatt i bruk	Bolig	326	0	0	326

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6555137 Øst: 536554 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.02.1957	07.01.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	21.02.1957	07.01.2005	
TB-Tatt i bruk	01.01.1958	07.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	326	0		0	0	Berglundvegen 1	200	87	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Berglundvegen 1	200	87	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	163	0	163

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	92	0	92

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	71	0	71

Referanse	
K-Kulturminne: 08050013001	
Sefrakminne 805 13 1	
Tilknyttet bygning	140503681
45. Objektnavn	BOLIGHUS, BERGLUNDVEIEN 1, NEDRE BYDEL
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	980
24. Hovedmål, bredde	800
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
17. Konstruksjon underbygning, merknad	PUSSA NATURSTEIN. BETONG FLØY.
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	LAFTEVERK (PLANK) BINDINGSVERK FLØY.
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	2 ARKER SALTAK.
22. Taktekkingsmaterialer	51 - Krum betongtakstein (sementtakstein)
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA.1880. DET ER MULIG AT 1.ETG. BLE BYGD I 1830 (TØMMER) OG 2 ETG. PÅBYGDD I SLUTTEN AV 1800-TALLET.
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	TILBYGG 1960. NY KLEDNING + VINDUER 1980.
Felt registrert dato	15.10.1981
Felt registrert dato, merknad	PORSGRUNN, 15/10-81 ARNE J. MOEN

2. Fotohenvisninger	Filmnr: 1 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 6
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad	DEKOR PÅ ARKENE + TAKSKJEGGET.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. NILS BRANDVIK, BERGLUNDVEIEN 1, 3900 PORSGRUNN GRUNNLEIEBOK HOS EIER NILS BRANDVIK FRA 1900, STEMPLET JØRGEN C. KNUDSEN.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 20.08.25
Referanse:
Saksbehandler: EB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 87 Adresse: Berglundvegen 1

Ferdigattest

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 06.01.2026

Salg av eiendommen gnr. 200, bnr. 87 i Porsgrunn

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til robin.stenbro@privatmegleren.no

Festeavgift	2071,62
Restanse festeavgift	Kr. 2071,62
Festeavgift ajour, betalt for år:	2024
Neste regulering av festeavgift	2029
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja X Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	NEI
Eierskiftegebyr	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	FESTEAVGIFT BETALES ETTERSKUDDSVIS OG UOPPFORDRETT INNEN 23/12 VERT ÅR

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Robin Stenbro
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: +47 91 70 23 35
E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Porsgrunn (4001), Gnr 200 / Bnr 87: Bjerglundvegen 1 Berglundvegen 1

