PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HUGINSVEG 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Huginsvegen 11, 3946 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 50, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2600 **Referansenummer:** EZ2218

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.
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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en enebolig med areal over to etasjer oppført 1970. Nåværende eier kjøpte boligen 2019. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. To-lags isolerglass vinduer i underetasje med rammer og karmer i PVC. Etasjeskille i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.
Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med stålplater med takstein imitasjon. Takrenner i lakkert stål. Romslig terrasser i impregnert trevirke.
Innvendige overflater består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. Malt MDF panel, panel og tapet på veggflater. Malt slette flater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Pipe oppført i murt teglstein med peis i stue.
Boligen inneholder: Entre7Hall, bad, vaskerom og soverom i underetasje. Tilbygget garasje. Kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1.etasje.

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: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av lakkert stålplater med takstein imitasjon antatt skiftet på 1995-2000 tallet. Undertak består av lett undertak/sutak plater. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig slitasje på overflater.
Normal levetid på takplater i stål/aluminium takplater er 35 til 45 år avhengig av klimatiske forhold.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng og rør.
Yttervegger i isolert bindingsverk trolig isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår.
Sørvegg med synlig stor slitasje/elde. Synlig med uttørket panel bord. Sørvegg må beregnes skiftet. Resterende vegger fyller sin funksjon, men fremstår med normal slitasje.
Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt sadlet takverk bærende på yttervegg. Lett undertak i sutakplater.
Konstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke. Hulrom isolert med datidens isolasjons tykkelse. Konstruksjonen bra ventilert.
Luftespalte registrert ved raft.
Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.
Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra byggeår til 2017. Rammer og karmer i malt trevirke. Eldre isolerglass fra 1969 med utgått levetid. TG 3.
Underetasje har skiftet vinduer til 2-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i PVC. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.
Malt entredør med mindre glass skiftet 2022. Dør fyller sin funksjon.
Eldre dør fra stue til uteareal fra byggeår. Dør med utgått levetid. TG 2.
Boligen har etablert fliset gulv over garasje. Rekkverk i malt trevirke. Fliser med bom/løse til underlag og stedvis frostskader. Ukjent membran.
Rekkverk med store lysåpninger. Tiltak må beregnes. TG 2.
Boligen har også etablert impregnert platting på grunn. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert.,

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater, tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt slette flater/plater og malt panel i himlinger.
Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen er nylig oppgradert på alle overflater i underetasje 2022. Overflater i 1.etasje med stedvis behov for oppgradering. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etasje består av isolert betong gulv på grunn.
Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Radonmålinger bør utføres.
Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innstas etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss og malt tegl.
Rom under terreng med tilfylte masser består av soverom og våtrom. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Tapet og fliser på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg i soverom mot tilfylte masser. Inge unormale fuktverdier ble målt. Rom er nylig innredet 2022.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk.
Innerdører består av malte fyllingsdører i underetasje fra 2022. Eldre finer dører i 1.etasje fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-håndsarmatur, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i himling. Bad oppgradert antatt på 2000 tallet. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil, ledes til sluk.
Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom
Vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og VV tank på vaskerom. ventilasjon består av ventil i vegg.
Vaskerom var full av lagrede gjenstander på befaring og derfor ikke videre vurdert.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servanter med ett-håndsarmatur, badekar og dusjnisje med to dusjer. Glassvegg

Beskrivelse av eiendommen

etablert til dusjnisje.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad nylig etablert 2022.
Arbeidene er utført av håndverkere.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider bør fremlegges.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.
Sluk består av plast sluk og slukrist i dusjnisje. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning bør fremlegges med dokumentasjon fra håndverkere.
Bad er nytt i 2022 (under 5 år). Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med profilerte hvite dør og skuffronter i MDF med foliert overflater. Benkebeslag i stål med laminat benkeplate.
Ventilator ført ut over tak. Innredning antatt skiftet på 2000 tallet.
Mindre synlig skader i folie på dørfronter.
Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.
Kjøkkeninnredningen med profilerte hvite dør og skuffronter i MDF med foliert overflater. Benkebeslag i stål med laminat benkeplate.
Ventilator ført ut over tak. Innredning antatt skiftet på 2000 tallet.
Mindre synlig skader i folie på dørfronter.
Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i røranlegg til nytt bad og noe eldre kobberør fra byggeår. Plast avløpsrør. Rørarbeider utført av autorisert firma når bad/vaskerom er oppgradert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tank på 300 liter etablert i vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget 2022.
Nytt el-anlegg i underetasje 2022. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår i 1.etasje.
3 x 50 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

Boligen har etablert brannslukningsapparat. Brannvarsler etablert i oppholdsrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser på fjell.
Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Kun to vegger med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble registrert eller mål i underetasje med rom med tilfylte masser.
Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

