PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ØSTVEDTVEGEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Østvedtvegen 32, 3943 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 60, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2560 **Referansenummer:** XD1121

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre etasjer oppført 1957. Tilbygget og modernisert i 1981.
Nåværende eier kjøpte boligen i 2021.
Grunnmur i murt betong blokker/betong med sparestein og lettklinkerblokker. Yttervegger i murt Siporexblokker i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel tilbygget del. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med varierende alder. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag og betong. Sadlet plassbygget takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Pipe i murt teglstein.
Innvendige overflater består av laminat og gulvbord på gulvbord. Tapet, panel og MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på vegg og gulvflater til våtrom. Boligen er normalt oppgradert de senere år på innvendige overflater.
Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, soverom og toalettrom i 1.etasje. Gang, bad, loftstue og 3 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, og boder i kjeller.
Se beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein antatt skiftet på 1980 tallet. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Undertak består av rupanel med papp membran. Lekter og sløyfer i trevirke.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. TG 2 settes derfor her.
Takrenner i lakkert stål. Nedløp før til terreng.
Boligen veggkonstruksjon består av murt lettbetong blokker/Siporex. Lettbetong har mange navn/Siporex, lettbetong, porebetong og gassbetong.
Utvidelig tekket med malt murpuss. Gavelvegger i bindingsverk tekket med stående trepanel.
Fasader malt sist 2023 i følge eier.
Trepanel stedvis nylig skiftet. Arbeidene bærer preg av egen innsats/lite fagmessig. TG 2 settes derfor her.
Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget takstoler bærende på yttervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft luke med trapp i himling gang.
Konstruksjonen er etterisolert i horisontalt deler. Ukjent bruk av isolasjon i skrå himlinger. Konstruksjonen er dårlig ventilert ved raft.
Boligen vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmer i PVC i 1.etasje. Nylig skiftet 2024. TG 1.
Teak entredør fra 1980 tallet. Skyv og hevedør i 2.etasje til balkong.
Dør med punktert isolerglass. En-fløya balkongdør til balkong mot nord. Dør fra 1981.
Dører fyller sin funksjon, men fremstår aldrings slitt. Utskiftninger må beregnes på sikt. Punktert isolerglass må beregnes skiftet.
Boligen har etablert impregnert platting på grunn i 1.etasje.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Boligen har også etablert terrasser med adkomst fra loftstue og soverom i 2.etasje. Gulv tekket med sink beslag. Rekkverk i trevirke. Værslitt rekkverk. Se bilder.
Terrasse mot vest i impregnert trevirke. Værslitt trevirke.
Adkomst trapp i betong tekket med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat og gulvbord på gulvflater. Fliser på gulvflater våtrom. Malt flater og malt panel på veggflater. Malt panel og malt takplater i himlinger. Merknad på gjenstående arbeider.
Stedvis oppgraderinger må beregnes. Rom i kjeller må strippet trevirke, eventuelt oppgradert.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgradering på overflater.
Etasjeskille er oppført i plasstøpt betong mellom kjeller og 1.etasje. Trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom 1.etasje og 2.etasje. Gulvbord som bærende gulv. Gulv i kjeller består av armert betongplate på grunn. Mindre avvik ble registrert på overflater, spesielt gulvflater 2.etasje.

Radonmålinger bør utføres.
Pipe oppført i teglstein. Peisovn og peis med innstas etablert i stue. Eldre kamin etablert i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendig pipeløp.
Rom under terreng består av boder og eldre kjellerstue. Rom i dag blir kun brukt til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Rom må beregnes strippet for trevirke. Fuktsikring/drenering må skiftes. Synlig salt utslag ble registrert i fritt eksponert murverk.
Trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp til kjeller i betong. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk til kjeller. Tiltak må beregnes.
Innerdører består av fyllingsdører fra 1980 tallet og finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men stedvis utskiftninger bør beregnes. .

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant og dusnisje med glassdører. Gulv er flatt. Mindre fall rundt sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad antatt etablert på 1990 tallet.
Tg 3 settes på grunn av alder (over 25 år) og registrert sprekker i silikonfuger overgang gulv og veggflater.
Ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ble ingen fuktverdier målt i våtsoner eller på baderom

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med sorte dør og skuffronter type Epoq skiftet 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator

Beskrivelse av eiendommen

over koke muligheter ført ut over tak. Komfyrvakt etablert til kokesone.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje har etablert gulvmontert toalett, servant og vaskemaskin. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør består av kobber vannrør med varierende alder. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder.
Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetids betraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Varmepumpe etablert i stue 2023.
63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i trappegang til kjeller. Godt oppgradert el-anlegg de senere år.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Samsvarserklæring innhentet.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av oppfylt stein/pukk på løsmasser/leire.
Drenering består trolig av utvendig smøremembran og drensrør trolig i tegl. Synlig salt utslag i murverk i kjeller eldre del. Drenering fra 1981 til tilbygget del.
Grunnmur i eldre del består av murt betong blokker. Tilbygget del har grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Avløpsrør og vannrør trolig fra byggeår/ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest.
Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom i kjeller er kun tegnet som boder.

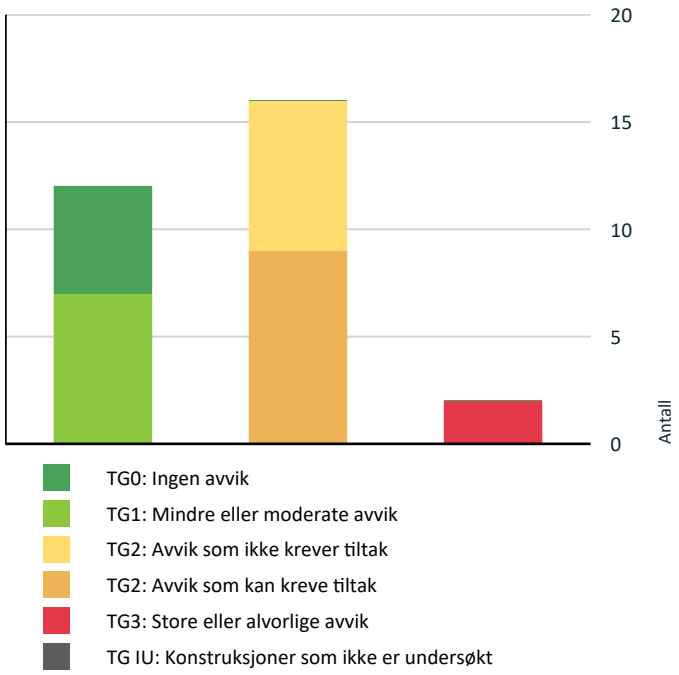
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

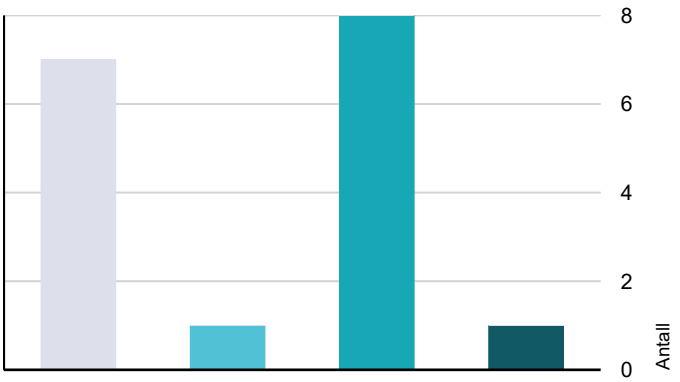
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget 1981.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein antatt skiftet på 1980 tallet. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Undertak består av rupanel med papp membran. Lekter og sløyfer i trevirke.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1985

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål. Nedløp før til terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen veggkonstruksjon består av murt lettbetong blokker/Siporex. Lettbetong har mange navn/Siporex, lettbetong, porebetong og gassbetong.
Utvidelig tekket med malt murpuss. Gavelvegger i bindingsverk tekket med stående trepanel.
Fasader malt sist 2023 i følge eier.
Trepanel stedvis nylig skiftet. Arbeidene bærer preg av egen innsats/lite fagmessig. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

TG 2 settes på grunn av ‚lite fagmessig utført trearbeider på utvendig trepanel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget takstoler bærende på yttervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft luke med trapp i himling gang. Konstruksjonen er etterisolert i horisontalt deler. Ukjent bruk av isolasjon i skrå himlinger. Konstruksjonen er dårlig ventilert ved raft.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i 2.etasje består av to-lags isolerglass vinduer fra 1981. Rammer og karmer i trevirke. Velyx takvinduer med punktert isolerglass. Stedvis punktert isolerglass fra 1981. Eldre kjeller vinduer fra byggeår i kjeller. Tilbygget del med isolerglass vinduer fra 1981. To vinduer punktert med sprekk i isolerglass. Tiltak må beregnes med utskifting av punkterte isolerglass. Eldre kjeller vinduer med utgått levetid.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmer i PVC i 1.etasje. Nylig skiftet 2024. TG 1.

Årstall: 2024

TG 2 Dører

Teak entredør fra 1980 tallet. Skyv og hevedør i 2.etasje til balkong. Dør med punktert isolerglass. En-fløya balkongdør til balkong mot nord. Dør fra 1981.
Dører fyller sin funksjon, men fremstår aldrings slitt. Utskiftninger må beregnes på sikt. Punktert isolerglass må beregnes skiftet.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

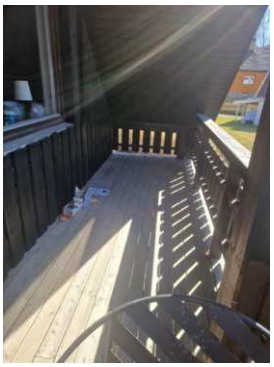
Boligen har etablert impregnert platting på grunn i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Boligen har også etablert terrasser med adkomst fra loftstue og soverom i 2.etasje. Gulv tekket med sink beslag. Rekkverk i trevirke. Værslitt rekkverk. Se bilder.
Terrasse mot vest i impregnert trevirke. Værslitt trevirke.

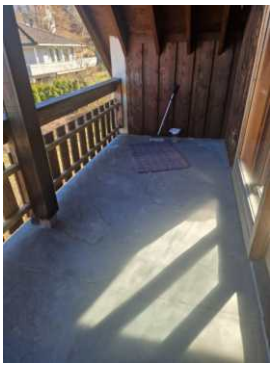
Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

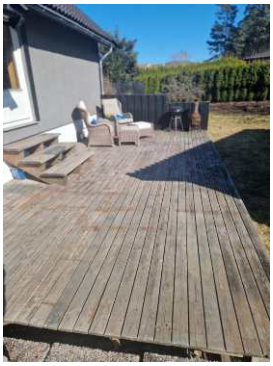
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Adkomst trapp i betong tekket med skifer.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av laminat og gulvbord på gulvflater. Fliser på gulvflater våtrom. Malt flater og malt panel på veggflater. Malt panel og malt takplater i himlinger. Merknad på gjenstående arbeider.
Stedvis oppgraderinger må beregnes. Rom i kjeller må strippet trevirke, eventuelt oppgradert.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgradering på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjennstående arbeider må sluttføres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i plasstøpt betong mellom kjeller og 1.etasje. Trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom 1.etasje og 2.etasje. Gulvbord som bærende gulv. Gulv i kjeller består av armert betongplate på grunn. Mindre avvik ble registrert på overflater, spesielt gulvflater 2.etasje.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Årstall: 1957

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein. Peisovn og peis med innstas etablert i stue. Eldre kamin etablert i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendig pipeløp.

Årstall: 1957

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder og eldre kjellerstue. Rom i dag blir kun brukt til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Rom må beregnes strippet for trevirke. Fuktsikring/drenering må skiftes.
Synlig salt utslag ble registrert i fritt eksponert murverk.

Årstall: 1957

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

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

Såfremt rom blir kun brukt til lagring fyller det sin funksjon. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig saltutslag.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp til kjeller i betong. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk til kjeller. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av fyllingsdører fra 1980 tallet og finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men stedvis utskiftninger bør beregnes. .

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant og dusnisje med glassdører. Gulv er flatt. Mindre fall rundt sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad antatt etablert på 1990 tallet.
Tg 3 settes på grunn av alder (over 25 år) og registrert sprekker i silikonfuger overgang gulv og veggflater.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

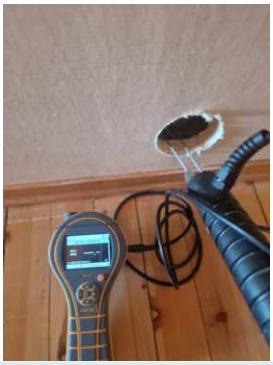


2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ble ingen fuktverdier målt i våtsoner eller på baderom





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen med sorte dør og skuffronter type Epoq skiftet 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator over koke muligheter ført ut over tak. Komfyrvakt etablert til kokesone.

Årstall: 2023





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2023

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i 1.etasje har etablert gulvmontert toalett, servant og vaskemaskin. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør består av kobber vannrør med varierende alder. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder.
Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetids betraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 2023.

Årstall: 2023

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i trappegang til kjeller. Godt oppgradert el-anlegg de senere år.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Samsvarserklæring innhentet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tiltak må beregnes når våtrom og eventuelt rom i kjeller oppgraderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av oppfylt stein/pukk på løsmasser/leire.

Årstall: 1957

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering består trolig av utvendig smøremembran og drensrør trolig i tegl. Synlig salt utslag i murverk i kjeller eldre del. Drenering fra 1981 til tilbygget del.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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 underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• 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.

Ønskes rom i kjeller brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i eldre del består av murt betong blokker. Tilbygget del har grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

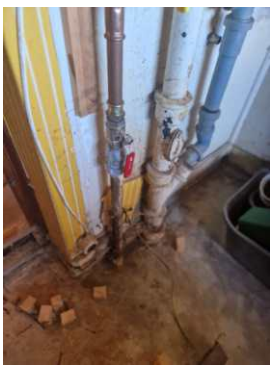
TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannrør trolig fra byggeår/ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i plast. Garasje har etablert vippeport i trevirke.
Garasje fyller sin funksjon, men bygningselementer har fått en middels høy alder.