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

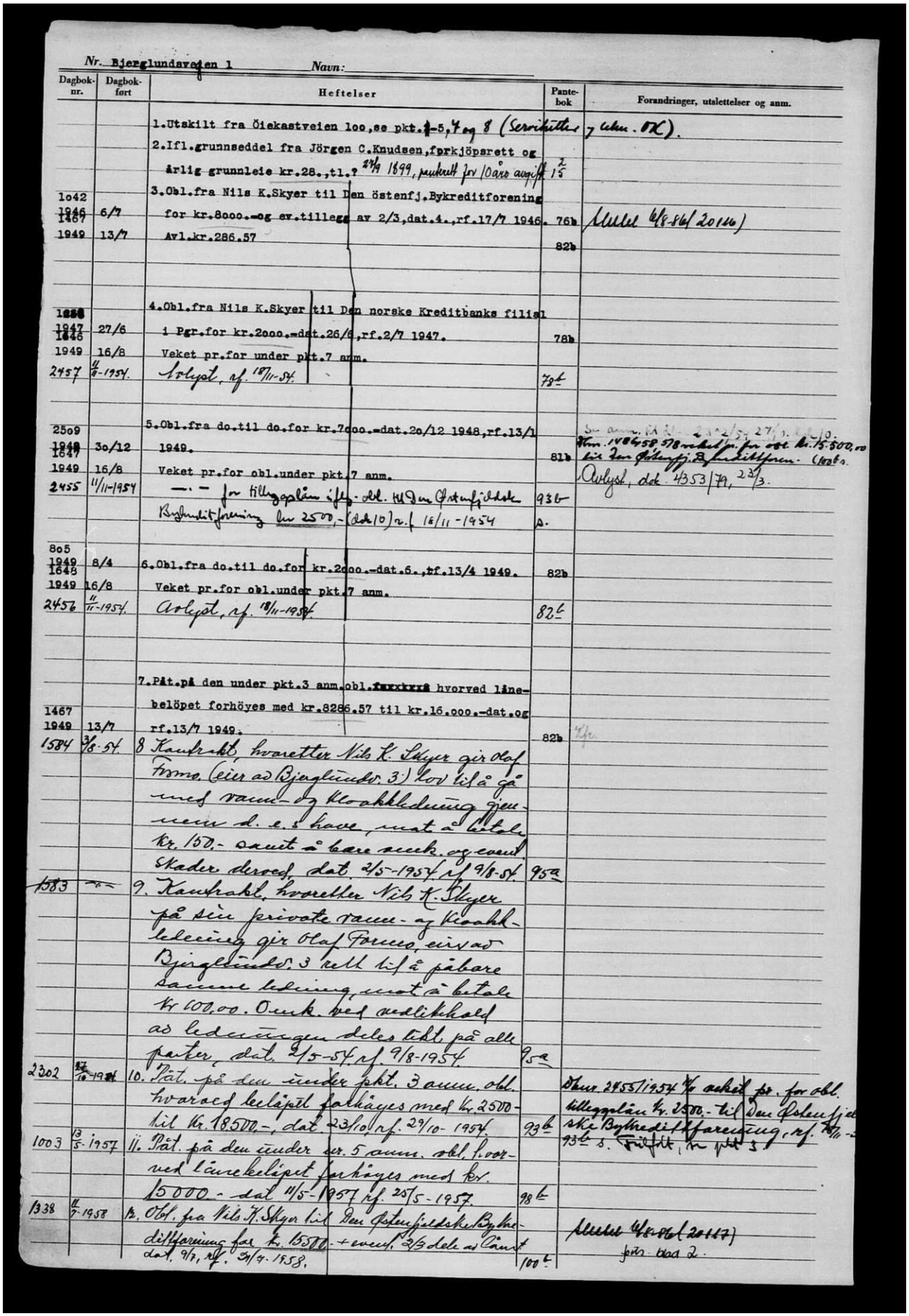
Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Telemark fylke, Porsgrunn, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Nr. Bjerglundsvegen 1 101 0805 0012702 Porsgrunn 0805 Gnr. 200 bnr. 87

Navn:

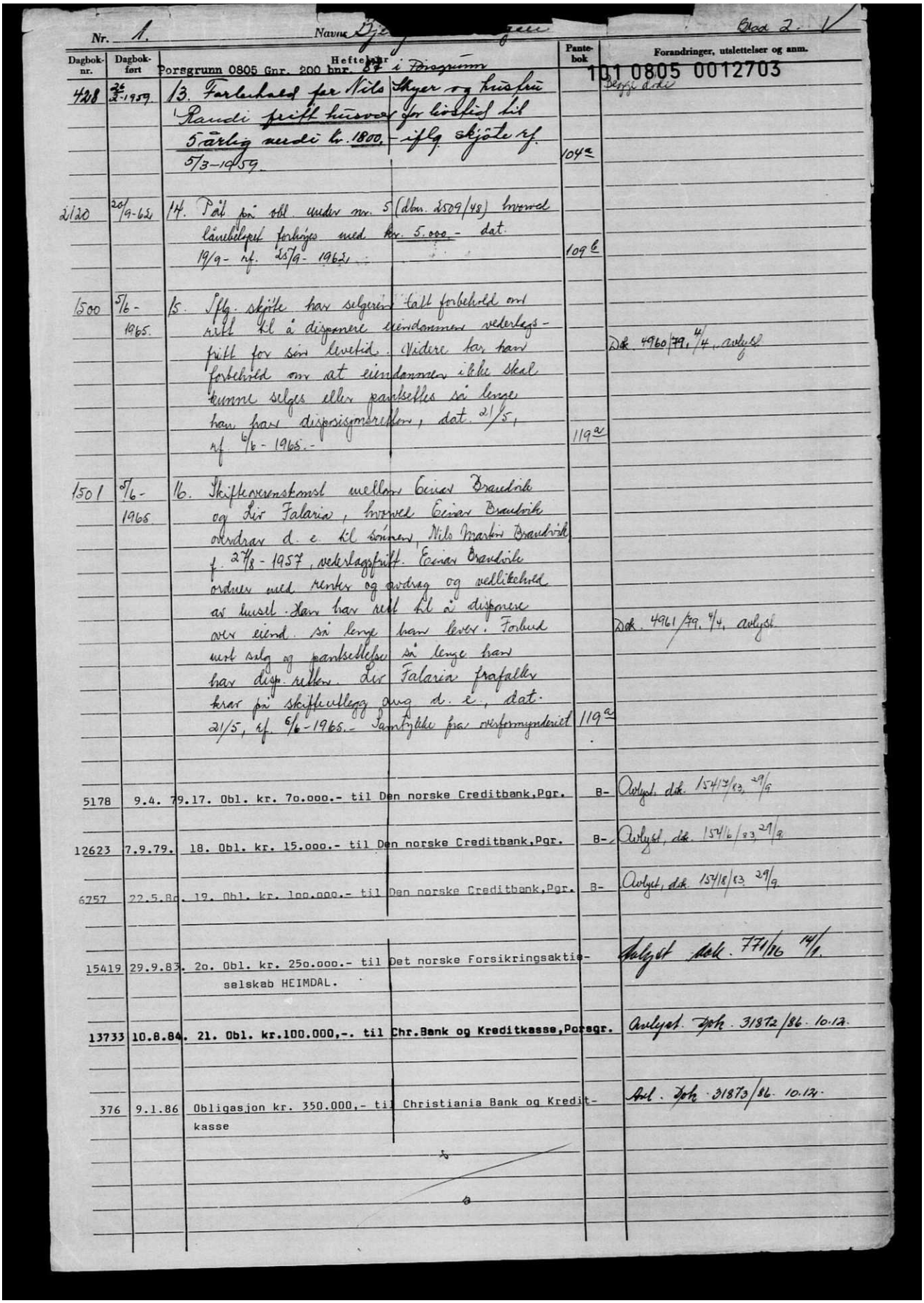
Eldre betegnelse: Gnr. 46 bnr. 40, Rnr. 4 bnr. 62. V PORSGRUNN

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld	Anmerkninger
771 1946	4/6	1. Hjemmelsovergang til fru Camilla Bjönnes, f. 2/2 1903, og Nils K. Skyer, f. 10/5 1904, på d.e. som eneste, myndige og selvskiftende arvinger etter avd. Andr. K. Skyer og h. Hedvig, dat. 18/5, rf. 18/6 1946.	79a		
772 1946	4/6	2. Skjöte fra fru Camilla Bjönnes til sin bror Nils K. Skyer på hennes halvpart av d.e. for kr. 5000.- dat. 24/5, rf. 18/6 1946. Forkjöpsretten frafallt ved denne overdragelse.	79a		
		1a. Ifl. grunnseddel forkjöpsrett for Jörgen C. Knudsen, tl.? 27/9 1899.	1½		
408	26/2-1959	3. Skjöte fra Nils Skyer f. 10/5-1904 og hustru Randi Skyer f. 17/7-1908 til saigersäumer Per Holm f. 24/7-1925 og Einar Brandvik f. 20/5-1923 for kr. 36365.98 + fritt husrom for selger og hustru til 5 årlig verdi kr. 1800.- dat. 19/2-1959, rf. 6/3-1959. Forkjöpsretten frafalt ved denne overdragelse.	104a		
1773	10/8-62	4. Skjöte fra Per Holm, f. 24/7-1925 til Einar Brandvik, f. 20/5-1923 på ½ part i d.e. for kr. 30.950.67, dat. + bisvarig fritt husrom for Nils og Randi Skyer - 5 årlig verdi kr. 1.800.- dat. 6/8- rf. 14/8-1962. Forkjöpsretten frafalt ved denne overdragelse.	112a		
1500	5/6-1965	5. Skjöte fra Einar Brandvik til sin sönn Nils Martin Brandvik, f. 27/8-1955 for kr. 68.000.- odelslagsfritt. Samtykke forligger fra Porsgrunn Overformynderi, dat. 21/5, rf. 6/6-1965.	119a		Forkjøpsrett er ikke frafalt.
				Grunneier:	Helen Fossum= 6/24 Erik Fossum = 3/24 Helen Gilje = 5/24 Eiv. Chr. Knudsen= 5/24 Finn Chr. KNudsen jr.=5/24
17961	16.7.86	Ingrid Skonseng, f. 081155 [redacted] på d.e. for kr. 650.000,-.			Fester: Ingrid Skonseng.
16476	4.10.88	Målebrev over d.e. areal avh. 28.10.1988		682,1 m2	