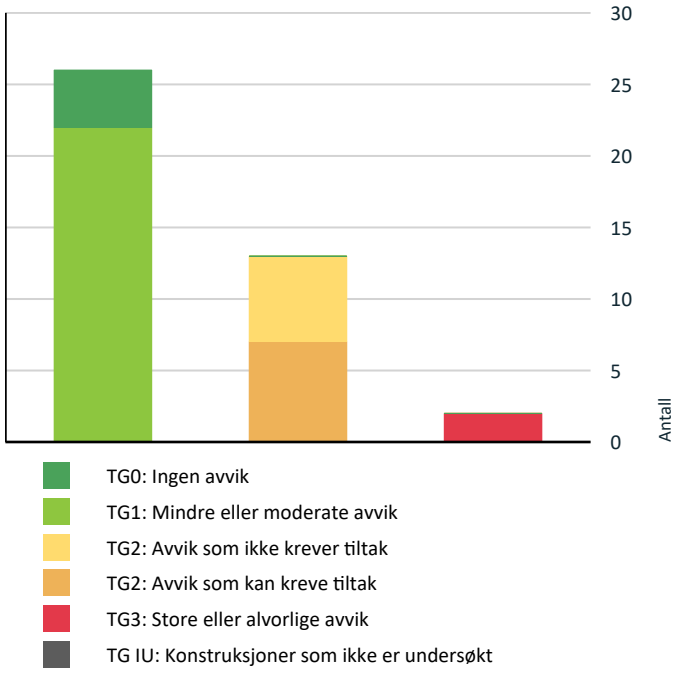
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

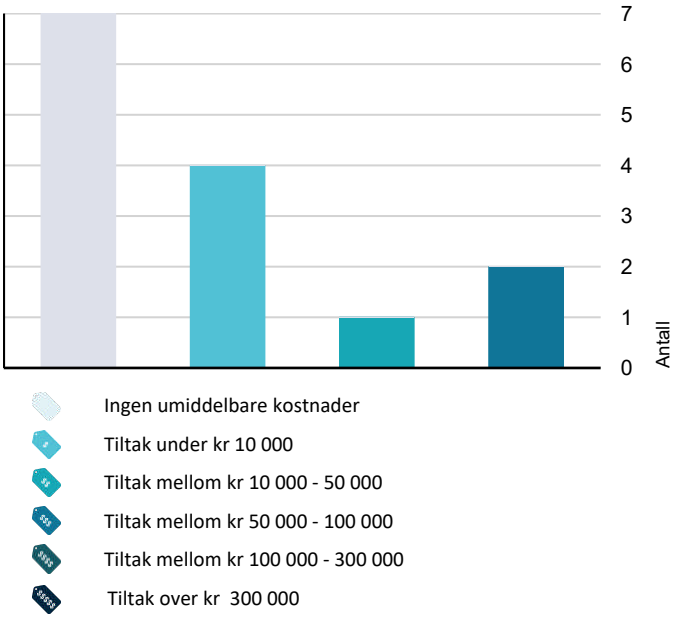
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av lakkert stålplater med takstein imitasjon antatt skiftet på 1995-2000 tallet. Undertak består av lett undertak/sutak plater. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig slitasje på overflater. Normal levetid på takplater i stål/aluminium takplater er 35 til 45 år avhengig av klimatiske forhold.

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

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 og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng og rør.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk trolig isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår.
Sørvegg med synlig stor slitasje/elde. Synlig med uttørket panel bord. Sørvegg må beregnes skiftet. Resterende vegger fyller sin funksjon, men fremstår med normal slitasje.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Sørvegg må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt sadlet takverk bærende på yttervegg. Lett undertak i sutakplater.
Konstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke. Hulrom isolert med datidens isolasjons tykkelse. Konstruksjonen bra ventilert. Luftespalte registrert ved raft.
Det anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1970



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra byggeår til 2017. Rammer og karmer i malt trevirke. Eldre isolerglass fra 1969 med utgått levetid. TG 3.
Underetasje har skiftet vinduer til 2-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i PVC. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malt entredør med mindre glass skiftet 2022. Dør fyller sin funksjon.
Eldre dør fra stue til uteareal fra byggeår. Dør med utgått levetid. TG 2.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert fliset gulv over garasje. Rekkverk i malt trevirke. Fliser med bom/løse til underlag og stedvis frostskader. Ukjent membran.
Rekkverk med store lysåpninger. Tiltak må beregnes. TG 2.
Boligen har også etablert impregnert platting på grunn. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert.,

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilbygget garasje har etablert betong plate på grunn. Vegger i murt lettklinker blokker. Plasstøpt betong tak. Garasje leddport i aluminium.
Garasje var full av lagrede gjenstander og begrenset kontrollert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater, tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt slette flater/plater og malt panel i himlinger.
Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen er nylig oppgradert på alle overflater i underetasje 2022.
Overflater i 1.etasje med stedvis behov for oppgradering. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etasje består av isolert betong gulv på grunn.
Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater.