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

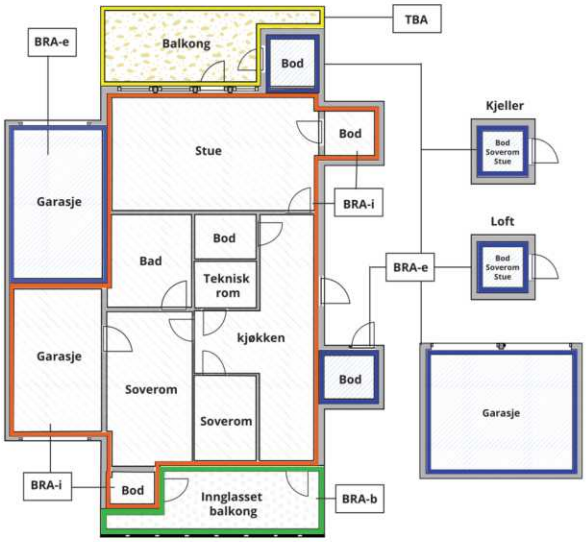
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	108			108			108
2.Etasje	62			62	13	15	77
Kjeller	85			85			85
SUM	**255**				**13**	**15**	**270**
SUM BRA	**255**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
2.Etasje	Loftstue, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom i kjeller er kun tegnet som boder.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet boligens vinduer i 1.etasje 2024. Skifte kjøkkeninnredning 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	67
Garasje	0	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kenneth E. Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	103		0	888.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Østvedtvegen 32

Hjemmelshaver

Beck Anita, Beck Ann Kristin, Berg Kenneth Eugen, Beck Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er billigende på Heistad i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende enebolig og LNF areal. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig med frottstående garasje. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker og romlig gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

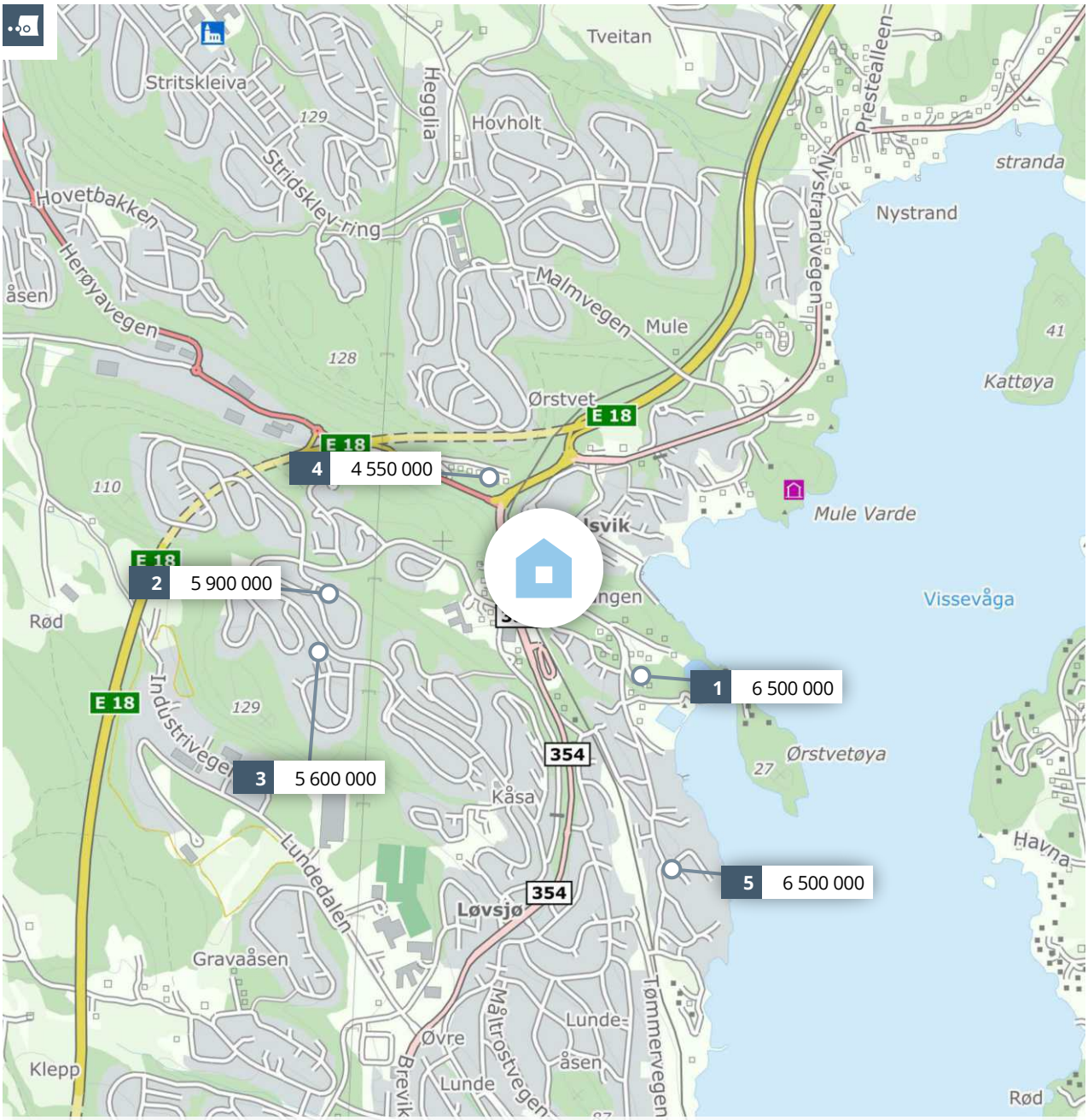
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XD1121

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

ØSTVEDTVEGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 15.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østvedtvegen 32, 3943 PORSGRUNN

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1957

GNR 60 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SKJELSVIK

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	12 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	255 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						888 m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

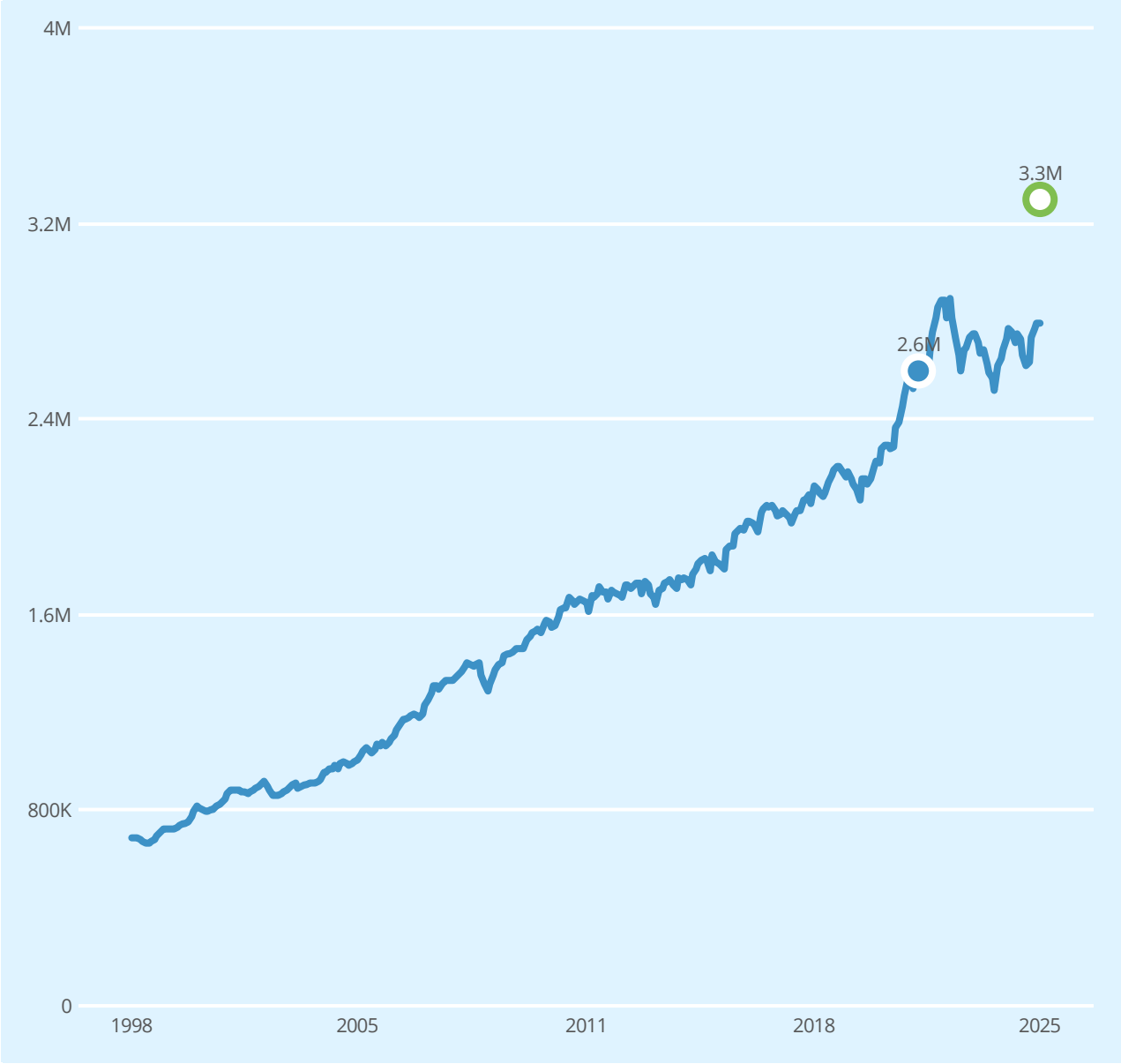
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Damfaret 36 156 m²	1923	8 338 m²	3 sov	11.06.2024	6 490 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**41 667**
2	Titanvegen 11 199 m²	1986	1 021 m²	4 sov	06.06.2024	5 800 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**29 648**
3	Uranusvegen 12 230 m²	1986	1 232 m²	4 sov	13.03.2025	6 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**24 348**
4	Steinurbakken 11 249 m²	1988	1 153 m²	4 sov	05.09.2024	4 690 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**18 273**
5	Hvalenvegen 84 168 m²	2006	850 m²	4 sov	15.08.2024	6 900 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**38 690**

Enebolig med sjønær beliggenhet på Skjelsvik.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.09.2021	30.09.2021	19.10.2021	2 390 000	2 600 000	0	2 600 000	2
13.04.1999		13.04.1999	-	1 100 000	-	1 100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset

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

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

33
eneboliger til salgs

4.8M
4 544 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

54
eneboliger solgt

4 062 000 Salgspris i snitt
4 042 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

25 774 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd
21 581 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
12 941 Østvedtvegen 32 Totalpris 3 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250057

Selger 1 navn
Kenneth Eugen Berg

Gateadresse
Østvedtvegen 32

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3943

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250057

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sikringsskap mm

Arbeid utført av: Husker ikke firma navn

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tegnet inn hybel i kommunen arkiver på tegninger. Må pusses opp i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er registrert som enebolig. Tegnet inn hybel i kjeller på tegninger

Document reference: 103250057

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250057

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250057

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Berg	70af5ccf95b97febf811d379aee6339779f437fc	16.04.2025 11:56:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Østvedtvegen 32

Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
International School Telemark (1-1... 201 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	4 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 6.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattås skole Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	13 min 1 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.2 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	6 min
Kiwi Stridsklev	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Down Town	11 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	11 min

SPORT

Skjelsvik ballplass	4 min
Brattås skole	6 min
MOVA Skjelsvik	15 min
Heistad Fysioterapi & Trening	20 min

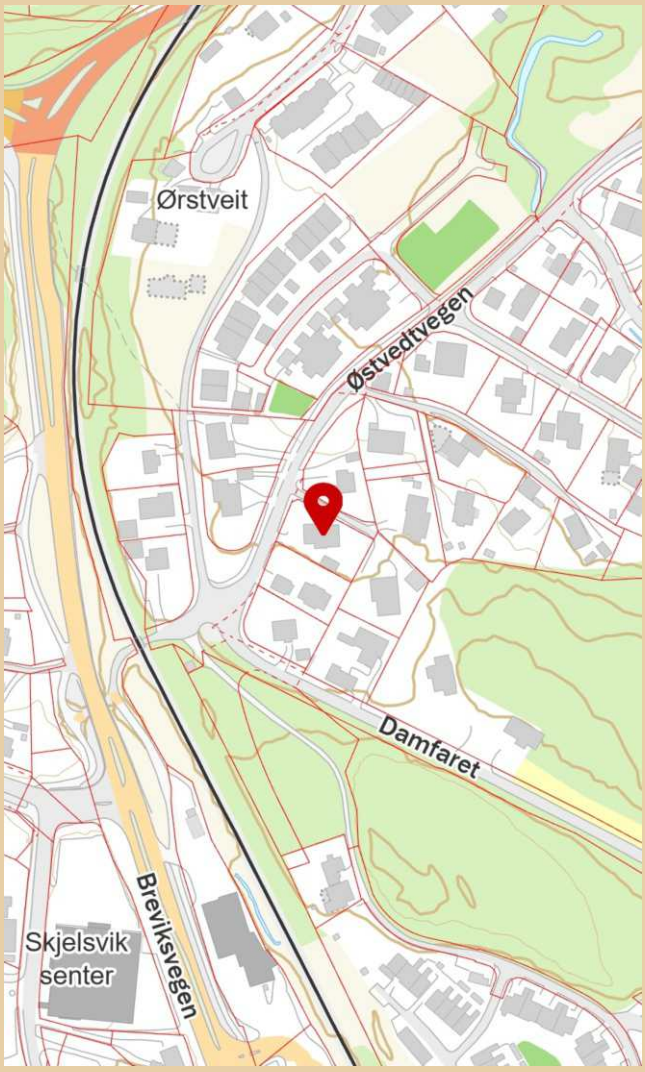
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Østvedtvegen 32

Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
International School Telemark (1-10... 201 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	4 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 6.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattås skole Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

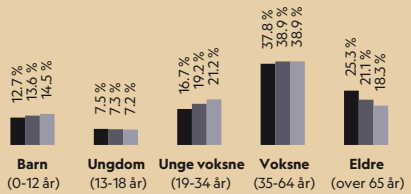
BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0... 87 barn	13 min 1 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.2 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	6 min
Kiwi Stridsklev	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skjelsvik/Nystrand	951	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Skjelsvik ballplass	4 min
Brattås skole	6 min
MOVA Skjelsvik	15 min
Heistad Fysioterapi & Trening	20 min