Nr. Bjerglundsveien 1 Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
		1.Utskilt fra Oiekastveien 100, se pkt. 4-5, 7 og 8 (Servitutter	7 Lden. OK).	
		2.Ifl.grunnseddel fra Jörgen C.Knudsen, forkjöpsrett og årlig grunnleie kr.28.-, tl.? 27/9 1899, punktert for 10års avgift	2/5	
1042		3.Obl.fra Nils K.Skyer til Den östenfj.Bykreditforening		
~~1946~~ 1467	6/7	for kr.8000.-og ev.tillegg av 2/3,dat.4.,rf.17/7 1946.	76b	Utslettet 6/8-86 (20126)
1949	13/7	Avl.kr.286.57	82b	
		4.Obl.fra Nils K.Skyer til Den norske Kreditbanks filial		
~~1947~~ 1646	27/6	i Pgr.for kr.2000.-dat.26/6,rf.2/7 1947.	78b	
1949	16/8	Veket pr.for under pkt.7 anm.		
2457	11/11-1954.	Avlyst, nf. 18/11-54.	79b	
2509		5.Obl.fra do.til do.for kr.7000.-dat.20/12 1948,rf.13/1		Se anm. [illegible]
~~1948~~ 1647	30/12	1949.	81b	Kvm. 148458 578 anbef. for ovr. kr. 15.500,00 til Den Østenfj. Bykreditforen. (1006).
1949	16/8	Veket pr.for obl.under pkt.7 anm.		Avlyst, dd. 4353/79, 23/3.
2455	11/11-1954	—.— for tilleggslån ifl. obl. til Den Østenfjeldske Bykreditforening kr 2500.-(dok 10) nf. 16/11-1954	93b A.	
805				
~~1949~~ 1645	8/4	6.Obl.fra do.til do.for kr.2000.-dat.6.,rf.13/4 1949.	82b	
1949	16/8	Veket pr.for obl.under pkt.7 anm.		
2456	11/11-1954	Avlyst, nf. 18/11-1954	82b	
		7.Påt.på den under pkt.3 anm.obl. hvorved lånebeløpet forhöyes med kr.8286.57 til kr.16.000.-dat.og		
1467				
1949	13/7	rf.13/7 1949.	82b	Utf.
1584	3/8-54.	8 Kontrakt, hvoretter Nils K. Skyer gir Olaf Fromo (eier av Bjerglundsv. 3) lov til å gå		
		med vann- og kloakkledning gjennom d. e.s have, mot å betale		
		kr. 150.- samt å bære vedl. og evnt.		
		skader derved, dat. 2/5-1954 nf 9/8-54.	95a	
1583	—"—	9. Kontrakt, hvoretter Nils K. Skyer		
		på sin private vann- og kloakk-		
		ledning gir Olaf Fromo, eier av		
		Bjerglundsv. 3 rett til å påbære		
		samme ledning, mot å betale		
		kr 600,00. Omk. ved vedlikehold		
		av ledningen deles likt på alle		
		parter, dat. 2/5-54. nf. 9/8-1954	95a	
2302	27/10-1954	10. Påt. på den under pkt. 3 anm. obl.		Kvm. 2455/1954 Vg anbef. for. for obl.
		hvorved lånebeløpet forhöyes med kr. 2500.-		tilleggslån kr. 2500.- til Den Østenfjeld-
		til kr. 18500.-, dat. 23/10 nf. 29/10-1954.	93b	ske Bykreditforening, nf. 11/11-
1003	13/5-1957	11. Påt. på den under nr. 5 anm. obl. hvor-	93b	s. Utfylt, se pkt 3
		ved lånekeliret forhöyes med kr.		
		15000.- dat 11/5-1957 nf. 25/5-1957.	98b	
1338	11/7-1958	12. Obl. fra Nils K. Skyer til Den Østenfjeldske Bykre-		Utslettet 4/8-86 (20127)
		ditforening for kr. 15500.- + evnt. 2/3 dele av Lånet		jfr. blad 2.
		dat. 9/7, nf. 31/7-1958.	100b	