Årstall: 1970

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innstas etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss og malt tegl.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med tilfylte masser består av soverom og våtrom. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Tapet og fliser på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg i soverom mot tilfylte masser. Inge unormale fuktverdier ble målt. Rom er nylig innredet 2022.

Årstall: 2022



TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører i underetasje fra 2022. Eldre finer dører i 1.etasje fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-håndsarmatur, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i himling. Bad oppgradert antatt på 2000 tallet. Ingen dokumentasjon er fremlagt.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil, ledes til sluk.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

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

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-håndsarmatur, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servanter med ett-håndsarmatur, badekar og dusjnisje med to dusjer. Glassvegg etablert til dusjnisje.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad nylig etablert 2022. Arbeidene er utført av håndverkere.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider bør fremlegges.

Årstall: 2022



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk består av plast sluk og slukrist i dusjnisje. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning bør fremlegges med dokumentasjon fra håndverkere.

Årstall: 2022



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servanter med ett-håndsarmatur, badekar og dusjnisje med to dusjer

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2022

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt i 2022 (under 5 år). Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2022



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og VV tank på vaskerom. ventilasjon består av ventil i vegg.
Vaskerom var full av lagrede gjenstander på befaring og derfor ikke videre vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet må ryddes så en forsvarlig kontroll kan foretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med profilerte hvite dør og skuffronter i MDF med foliert overflater. Benkebeslag i stål med laminat benkeplate. Ventilator ført ut over tak. Innredning antatt skiftet på 2000 tallet. Mindre synlig skader i folie på dørfronter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i røranlegg til nytt bad og noe eldre kobberør fra byggeår. Plast avløpsrør. Rørarbeider utført av autorisert firma når bad/vaskerom er oppgradert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i vaskerom.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget 2022. Nytt el -anlegg i underetasje 2022. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår i 1.etasje.
3 x 50 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring
skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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.
   2022

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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.

Boligen har etablert brannslukningsapparat. Brannvarsler etablert i oppholdsrom.

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 steinmasser på fjell.

Årstall: 1970

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Kun to vegger med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble registrert eller mål i underetasje med rom med tilfylte masser.

Årstall: 1970

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1970

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

Årstall: 1970

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstall: 1970

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

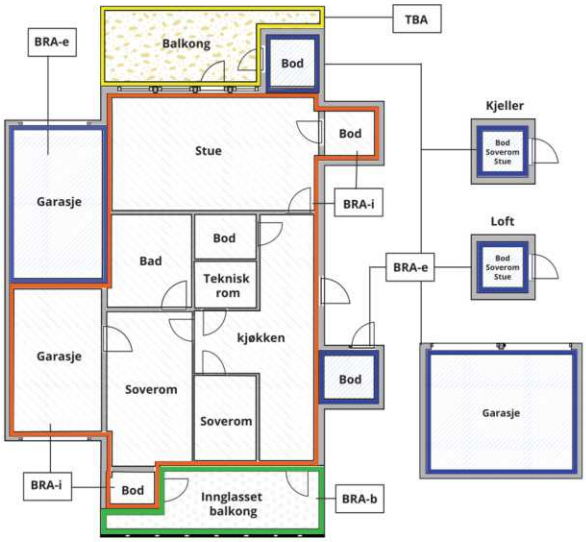
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	84			84	40
Underetasje	72	18		90	
SUM	**156**	**18**			**40**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Entré/hall med trapp, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

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: Innredet og ombygget underetasje 2022.

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	156	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Flora Lucia Qvigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	50	52		0	990.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Huginsveg 11

Hjemmelshaver

Frønes Eirik Aaltvedt, Qvigstad Flora Lucia, Skoglund Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Huginsveg/Eidanger i Porsgrunn kommune. Flott beliggenhet med gode solforhold og utsikt over nærområdet. Mot vest grenser eiendommen mot LNF areal.

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. Pent opparbeidet grøntareal med delvis naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 500 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/EZ2218

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

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

FERDIGATTEST

Bolighus på Gnr. 50 - bnr. 52 ble

behandlet av bygningssjefen 22.7.69 i henhold til delegasjonsinstruks,

ansvarshavende byggm. Olav Gravir

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

1) Gjennomluftingen av loftet må utbedres.

De gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningskontrollen.