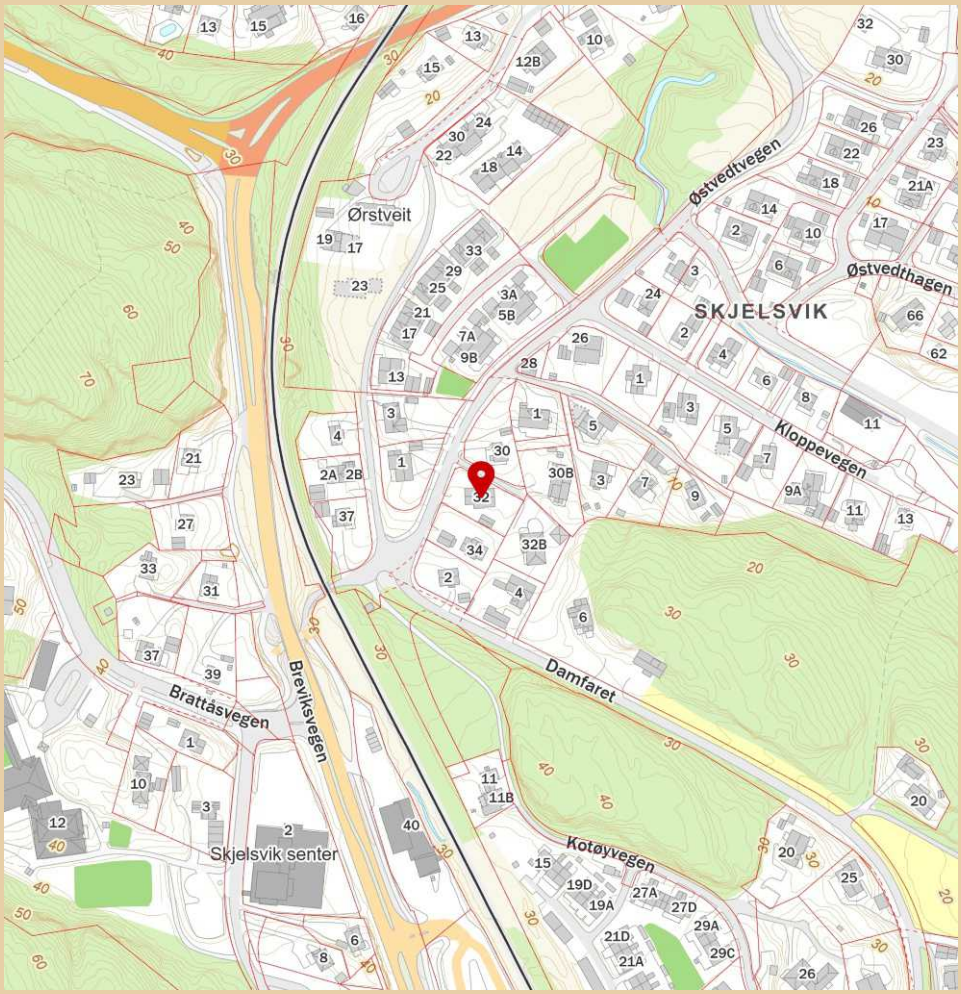
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Østvedtvegen 32

Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	6 min 0.4 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
International School Telemark (1-1... 201 elever, 10 klasser	22 min 1.8 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	4 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 6.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattås skole Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	13 min 1 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min 1.2 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	6 min
Kiwi Stridsklev	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Down Town	11 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	11 min

SPORT

Skjelsvik ballplass	4 min
Brattås skole	6 min
MOVA Skjelsvik	15 min
Heistad Fysioterapi & Trening	20 min

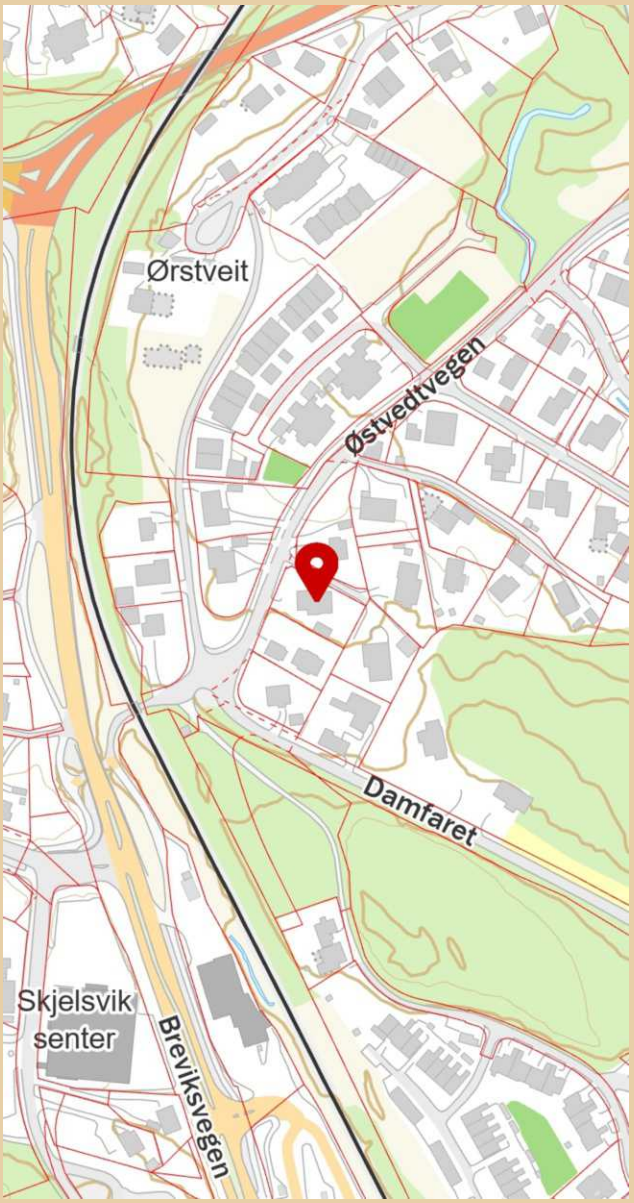
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

PORSGRUNN KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJELSVIKEN, gnr./bnr. 60/1 m. fl.

Dato for plankart:	15.10.98
Dato for vedtak i Teknisk hovedutvalg:	16.06.99 og 13.10.99
Revidert reguleringsplan m/bestemmelser datert:	10.01.00
Revidert: Plankart, reguleringsbestemmelser	04.08.00
Dato for formannskapets behandling	22.08.00
Dato for bystyrets behandling	07.09.00 sak 200
Revidert reguleringsplan og bestemmelser datert:	10.10.00 sak 72/00

REGULERINGSBESTEMMELSER

0.0 Planområdet

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

0.1 Formål

Planområdet har følgende formål:

Byggeområder pbl § 25-1	
boliger	B
offentlige bygninger - trafo	TR
Landbruksområde pbl § 25-1, ledd nr. 2	
landbruksområde med vegetasjonsvern	J&S
parsellhager	PH
Trafikkområder pbl § 25-3	
kjøreveg	V
gang/sykkelveg	GSV
Friområder pbl § 25-4	
friområde, strøkslekeplass	F
Spesialområde pbl § 25-6	
naturområde/bekkedrag	S
frisiktsområder	FS
kommunaltekniske anlegg	
Fellesområder pbl § 25-7	
felles avkjørsel, parkering, rabatter	FA
felles lekearealer	FL
felles rabatt	FA

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.1 Generelt

1.1.1 Kommunen og eiendomsselskapet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming med enhetlig preg og har tilnærmet samme takform og takvinkel.

1.1.2 Bygninger kan ha innbyrdes avstand mindre enn 8 m og avstand til nabogrense mindre enn 4 m samsvarende med byggeforskriftene.

1.1.3 Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til bolig.

1.1.4 Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy, campingvogner eller store båter innenfor områdene B2, B3, B4, B5 og B6.

1.1.5 Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

1.1.6 I boligområdene B1, B2, B3, B4, B6 og B7 er møneretningene vist i planen. Takutformingen og møneretningen kan ha variasjoner i retninger og høyder tilpasset en helhetlig utforming.
I boligområde B5 kan møneretningene tilpasses for å oppnå ønsket variasjon i bebyggelsen/tunløsning.

1.1.7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.2 Boliger

B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 er nye boligområder
B8 og B9 er eksisterende boligområder

1.2.1 Tillatt bebygd areal BYA inkludert garasjer i B5 må ikke overstige 40 % av tomtens areal.

1.2.2 Tillatt bebygd areal BYA inkludert garasjer i B1, B2, B3, B4, B6, B7 må ikke overstige 25 % av tomtens areal.

1.2.3 Bebyggelsen i B1, B2, B3, B4, B6-1 og B7 tillates oppført i 1 etasje pluss loftsetasje. Det tillates knevegg i loftsetasje på inntil 1,5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 9 m fra planlagt ferdig terreng. Underetasje tillates der skrått terreng gir naturlige muligheter. Mønehøyder kan tillates inntil 11,5 m over terreng underetasje.
Naturterreng i område B4 skal i størst mulig grad opprettholdes og hugging av trær gjøres etter at husplasseringer er utført.
Boliger i B6 kan eventuelt bygges som vertikaldelte boliger i 2 etasjer dersom utbyggingen tilsier dette.

1.2.4 Bebyggelsen i B5 og B6-2, 3, 4, 5 tillates oppført i 2 etasjer + loftsetasje med knevegger inntil 1,2 m.
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m, og mønehøyden skal ikke overstige 9 m fra planlagt ferdig terreng.
Bolighus skal utformes som vertikaldelte kjede/rekkehus hvor det skal være variasjoner i høyder tilpasset terreng og variasjon i tak/møneretning.

Før byggearbeider i henhold til Pbl for område B5 kan godkjennes, må det utarbeides en bebyggelsesplan for områdene som viser atkomst, parkering, utnyttelse og vann/avløpsløsning dersom utbyggingen avviker vesentlig fra reguleringsplanen.

1.2.5 Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader. Annen takvinkel kan godkjennes dersom enkelthus eller grupper av bygninger gis en helhetlig utforming.

1.2.6 Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens plassering skal ved byggemelding være vist på situasjonsplanen selv om den skal oppføres senere enn bolighuset. Frittliggende garasjer skal ha takform som harmonerer med bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. Garasje skal ha maksismalt 1 etasje. Loftsetasje kan tillates dersom dette er del av helhetsutformingen av bebyggelsen.

1.2.7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal være ens for grupper av eiendommer.

1.2.8 Før det gis byggetillatelse må det dokumenteres at forholdet til jernbanestøy og eventuell vibrasjon fra jernbanetrafikk ligger innenfor gjeldende normer. Eventuelle nødvendige tiltak må utføres før nye boliger tas i bruk.

1.2.9 Før nye boliger tas i bruk må nødvendige sikringsgjerder mot jernbanen være etablert. Gjerdetype og plassering må godkjennes av jernbaneverket.

1.2.10 Før 50% av boligene på området B2 eller B5 er tatt i bruk, skal områdene som er betegnet som lek F1, KL1 og FL5 være ferdig opparbeidet av utbygger og nødvendig utstyr være etablert.

1.2.11 Før det gis byggetillatelse på områdene B1, B2, B3, B5 og B7 må det dokumenteres tilfredsstillende geotekniske forhold. Eventuelle nødvendige tiltak som erosjonssikring må beskrives.

1.2.12 Alt overvann skal ledes ut til bekken som renner gjennom området for å opprettholde vanntilsiget ned til Kotøydammen.
Før byggetillatelse gis på områdene B2, B5 og B6 må det dokumenteres at utløp fra tak- og drensvann ikke vil medføre uheldig erosjon. Eventuelle nødvendige tiltak må beskrives.

1.3 Offentlige bygninger

TR er eksisterende trafoer i nord ved Østvedtvegen og i syd ved Damfaret utenfor reguleringsområdet. Trafoene regnes å dekke strømforsyningen til områdene.

2.0 LANDBRUKSOMRÅDER

J&S er landbruksområde
PH er parsellhager

2.1 Landbruksområde med vegetasjonsvern

Samtidig med utbyggingsavtalen må det utarbeides en skjøtselsplan for område J og S. Planen må kunne godkjennes av kommunen.

2.2 **Felles parsellhager**
Parsellhager PH anlegges og eies av boliger i området B5. Parsellhager kan bebygges med redskapsboder og støyavskjerming i grense mot jernbane.
Allé med trær kan beplantes mot jernbane.
Atkomst er fra felles stier i S2-området

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

V1 er Damfaret
V2 er Østvedtvegen
V3 er del av Kotøyvegen
FA7 er felles, ny veg fra Damfaret til Kotøyvegen og sjøen
GSV1 er del av Kotøyvegen
GSV2 er eksisterende veg i undergang for jernbanen.

3.1 Offentlige veger V1 Damfaret og V2 Østvedtvegen er regulert etter anvisning av Porsgrunn kommune med gang/sykkelveg og fortau. Utbyggingsansvar har Porsgrunn kommune.

3.2 Fartsdempende tiltak i Østvedtvegen skal gjennomføres av utbygger før nye boliger tas i bruk.

3.3 Offentlige trafikkområder V1 og V2 skal opparbeides med en inndeling i kjørearealer, fortau og gang/sykkelveger som vist på plankartet og ifølge retningslinjer for Porsgrunn kommune.

3.4 Det settes opp vegbom på GSV1 og FA7 Kotøyvegen. Gjennomkjøring er tillatt for offentlig servicekjøring og brøyting.

3.5 B5 har atkomst til V3.
B9 og F1 har rett til å kjøre på GSV1 for atkomst til Østvedtvegen.

3.6 Kjøreveg V3, del av Kotøyvegen, skal opprettholdes og utvides for regulert vegbredde 7 m med asfaltert bredde maks. 4,5 m. Nordre del til GSV1 får vegbredde 6 m for 4 m asfalt.

3.7 GSV1, del av Kotøyvegen, skal opprettholdes som miljøveg med felles avkjøringer til B9 og F1. Vegen opprettholdes som grusveg.

3.8 FA7 er en ny veg til erstatning for søndre del av Kotøyvegen, regulert bredde 5 m.
Vegen reguleres som felles adkomstveg.
Vegen skal gi bedre atkomst fra Damfaret til Tangenområdet med båthavn.
Vegen kombineres med kyststien og har allmen ferdselsrett.
Vegen bygges delvis på fylling mot kulvert for bekkedrag.

3.9 GSV1 opparbeides med 4 m asfalt, fra V3 til bom, jfr. Kommunens standarder. Bæreevne 10 tonn/m². Den resterende del av GSV1 skal opparbeides med 3 m asfalt og må ha bæreevne min. 8 tonn/m². Bom må være automatbom.

3.10 Før det gis byggetillatelse på B1 må det tinglyses rett til atkomst for allmenheten langs gamle Kotøyavegen. Det må i tillegg presiseres at det ikke må gjøres tiltak langs den gamle Kotøyavegen som hindrer allmenheten fri ferdsel langs vegen.

3.11 Felles atkomstveg, FA7 må dimensjoneresfor tunge kjøretøyer slik at man fortsatt kan ta seg ned til småbåthavna med store lastebiler og mobilkran.

4.0 FRIOMRÅDER

I friområde F1 etableres kommunal strøkslekeplass med ballbane. Det er bare tillatt å oppføre bygninger som har direkte med bruken å gjøre. Porsgrunn kommune er ansvarlig for opparbeidelse og drift av lekeplassområdet.

4.1 Samtidig med utbyggingsavtalen må det utarbeides og godkjennes en skjøtselsplan for spesialområdene vegetasjonsvern. Planen må godkjennes av kommunen.

5.0 SPESIALOMRÅDER

S1 og S2 er naturvern/landskapsområde med bekkedrag
FS er frisiktssoner
Fyllingskanter
Kommunaltekniske anlegg

5.1 **Områdene S1 og S2** er bekkedrag som skal opprettholdes med naturlig bekk og vegetasjon. Skjøtsel kan utføres for å opprettholde mangfold i vegetasjonen og for å oppnå sol og utsikt for tilstøtende boligområder B2 og B6. Området kan være leke- og opplevelsesområde og kan vedlikeholdes av områdene B2, B3, B5, B6, B7 og grunneier.
Området eies av grunneier.