Nr. 1. Navn Dje[illegible] Blad 2. V

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteblad i Porsgrunn	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
		Porsgrunn 0805 Gnr. 200 bnr. 37		101 0805 0012703
428	25/2-1959.	13. Forlenket for Nils Skyer og hustru Randi fritt husrom for livstid til 5 årlig verdi kr. 1800,- ifølg skjøte av 5/3-1959.	104a	Skjøte dekl
2120	20/9-62.	14. Pål på tbl. under nr. 5 (dbm. 2509/48) hvorved låneadgang forhøyes med kr. 5.000,- dat. 19/9- nf. 25/9- 1962.	109b	
1500	5/6-1965.	15. Ifølg. skjøte har selgeren tatt forbehold om rett til å disponere eiendommen vederlagsfritt for sin levetid. Videre har han forbehold om at eiendommen ikke skal kunne selges eller pantsettes så lenge han har disposisjonsrett, dat. 21/5, nf. 6/6-1965.-	119a	Dok. 4960/79. 4/4. avlyst
1501	9/6-1965	16. Skifteoverenskomst mellom Einar Brandvik og Lis Falaria, hvorved Einar Brandvik overdrar d.e. til sønnen, Nils Martin Brandvik f. 27/8-1957, vederlagsfritt. Einar Brandvik ordner med renter og avdrag og vedlikehold av huset. Han har rett til å disponere over eiend. så lenge han lever. Forbud mot salg og pantsettelse så lenge han har disp. retten. Lis Falaria frafaller krav på skifteutlegg ovng d.e., dat. 21/5, nf. 6/6-1965.- Samtykke fra vergemyndighet	119a	Dok. 4961/79. 4/4. avlyst.
5178	9.4. 79.	17. Obl. kr. 70.000.- til Den norske Creditbank, Pgr.	B-	Avlyst dok. 154/17/83. 29/9
12623	7.9.79.	18. Obl. kr. 15.000.- til Den norske Creditbank, Pgr.	B-	Avlyst, dok. 154/6/83. 29/9
6757	22.5.80.	19. Obl. kr. 100.000.- til Den norske Creditbank, Pgr.	B-	Avlyst, dok. 154/18/83. 29/9
15419	29.9.83.	20. Obl. kr. 250.000.- til Det norske Forsikringsaktie-selskab HEIMDAL.		Avlyst dok. 771/86 14/9.
13733	10.8.84.	21. Obl. kr.100.000,-. til Chr.Bank og Kreditkasse,Porsgr.		Avlyst. Dok. 31872/86. 10.12.
376	9.1.86	Obligasjon kr. 350.000,- til Christiania Bank og Kredit-kasse		Avl. Dok. 31873/86. 10.12.

Gj Nr. 200 Ann. 87 i Porsg...

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
~~17958~~	~~16.7.86~~	~~Obligasjon kr. 100.000,- til Norsk Hydro A/S~~ ~~Pr.etter Norsk Hydros pensjosnkasse og Bergen Bank~~ ~~tils. kr. 485.000,-.~~		
~~17959~~ 19314	~~16.7.86~~ 2.11.87	~~Obligasjon kr. 260.000,- til Bergen Bank A/S~~ **Prior.vikes for obl. kr 190.000,- til Norsk Hydros Pensj.k.**		
~~17960~~	~~16.7.86~~	~~Obligasjon kr. 190.000,- til Norsk Hydros pensjonskasse~~ ~~Sideordnet med kr. 116.000,- til Bergen Bank~~		
~~17961~~	~~16.7.86~~	~~Obligasjon kr. 116.000,- til Norsk Hydros pensjonskasse~~		

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:
Berglundvegen 1, 3933 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 87, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
201250037

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@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.