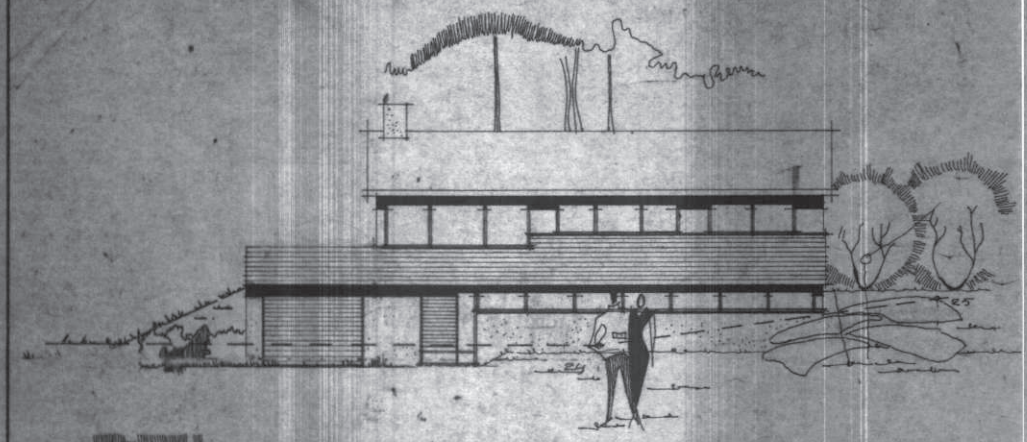
Porsgrunn bygningsvesen, den 27.5.70

Halvor Skreosen
avd.ing.

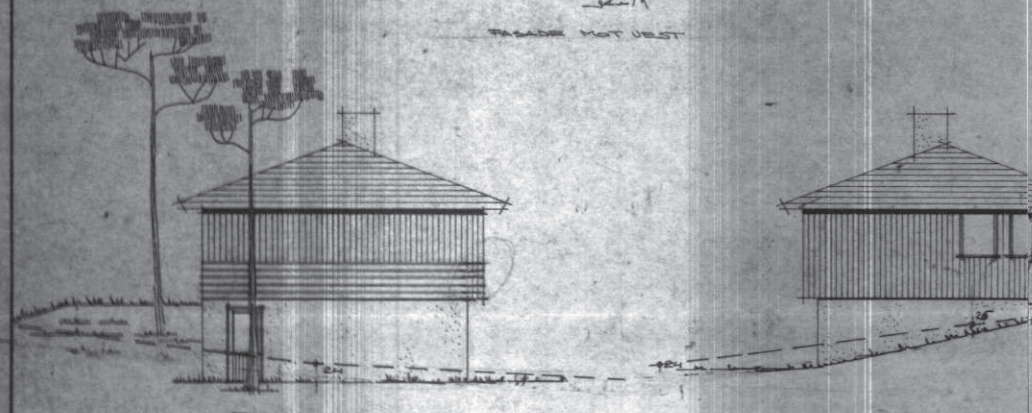
Erik Dale

Sendt til:
byggm. Olav Gravir, N.Hjellegt. 18, Skien.
Tore Elstrøm, Huginsveg 11, Eidanger.
Kemnerkontoret.
Ingeniørvesenet.

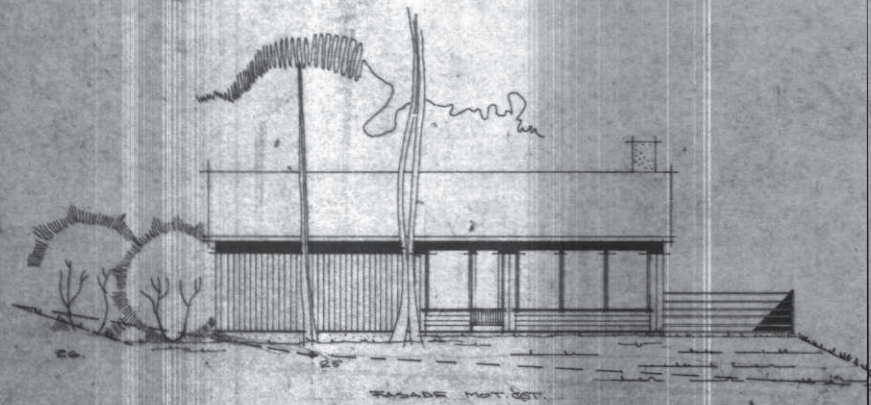
Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn



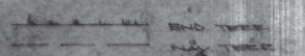
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