5.2 **Frisiktssoner**
er innregulert etter "Statens Vegvesen 017" – Samleveg 2 for 40 km / t. til V1
Damfaret fra V3, FA4 og FA7.
I området mellom frisiktssonen og veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.3 **Fyllingskanter** for bygging av veg FA6 og FA7 bygges over kulvert for bekkeløp for å sikre mot erosjon og for stabilisering av grunn.

5.4 **Kommunaltekniske anlegg**
Eksisterende vann- og avløpsanlegg.
Spillvannsledning SP250 og overvannsledning OV500 ligger over tomteareal for B2, B5 og B7. Vannledning VL200 ligger over området F1, B5, B6, B7 og parsellhager PH. Porsgrunn kommune har atkomst- og vedlikeholdsrett til ledninger og kummer over berørte områder.

Supplerende anlegg for ny bebyggelse utføres i samsvar med Normaler for kommunaltekniske anlegg i Porsgrunn kommune og anvisning av Porsgrunn Ingeniørvesen.

Byggegrenser er 5 m fra center av ledninger.

6.0 FELLESOMRÅDER

FA1, FA2, FA3, FA4, FA5, FA6 og FA7 er felles avkjørsel/parkering/veg og rabatter.
FL er felles lekeområde

6.1 Felles avkjørsel/parkering

.1 Område FA1 er felles avkjørsel for B2, B3, B6 og B7.

.2 Område FA2 er felles avkjørsel for B2 tomt 1 og 2.

.3 Område FA3 er felles garasje/parkering for B5 tomt 1, 2, 3, 4 og B8.

.4 Område FA4 er felles vegareal for B4.

.5 Område FA5 er felles vegareal for B5.

.6 Område FA6 er felles avkjørsel for B6 tomt 1 og eksisterende bolig Damfaret 49.

.7 Område FA7 er felles veg for B1 og eksisterende brukere med vegrett til Kotøyvegen.

6.2 Felles lekeområde

Områdene FL1 og FL5 er felles leke- og grøntområde for boligområdene.
Sandlekeplasser og lekeapparater m. m. anlegges av sameiet for områdene.

7.0 SAMTIDIGHET

.1 Støyskjerm langs jernbane til parsellhager PH mot boligområde B5 skal opparbeides av utbygger før boligene ferdigstilles i område B5. Utforming og plassering av støyskjerm gjøres ut fra krav til lydskjerming og dokumenterte måleresultater. Støyskjermen kan utføres med beplantning og/eller gjerder/voller dersom måleresultatene tilsier denne mulighet. Jernbaneverket er ansvarlig for etablering og vedlikehold av sikkerhetsgjerde mot jernbane.

.2 Område B5 skal opparbeides og bebygges som samlet bebyggelse.

8.0 RETTIGHETER

8.1 Kommunen har kommunaltekniske ledninger som krysser området. Det må derfor tinglyses rettigheter for drift og vedlikehold av disse ledninger på samtlige private arealer som berøres. Dette innarbeides i utbyggingsavtalen på vanlig måte.

REGULERINGSPLANEN EGENGODKJENT
AV BYSTYRET
DEN 07.09.2000 I SAK 72/00
Bjørg Hilde Herfindal
ETAT UTVIKLING - ETATSJEF

Stathelle, 20.10.00

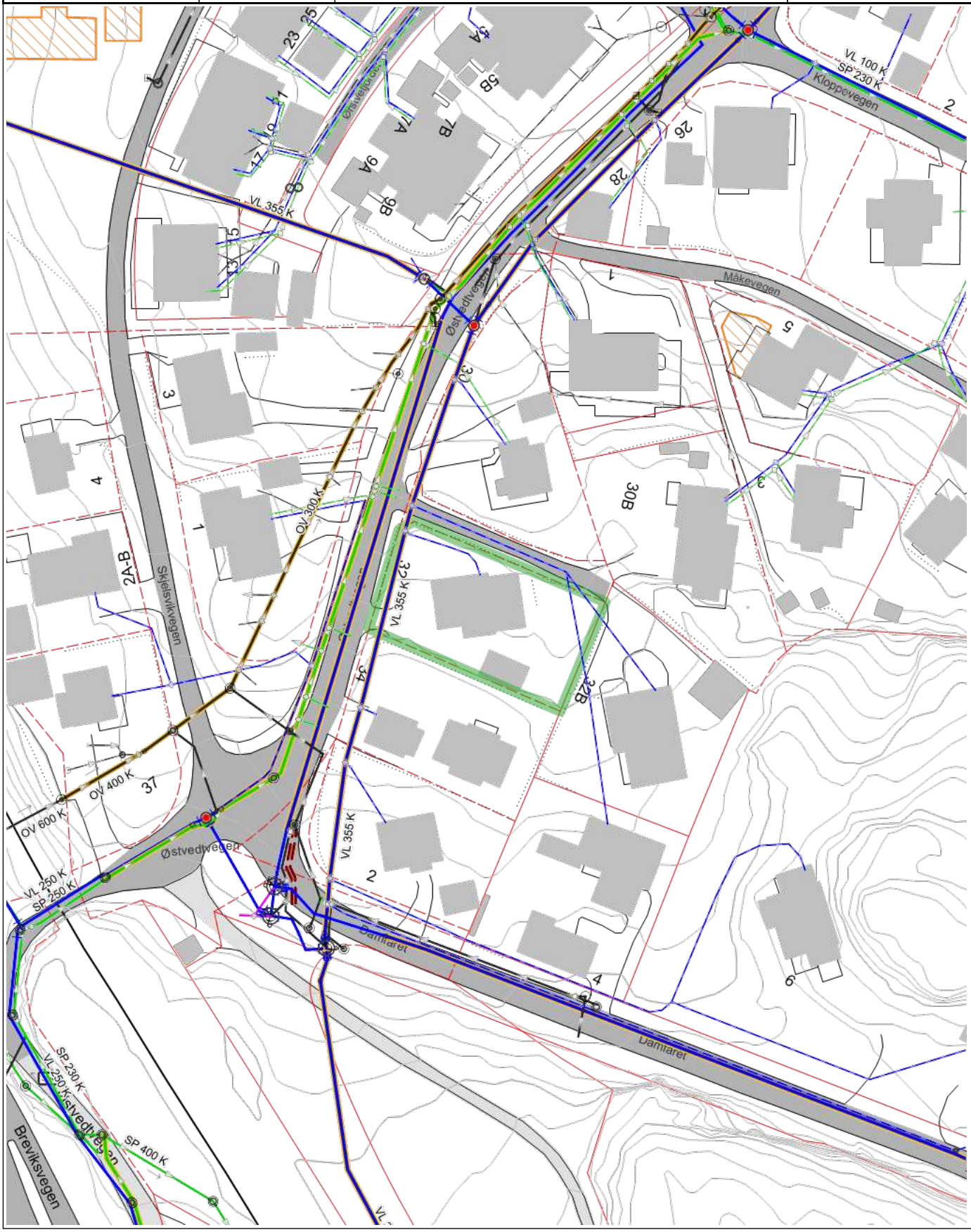
Amlie's ARKITEKTKONTOR as

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østvedtvegen 32 3943 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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

Kvikkleire - risiko

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

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**60**	**103**	**0**	**0**	Østvedtvegen 32, 3943 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	888.38m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1776.76m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	54.05m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

PLANID	Plannavn
4001 754	Skjelsviken gård gnr 60 /bnr 1 m.fl. (15.3.2001)

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
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54000

Arkiv 511
Dato - 113/83
22.4.1983 - HTh/ax

Jens Petter Gullberg,
Østvedtveien 32,
Skjelsvik.

Særutskrift av protokoll for saker behandlet av bygningssjefen etter delegasjonsinstruks:

Gnr. 60 bnr. 103, Østvedtvn. 32, Skjelsvik.
Nybygg, carport.

Fremlagt: 1. Byggesøknad 26.10.81 m/bilag fra Jens Peter Gullberg.
2. Avkjørselstillatelse 17.3.83 fra byingeniøren.

Vedtak: Når ansvarshavende for alt arbeid er godkjent av bygningssjefen etter særskilt søknad (§ 98) kan byggetillatelse utstedes.

Bygningssjefen gjør forøvrig oppmerksom på:

1. at carportens plassering minst 1.0 m fra tomtegrense må påvises av oppmålingsvesenet etter anmodning av søkeren når byggetillatelsen er mottatt (kap. 14:2),
2. at ansvarshavende må avtale med bygningsvesenet når det skal varsles for kontroll.

For bygningssjefen
Ø.L.
Ove Larsson
avd.ing.

Vedlegg: Byingeniørens avkjørselstillatelse.

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage over vedtaket.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 01.04.25
Referanse:
Saksbehandler: ME

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 60 Bnr: 103 Adresse: Østvedtvegen 32

Ferdigattest

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 010425
Referanse:
Saksbehandler: ME

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 60 Bnr: 103 Adresse: Østvedtvegen 32

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert	X	

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

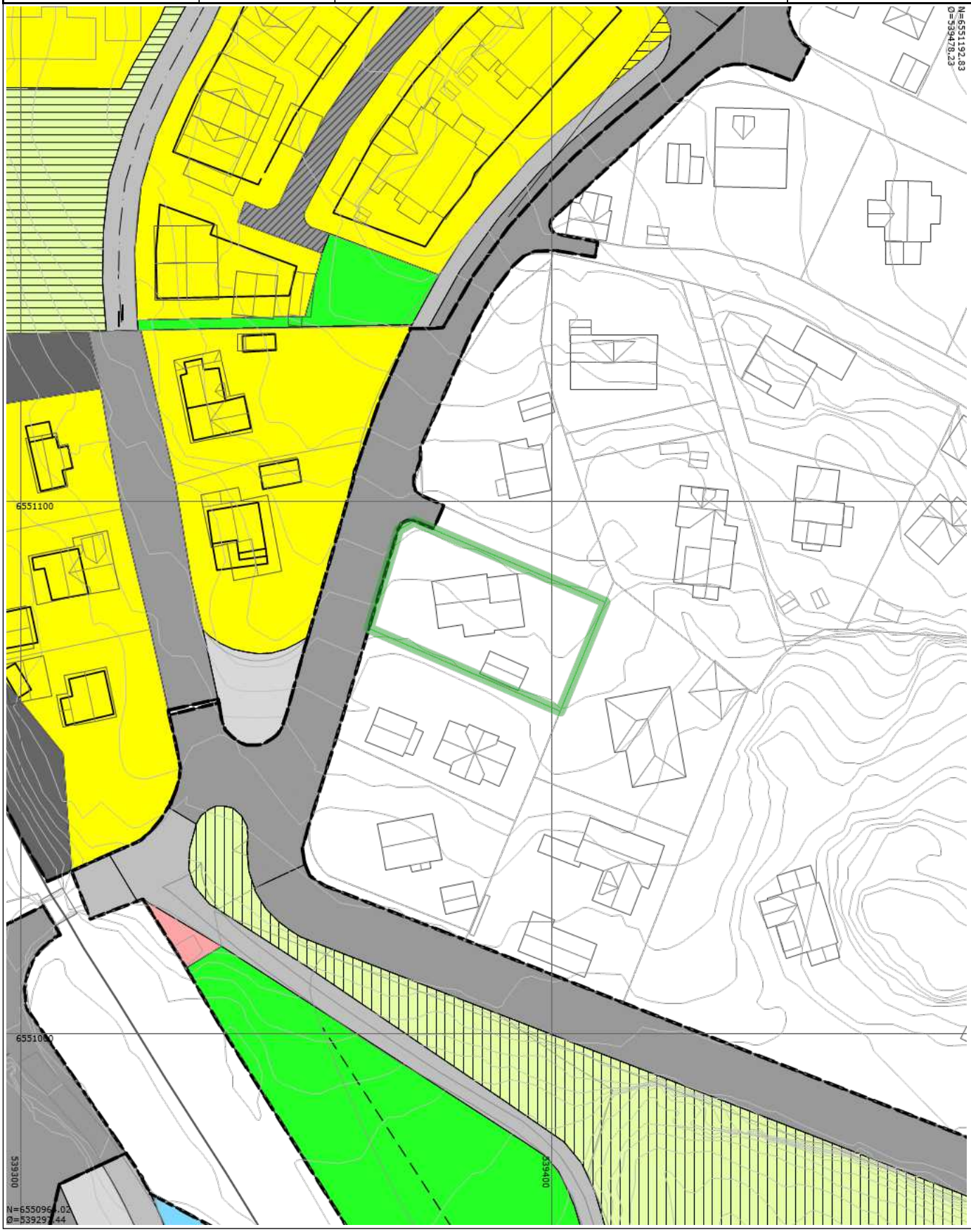
Merknader:

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østvedtvegen 32 3943 PORSGRUNN			
Annen info:	Skjelsviken gård gnr 60 /bnr 1 m.fl.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Bru
- Høydekurve
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Vegstengning
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Bensinstasjon
- Jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

- 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:01.04.25
Referanse:
Saksbehandler: ME

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 60 Bnr:103 Adresse:Østvedtvegen 32

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Nei

Sefrakregistrert: Nei
(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

Opplysninger om kommunale avgifter

Vedlagt følger kopi av siste faktura for kommunale avgifter på ønsket eiendom.

Fakturaperiode

Kommunale avgifter faktureres månedlig. I noen tilfeller faktureres det fremdeles kvartalsvis som tidligere, etter ønske fra hjemmelshaver. Hvilken fakturaperiode som gjelder for denne aktuelle eiendommen, ser man på periodebeskrivelsen på fakturaen. Årlig beløp for kommunale avgifter beregnes ved å gange sum å betale med antall fakturaperioder, enten 12 eller 4.

Se eksempel under fra en annen eiendom:

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010723-310723	1	stk	1500,00	1500,00	125,00	31,25	156,25

Eiendomsskattegrunnlag

Grunnlag for fakturering av eiendomsskatt kan man finne i fakturabeskrivelsen

Eiendomsskatt Bolig	010723-310723	1589300	0/00	4,00	6357,00	529,78	0,00	529,78
Skattetakst: kr 3 699 000. Bunnfradrag: kr 1 000 000.								

Utestående beløp

Utestående beløp for eiendommen er kr. 0,-

Merknader

Ingen øvrige merknader.

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54000

Arkiv 511 - 166/81
Dato 12.3.1981 - OL/ax

Jens Petter Gullberg,
Østvedtveien 32,
Skjelsvik.

Særutskrift av protokoll for saker behandlet av bygningssjefen etter delegasjonsinstruks:

Gnr. 60 bnr. 103, Østvedtveien 32, Skjelsvik.
Tilbygg til bolighus.

Fremlagt: 1. Byggesøknad 25.3.81 m/bilag fra Jens Petter Gullberg.
2. Ingeniørvesenets uttalelse angående garasjeplasering, mottatt 10.4.81.

Vedtak: Når ansvarshavende for alt arbeid er godkjent av bygningssjefen etter særskilt søknad (§ 98) kan byggetillatelse utstedes.

Bygningssjefen gjør forøvrig oppmerksom på:

1. at tilbyggets plasering kontrolleres av oppmålingsvesenet etter anmodning av søkeren når byggetillatelsen er mottatt (kap. 14:2),
2. at ansvarshavende må redegjøre for K-verdien i yttervegger og bjelkelag (kap. 54:2),
3. at det må vises ny garasjeplasering p.g.a. 200 mm vannledning som krysser eiendommen,
4. at ansvarshavende må avtale med bygningsvesenet når det skal varsles for kontroll.

For bygningssjefen

Ove Larsson
avd.ing.

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage over vedtaket.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass		Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Østvedtvn. 32			60	103
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Byggnadsrådets eller bygningssjefens vedtak**	
nybygg	carport	26.10.81	22.04.83	sak 113/83
Byggherrens navn		**Adresse**		**Telefon**
Jens Petter Gullberg,		Østvedtvn. 32, Skjelsvik		
Anmelderens navn		**Adresse**		**Telefon**
" " "				
Ansvarshavendes navn		**Adresse**		**Telefon**
Per Wachs,		Eidangergt. 12, Porsgrunn		

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Porsgrunn den 14.06.83

O. L.

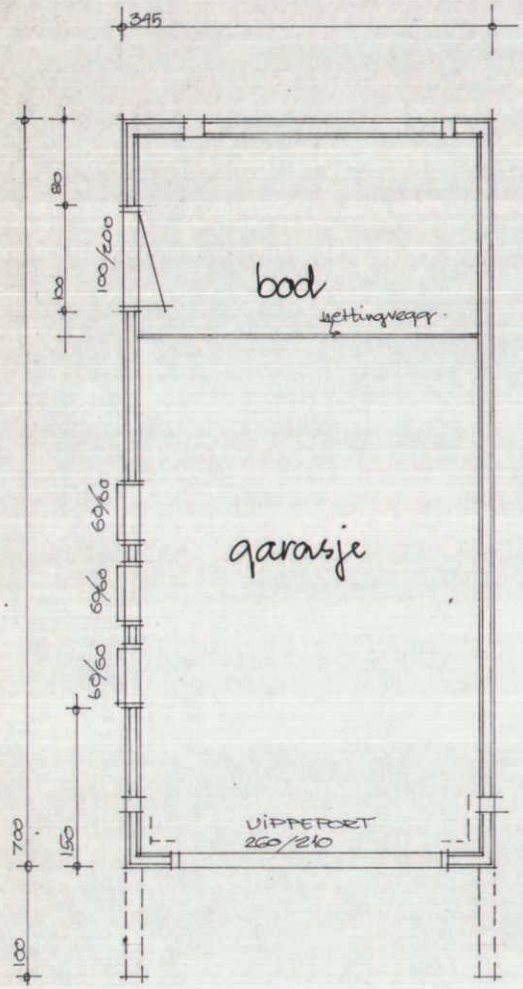
O. Larsson

for bygningssjef

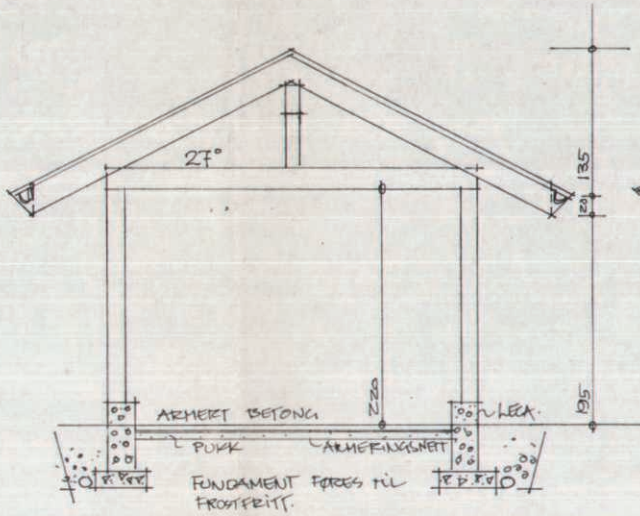
Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

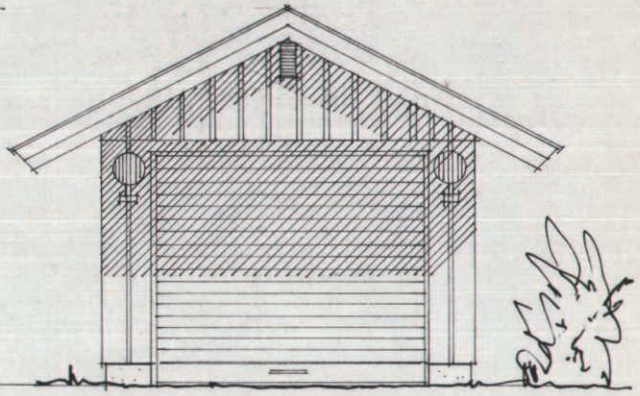
Nr 5107 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-81
K-blankett 51.07



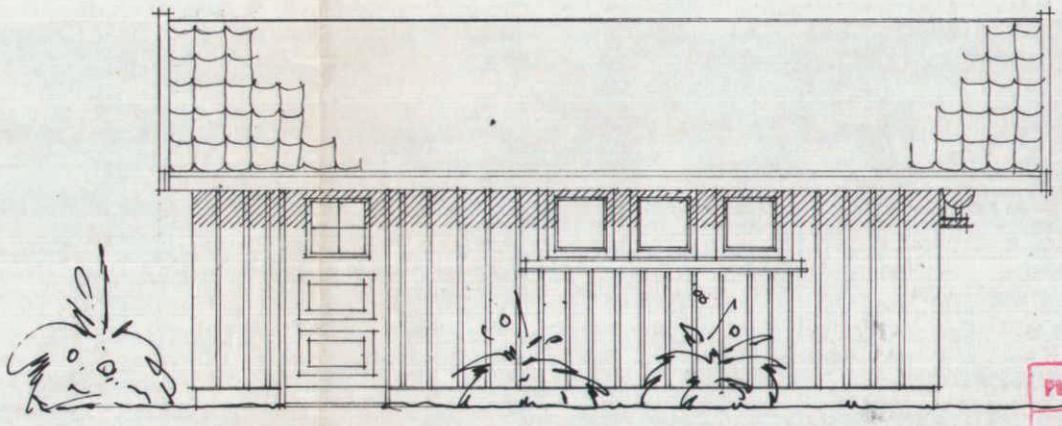
plan



snitt



gavlfasade (inntkjørsel fra veg.)

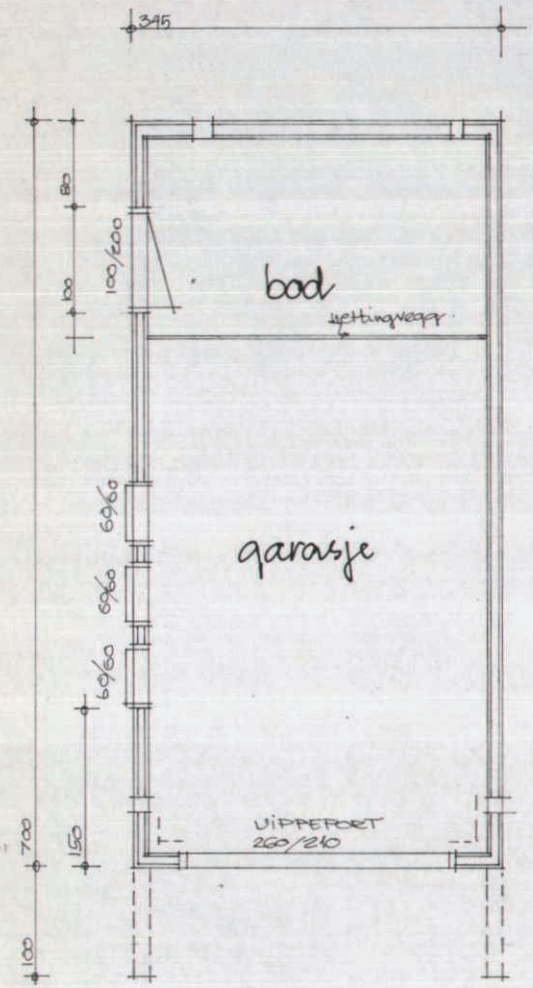


langfasade (mot bolighus) Endret tegning manuelt godkjent 6/9-83 HH

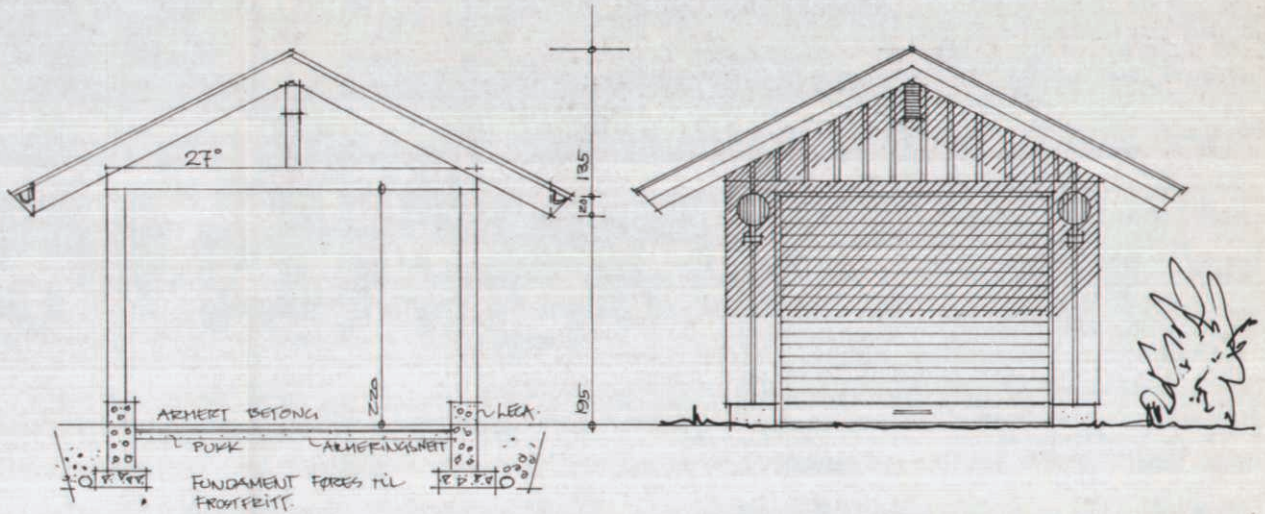
FORSURENS. MILJØVERNAVD.
1 8 AUG. 1983
ARK.

Garasje for Inger Johanne og Jens Petter Gullberg.
plan ~ snitt ~ fasader ~ m 1/50 ~
gr.nr. 60/103, Skjelsvik.

Skien, august 83.

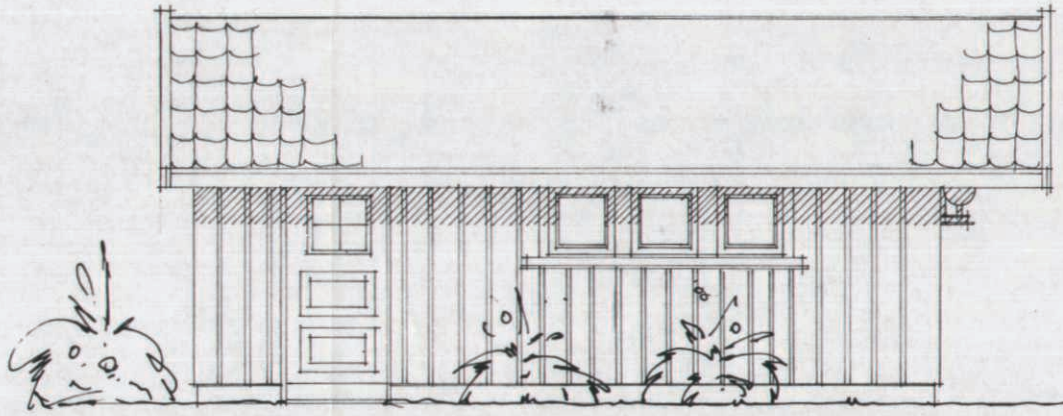


plan



snitt

gavlfasade (innkjørsel fra veg.)