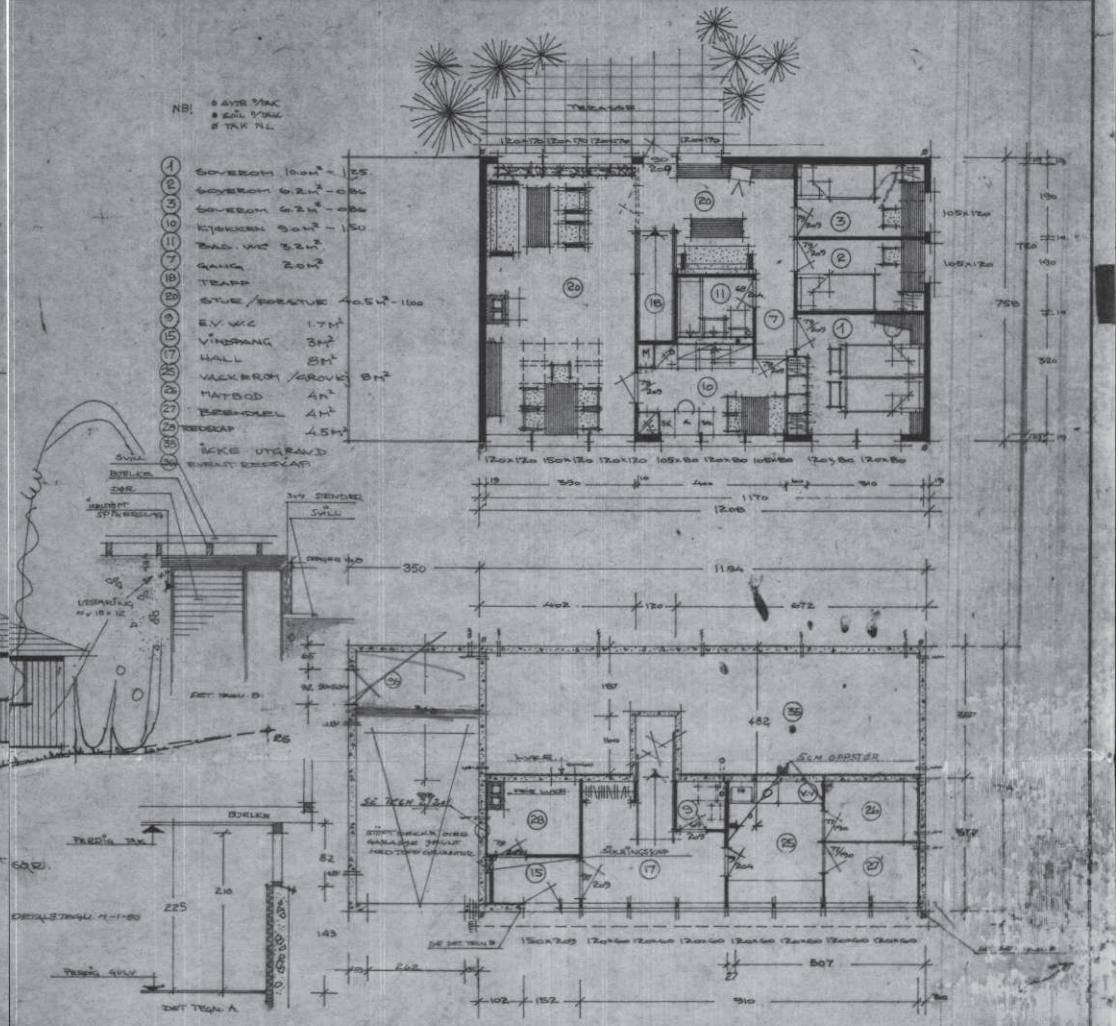
FASADE MOT ØST.

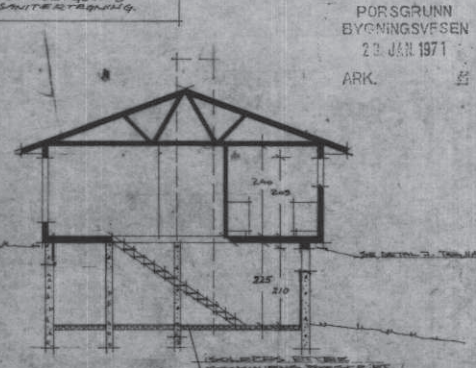


END TYPE
MED TVERR

type 38 +

LÅGBEREALET = 470 x 72 = 64 M²





FOR REGELGIVER SANITÆRTEGNING.

PORSGRUNN
BYGNINGSVESEN
23 JAN 1971
ARK.

G. BLOCK
WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64 080 - KLEPP

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 15.04.2025
Referanse:
Saksbehandler: EAL

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 50 Bnr: 52 Adresse: Huginsveg 11

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tveitanlia		50	52	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller ~~bygningssjefens~~ vedtak
nybygg	garasje	22.2.71	dato 8.3.71 sak 63/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tore Elstrøm,	Asplingvn. 11, Eidanger.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
murm. Johs. Monsen,	Storgt. 204, Porsgrunn	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 22/8.72

L. Ekroogen

for bygningssjefen

E. Dale

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kommunekasserer
- [x] inn.v.