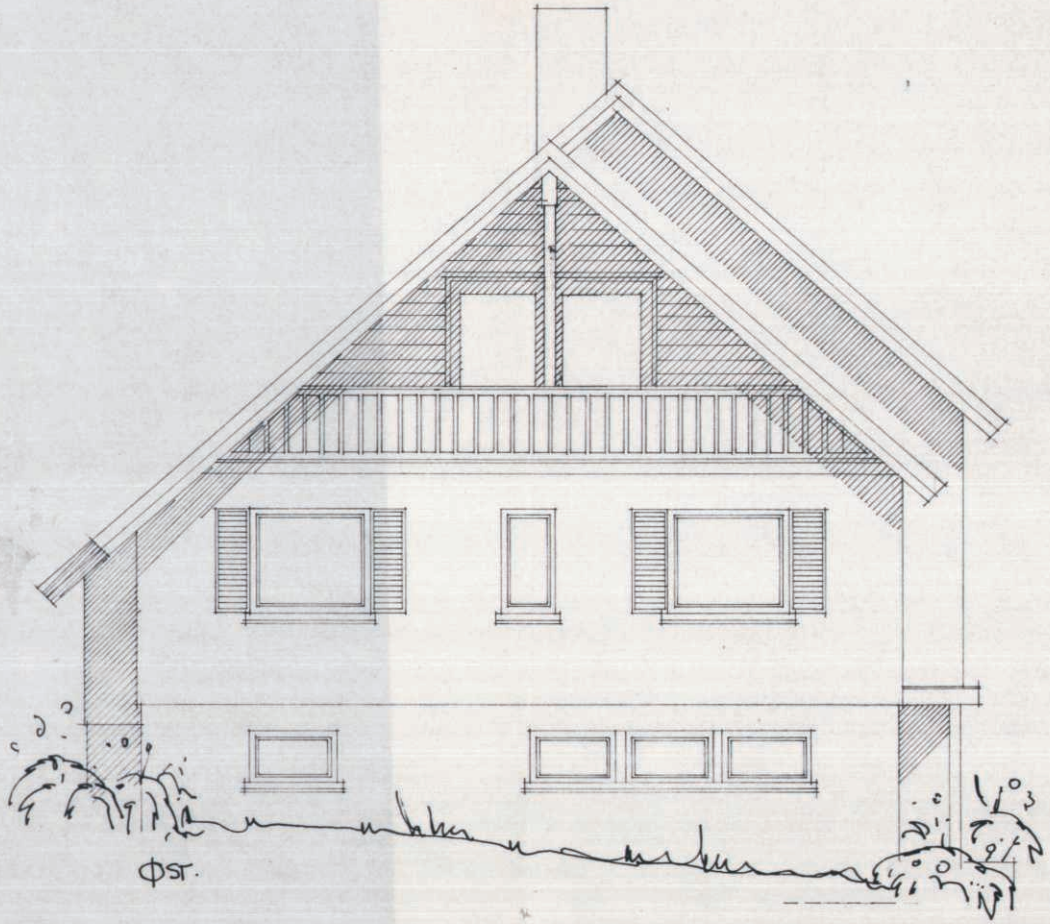


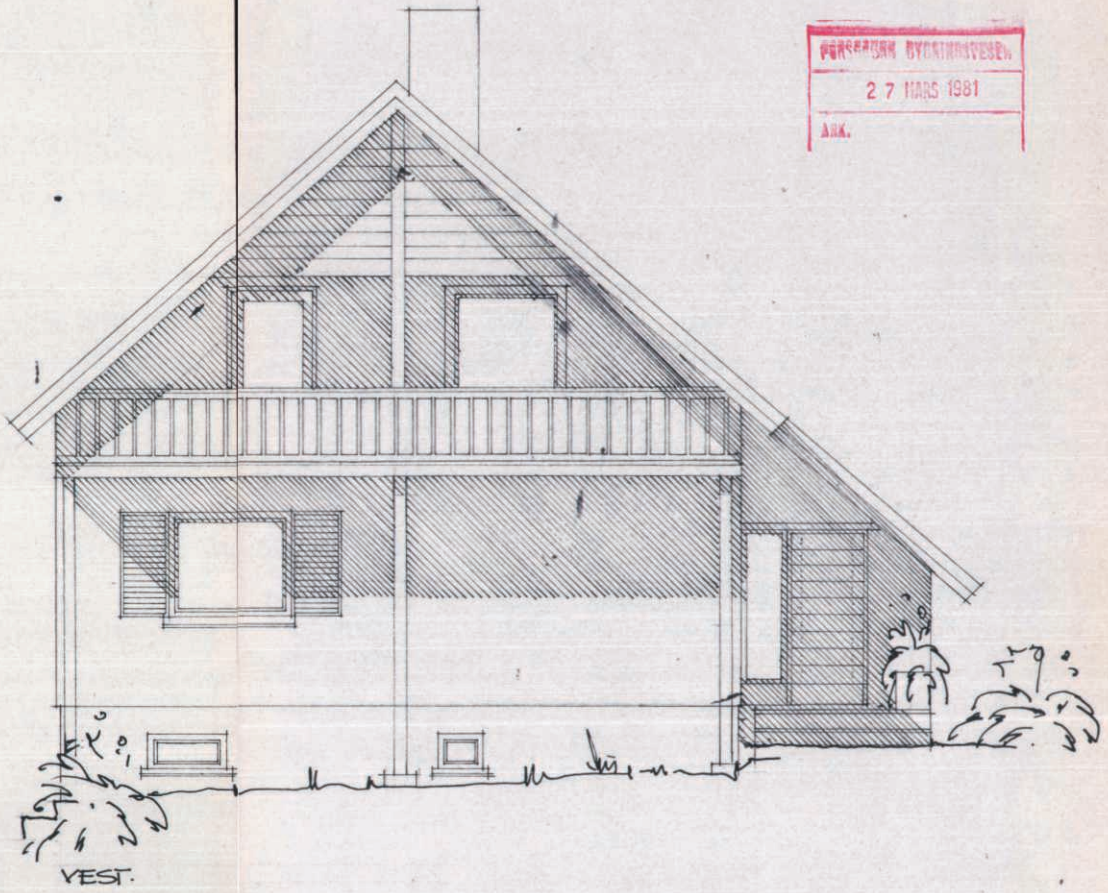
langfasade (mot bolighus) Endret tegn. mottatt og godkjent 6/9-83

PETERSBURG BYGNINGSTEGN
18 AUG. 1983

Garasje for Inger Johanne og Jens Petter Gullberg.
plan ~ snitt ~ fasader ~ m 1/50 ~
gr.nr. 60/103, Skjelsvik.

Skien, august 83.





FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
27 MARS 1981
ANK.

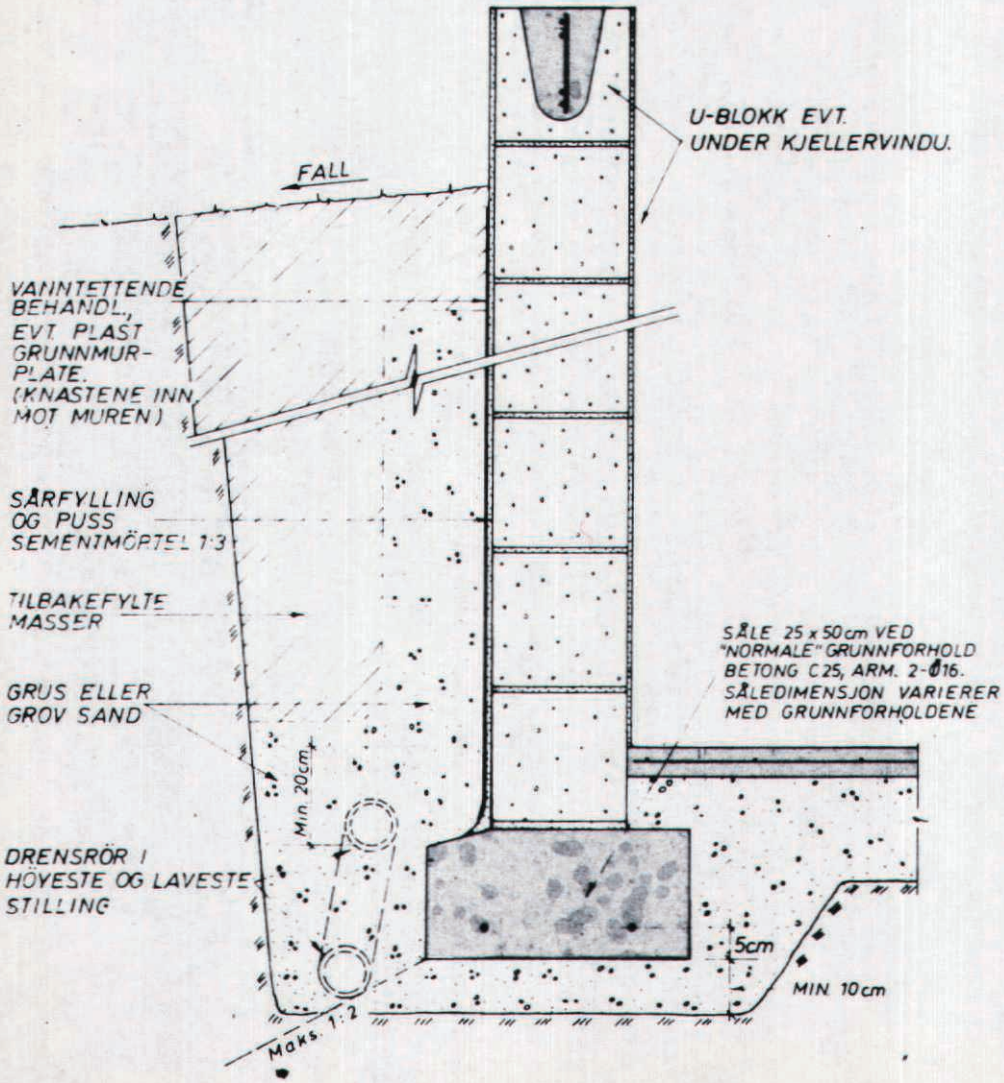
TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GNR. 60 BNR. 103, SKJELSVIK.
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

FASADER * ØST OG VEST * 1:50 * SKIEN, MARS 81

GENERELT SNITT GJENNOM GRUNNMUR FOR SMÅHUS.

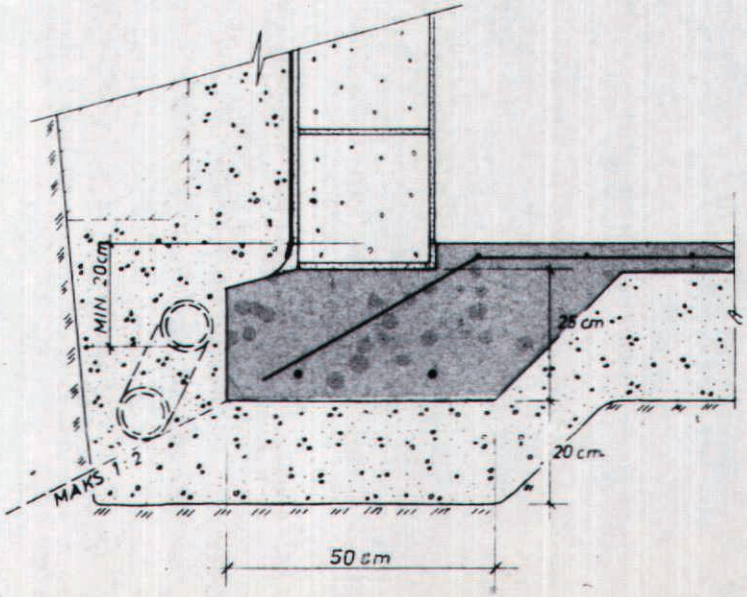
GJELDER VANLIG KJELLER, IKKE BOLIGROM.

PORSGRUNN BYGNINGSTEGN
27 MARS 1981
ARK.

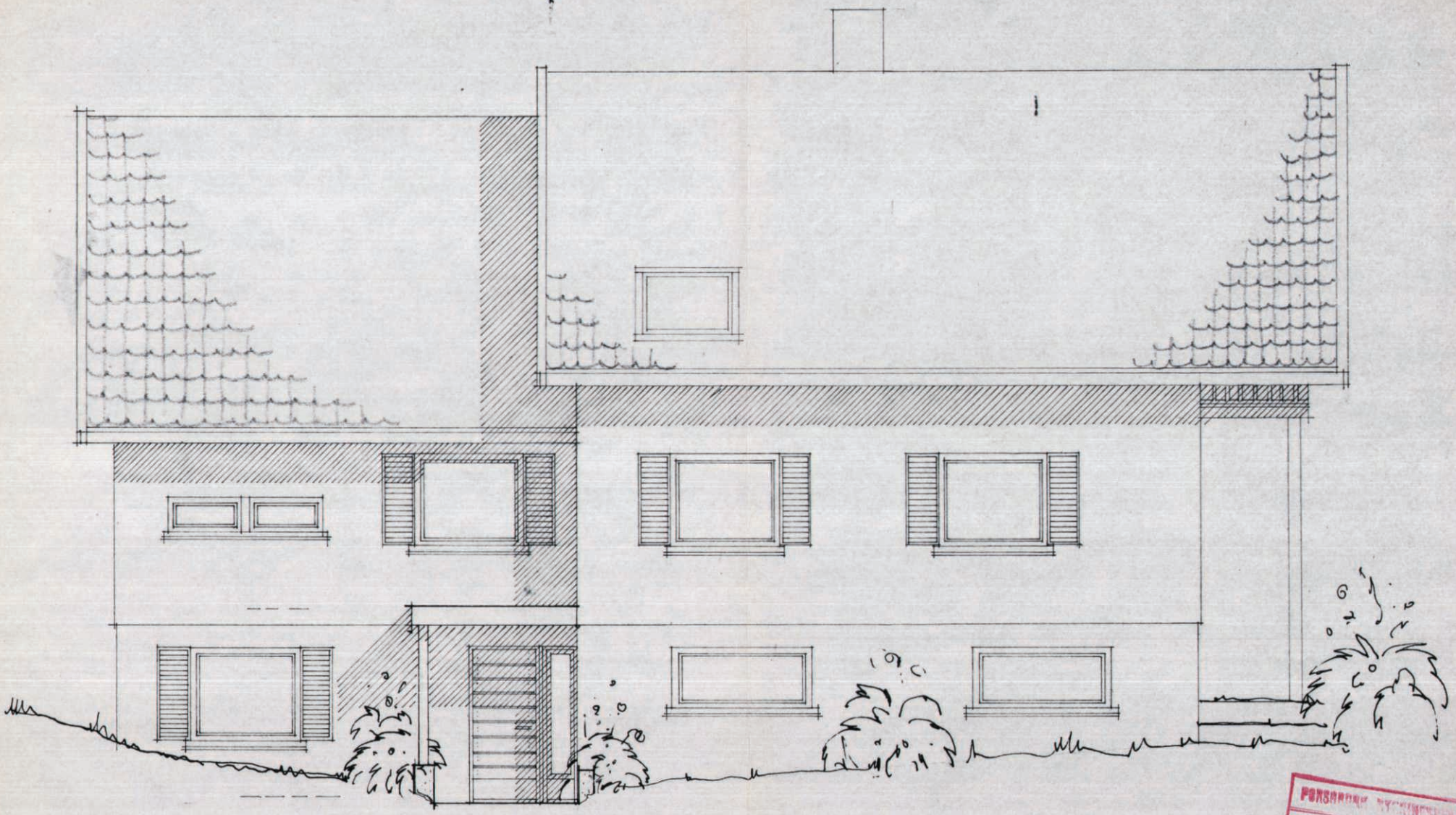


VERTIKALSNITT GJENNOM GRUNNMUR AV LETTKLINKER-BETONG OG FUNDAMENT.

ANBEFALT UTFØRELSE.



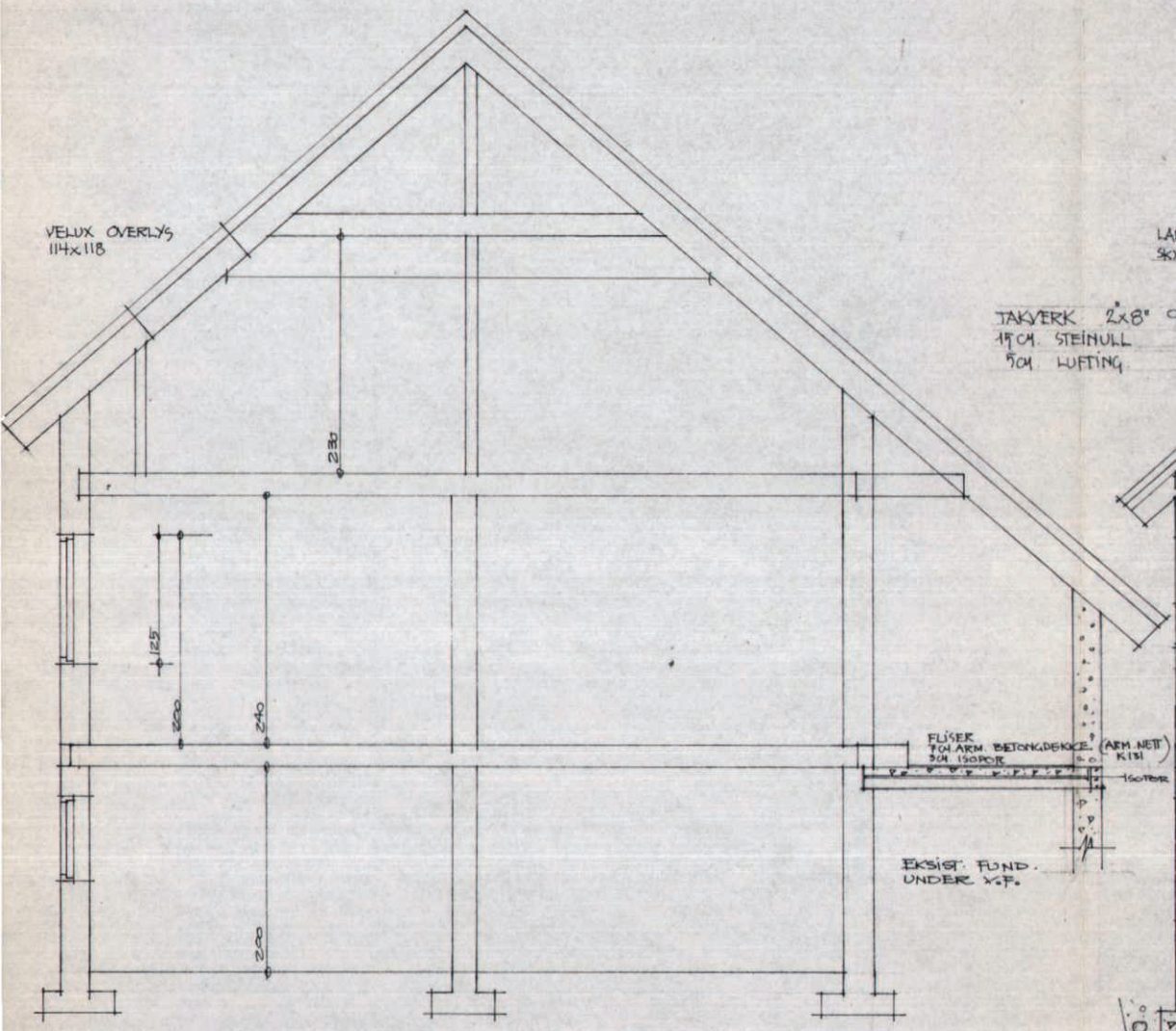
ALTERNATIV UTFØRELSE.



FORSANDRE TEKNISKE ETAT
27 MARS 1981

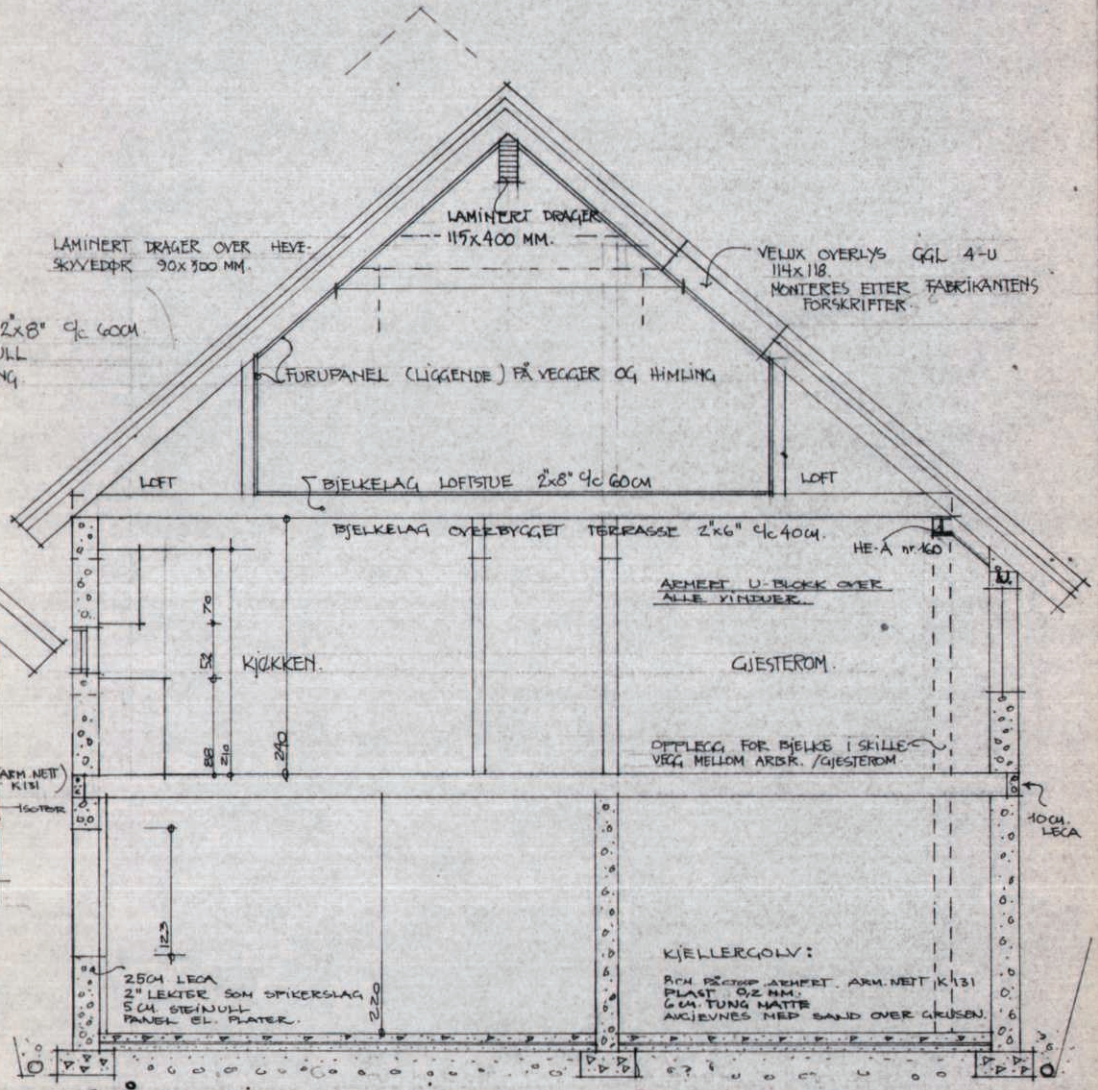
TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GR.NR. 60/103, SKJELSVIK
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

FASADE MOT NORD * M 1:50 * SKIEN, MARS 81



SNITT GJENNOM EKSIST. BYGG OG V.F.

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!



SNITT GJENNOM TILBYGG

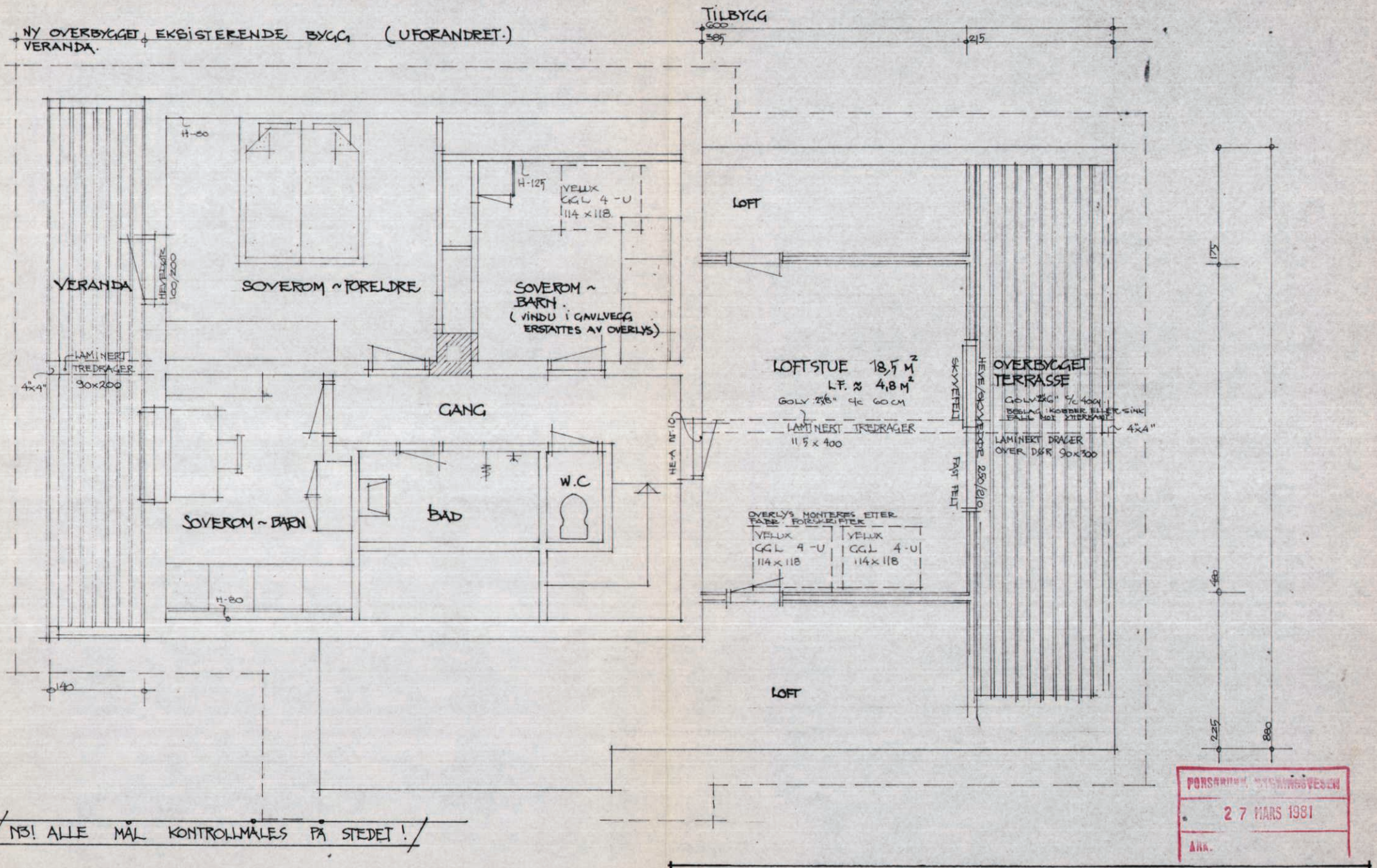
FUNDAMENT 25x50.

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
27 MARS 1981
ARK.

TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GR.NR. 60/103, SKJELSVIK
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

SNITT * M 1:50 *

SKIEN, MARS 81.

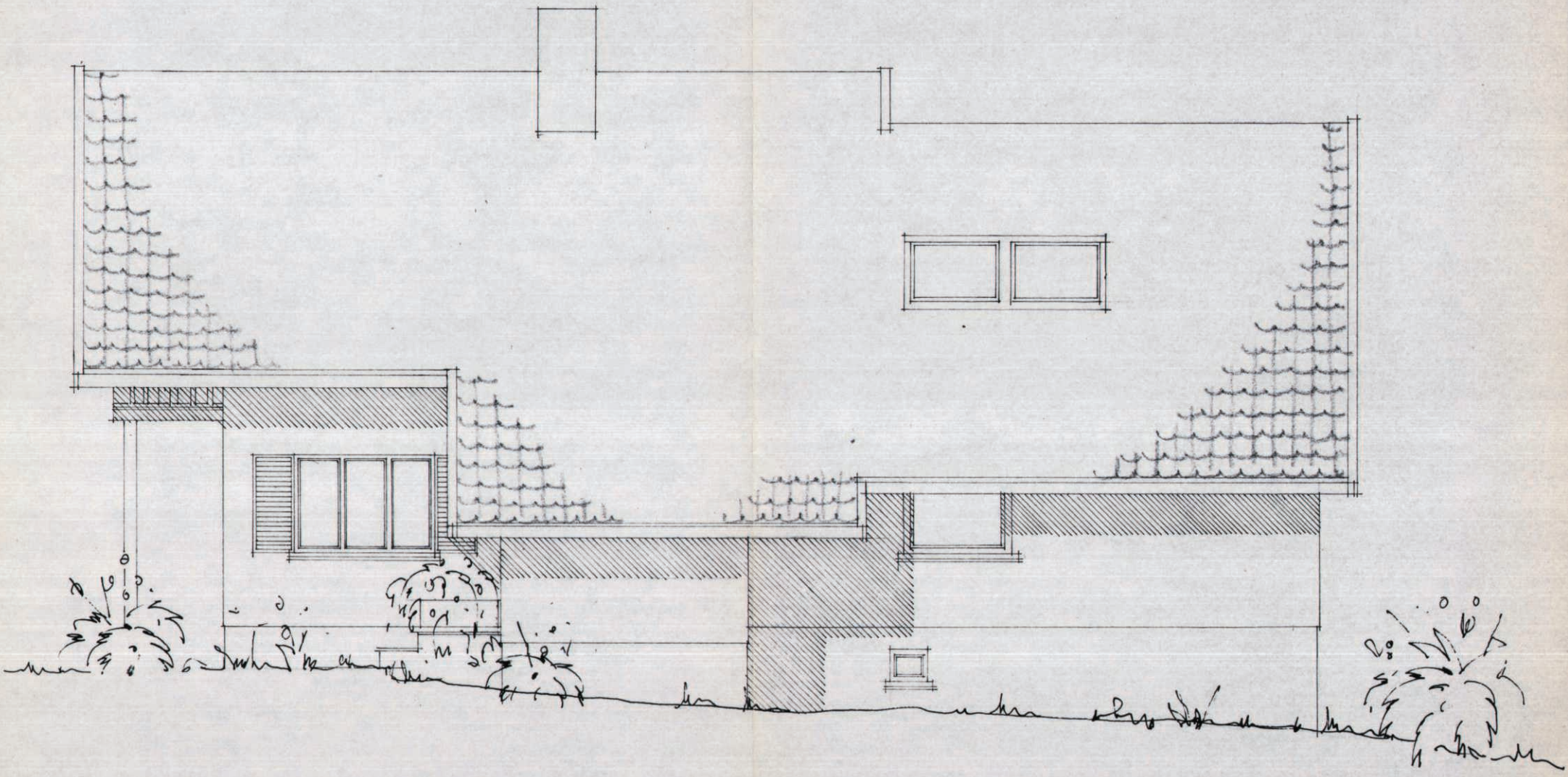


NB! ALLE MÅL KONTROLLMÅLES PÅ STEDET!

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
27 MARS 1981
ARK.

TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GRNR. 60/103, SKJELSVIK
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

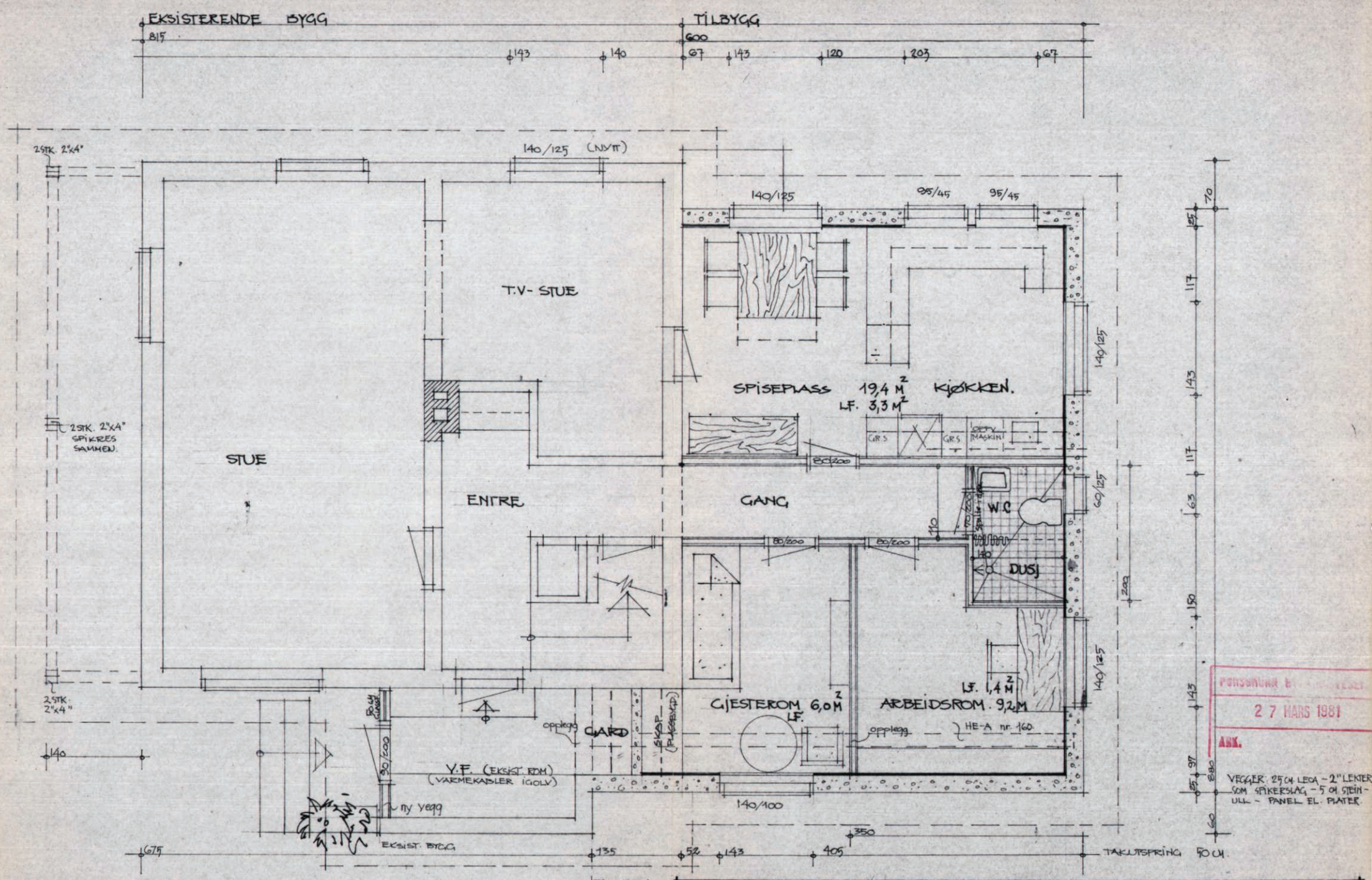
PLAN AV 2. ETASJE * M 1:50 * SKIEN, MARS 81.



PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
27 MARS 1981
ARK.

TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GR.NR. 60/103, SKJELSVIK.
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

FASADE MOT SYD * M 1:50 * SKIEN, MARS 81.



FORNØRUNR. [illegible]

27 MARS 1981

ANK.

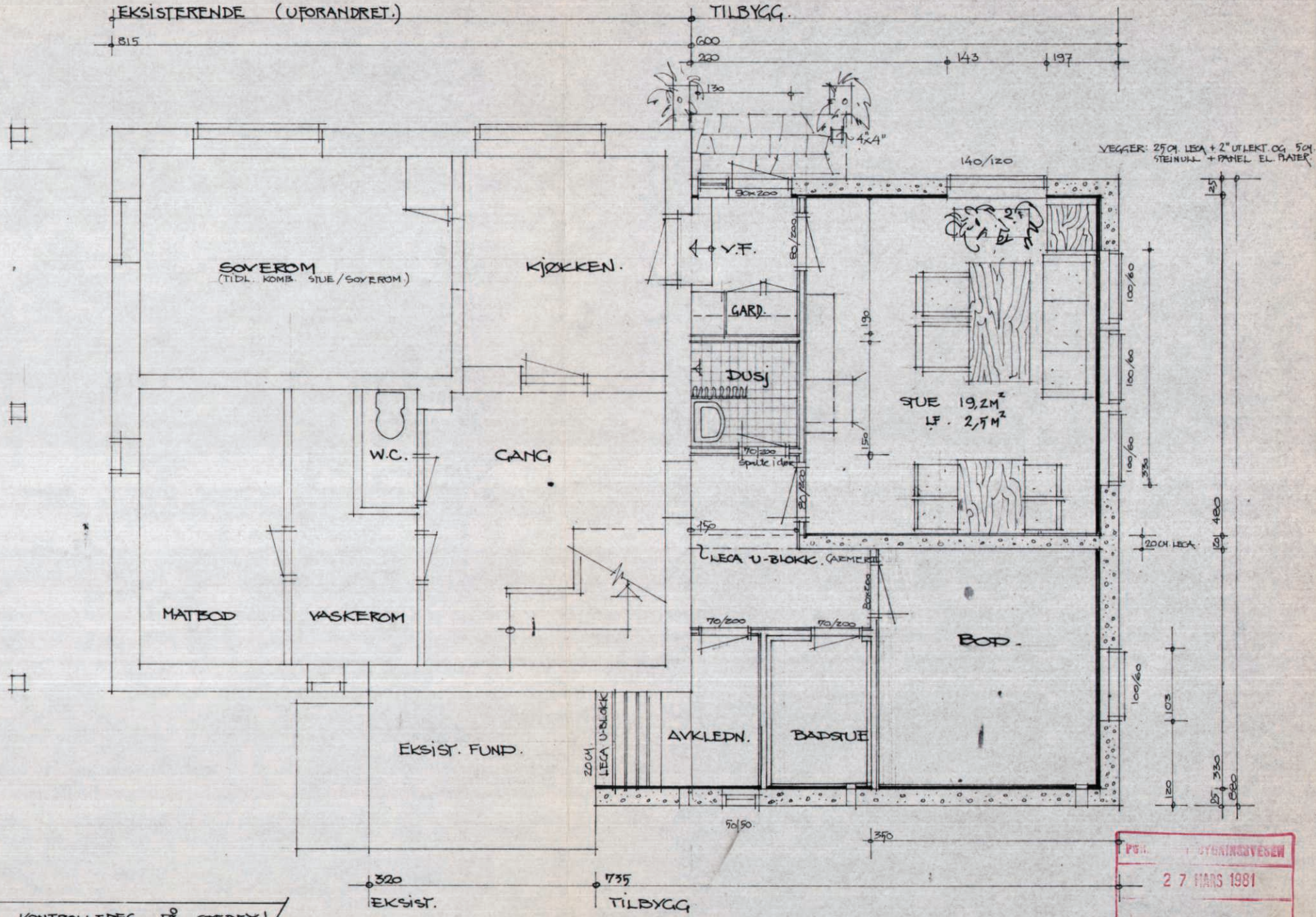
VEGGER: 25 CM. LECA – 2" LEKTER SOM SPIKERSLAG – 5 CM. STEIN-ULL – PANEL EL. PLATER.

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

ARMERT U-BLOKK OVER ALLE VINDUSÅPNINGER.

TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GRNR. 60/103, SKJELSVIK.
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

PLAN AV 1. ETASJE * M 1:50 * SKIEN, MARS 81.



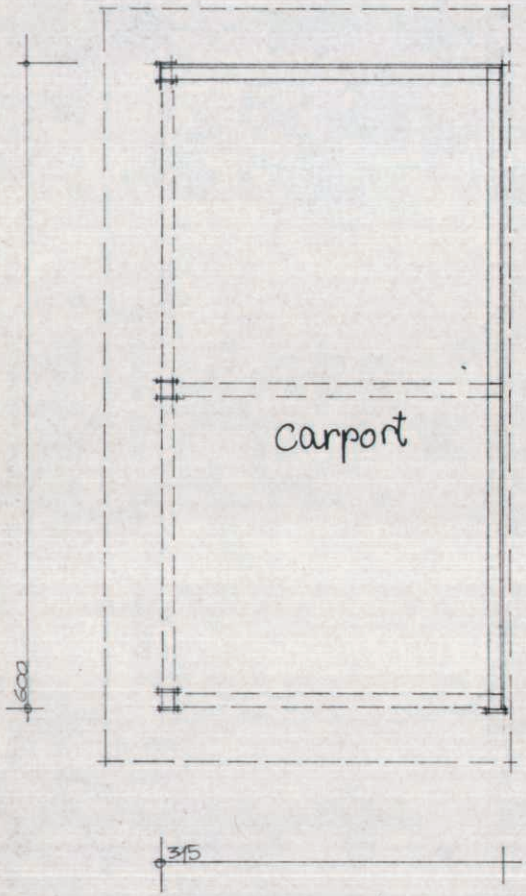
N3! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

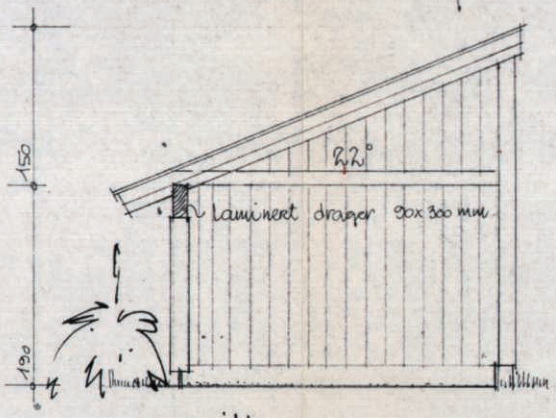
ARMERT U-BLOKK OVER ALLE VINDUSÅPNINGER.

PBL. BYGNINGSVESEN
27 MARS 1981

TILBYGG / FORANDRINGSARBEIDE PÅ GR.NR. 60/103, SKJELSVIK.
INGER JOHANNE OG JENS PETTER GULLBERG.

PLAN AV KJELLER / U. ETG. * M 1:50 * SKIEN, MARS 81

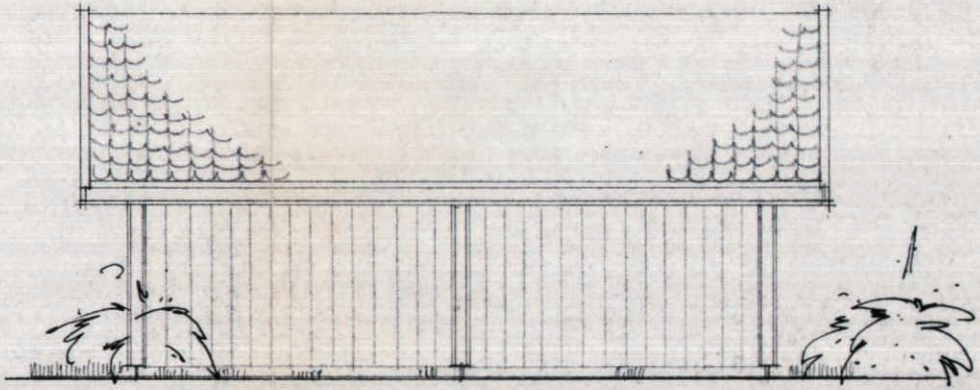




snitt



langfasade



langfasade mot gårdsplass.

Carport for Inger Johanne & Jens Petter Guilberg

plan ~ snitt ~ fasader ~ M 1:50 ~

skien, sept. 81.

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Østvedtvegen 32, Skjelsvik		60	103	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolighus	25.03.81	dato 12.05.81 sak 166/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jens Petter Gullberg	Østvedtveien 32, Skjelsvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Wachs	Eidangergt. 12	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Porsgrunn den 05.06.81

for bygningssjef

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

PORSGRUNN KOMMUNE

Retur: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

AVTALEGIRO

BERG KENNETH EUGEN
ØSTVEDTVEGEN 32
3943 PORSGRUNN

Org.nr.	939991034MVA
Kundenummer	528534
Fakturanummer	93007445
Avtalenummer	4144
Ordrenummer	50209278
Fakturadato	28.03.2025
Forfallsdato	22.04.2025
Deres ref.	

Vår ref. Servicesenteret, Tlf: 35 54 70 00, postmottak@porsgrunn.kommune.no

Gjelder: 01 Eiendomsgebyrer

Eiendom 60/103/0/0, Østvedtvegen 32

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010425-300425	1	stk	1600,00	1600,00	133,33	33,33	166,66
Fastdel kloakkgebyr	010425-300425	1	stk	1800,00	1800,00	150,00	37,50	187,50
Feiegebyr	010425-300425	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Branntilsyn	010425-300425	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Eiendomsskatt Bolig	010425-300425	1841500	0/00	4,00	7366,00	613,83	0,00	613,83
Skattetakst: kr 4 345 000. Bunnfradrag: kr 1 200 000.								
Akonto vann	010425-300425	109	m3	25,60	2790,40	232,53	58,13	290,66
Akonto kloakk	010425-300425	109	m3	38,00	4142,00	345,17	86,29	431,46
Renovasjon std	010425-300425	1	stk	3200,00	3200,00	266,67	66,67	333,34

Mva sats	Grunnlag	Beløp	Sum
0 %	660,49	0,00	660,49
25 %	1 127,70	281,93	1 409,63

Oversikt over dine fakturaer fra Porsgrunn kommune finner du på nettsiden: min.kommune.no

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
22.04.2025	**1 788,19**	**281,93**	**2 070,00**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5081 08 51209	2070,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO9250810851209. SWIFT: DNBANOKKXXX

Kundenummer	528534
Fakturanummer	93007445
Fakturadato	28.03.2025
KID	015285340074459

GIRO

Betalings-frist 22.04.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

BERG KENNETH EUGEN
ØSTVEDTVEGEN 32
3943 PORSGRUNN

Betalt til

PORSGRUNN KOMMUNE
Økonomi og finans
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

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:
Østvedtvegen 32, 3943 Porsgrunn
Gnr. 60, Bnr. 103, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250057

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