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

Etterlrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250078
Vår referanse: 3742767/26319205
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 93

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500302	101	30.1.1969	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	50	52	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500302/101
Uthentet 2025-05-05 12:51

Stemplet kr 20,- 69
Nr. 1654 a. med 4% 160.-
Engraver Sem & Sjøgersen i Oslo
12—64.

Avskrift av
dagbok nr. 302/69
for innføring i pantebok nr.
Bamble sorenskriveri

Grunnseddel.

Undertegnede Aslaug Knutsen
Eidanger pr. Porsgrunn født 11-4-1901.
(Datum og årstall.)
som eier av Fjell Overland D. 2. g.nr. 50 br.nr. 52
i Eidanger herred fester herved bort for en tid av 99
(Ninetinine) år en hustomt benevnt g.nr. 50 br.nr. 52
til Ester Sigrid Hjelm, Brevik.
og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser:

Angående tomtens grenser henvises til Oppmålingsforretning.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr. 308.16.
Niogtre kr. som betales hvert års 1. Aug., første gang den 1/8. 1968.
Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som blir bevilget av Noregs Småbruk- og Bustadbank.
Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søks-

mål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

For festet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke og
c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Lødingen den 2 sept. 19 68

Som eier: Asta Tveten

Som fester: Ottelius.

Vi/jeg bekrefter at Asta Tveten har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Åshild Madsen. Gudrun Tveten.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller saltfører).

tomten kan innløses ved
mannsalder mellom festere
på tilsvarende tid

Asta Tveten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TELEMARK AVD. PORSGRUNN
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marius Lundeberg Enger 103250078
Vår referanse: 3742768/26319210
Bestilling: C3 2025-05-05 (6) 91

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501553	101	1.6.1968	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001 PORSGRUNN	50	3	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/501553/101
Uthentet 2025-05-05 12:51

1/6 Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 1553/68
Porsgrunn sorenskriveri

Porsgrunn kommune

MÅLEBREV

OVER

Gnr. 50 bnr. 52 Tveitanlia D 2.
Eiendommens juridiske betegnelse

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv

J. nr. 61/68
L. nr. 27/69
K.bl. nr. 16-E-14/4

Fredag den 22 mars 1968 ble det holdt

kart- og oppmålingsforretning i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965,

over: en del av gnr. 50 bnr. 3 Tveten Lille i Porsgrunn.

Forretningen er forlangt av Asta Tveten

som har grunnbokheimel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av P.A. Jonassen

i overvær av kartvitne T. Andersen

Ved forretningen møtte:

Ingen. Grensene ble fastlagt i h. h. til godkjent reg.plan for Tveitanlia og senere godkjent av Asta Tveten.

Grensebeskrivelse:

I nordvest til Tveitanlia D 3 - 29,00, i nordøst til veg i kurve med radius 310 m og kordelengde - 33,00, i sydøst til Tveitanlia D 1 - 32,57, i sydvest til gnr. 50 bnr. 3 Lille Tveten - 34,50.

Parsellen har fått betegnelsen gnr. 50 bnr. Tveitanlia D2

Forretningen sluttet, den 25. mars 1968.

p.m. Oppmålingssjefen
Porsgrunn
Tor Lekven
Tor Lekven

bem.

K a r t

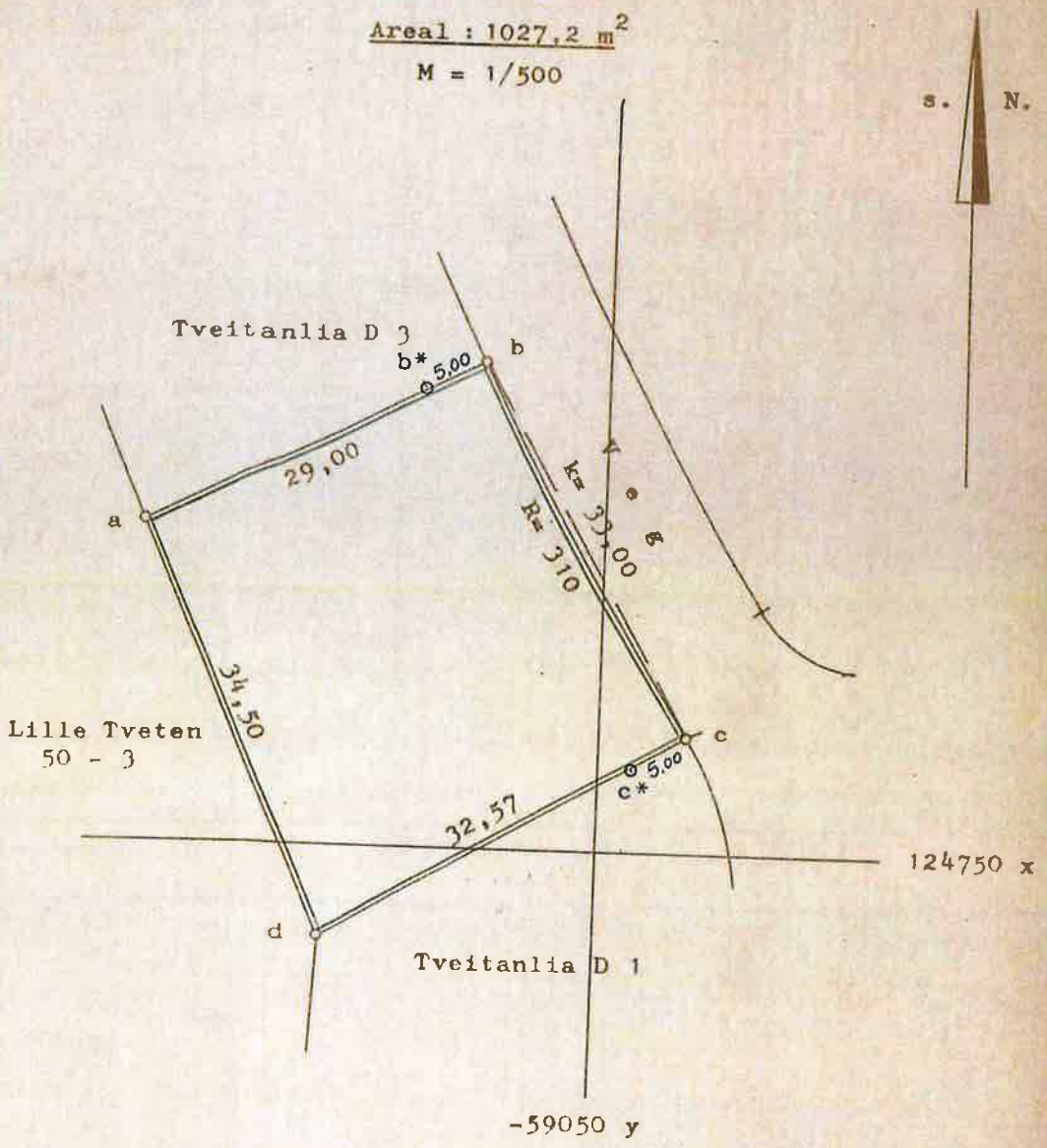
over

gnr. 50 bnr. 52

Tveitanlia D 2

Areal : 1027,2 m²

M = 1/500



Koordinater			
Pkt.	Y	X	
a.	-59085,38	124774,54	bolt
b.	-59059,49	124787,60	b*rør
c.	-59043,08	124758,97	c*rør
d.	-59071,45	124742,98	bolt

Koordinatsystemet er N.G.O.s akse III.

P.A. Jonassen

T. Andersen

T.a.

Påtegning: [1])

[1]) F.eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring osv.

Huginsveg 11

Nabolaget Tveten nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orrevegen Linje M2, M2N	9 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

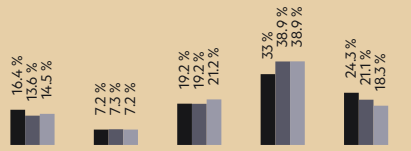
BARNEHAGER

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	20 min 1.8 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Telemarksporten	22 min
Rema 1000 Stridsklev	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tveten nord	532	268
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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
- Buss

SPORT

Sleipnervegen/huginsvegen ball	7 min
Eidangerhallen idrettshall	9 min
SKY Fitness Porsgrunn	8 min
SATS Express Porsgrunn	9 min

«Sentralt og fint for barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

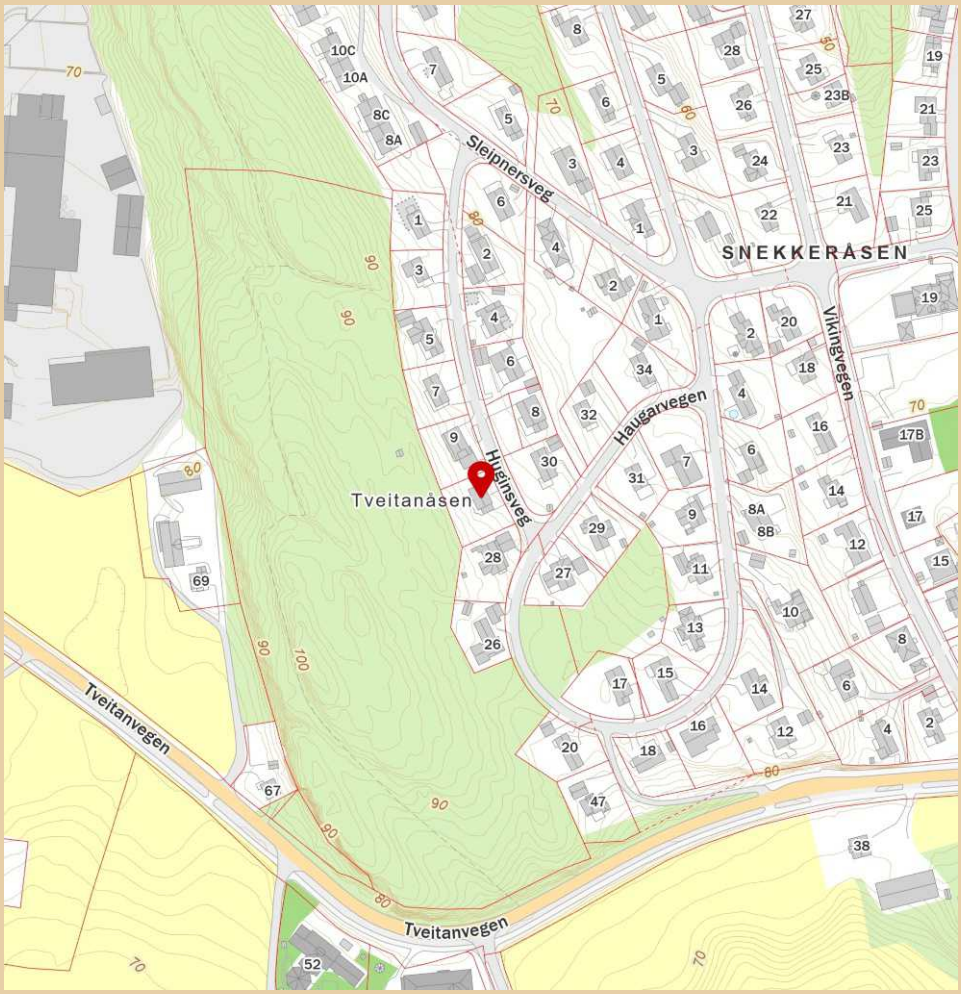
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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

Huginsveg 11

Nabolaget Tveten nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orrevegen Linje M2, M2N	9 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	20 min 1.8 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Telemarksporten	22 min
Rema 1000 Stridsklev	4 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	9 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	9 min

SPORT

Sleipnervegen/huginsvegen ball	7 min
Eidangerhallen idrettshall	9 min
SKY Fitness Porsgrunn	8 min
SATS Express Porsgrunn	9 min

«Sentralt og fint for barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Huginsveg 11

Nabolaget Tveten nord - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orrevegen Linje M2, M2N	9 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	20 min 1.8 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Telemarksporten	22 min
Rema 1000 Stridsklev	4 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	9 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	9 min

SPORT

Sleipnervegen/huginsvegen ball	7 min
Eidangerhallen idrettshall	9 min
SKY Fitness Porsgrunn	8 min
SATS Express Porsgrunn	9 min

«Sentralt og fint for barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

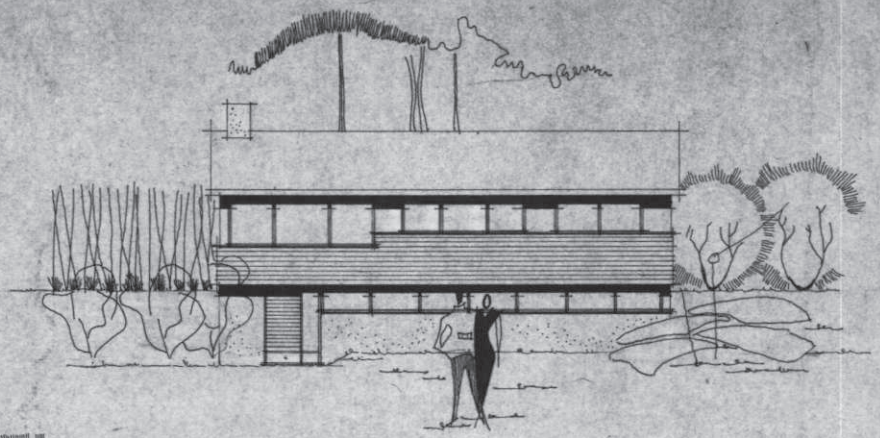
Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

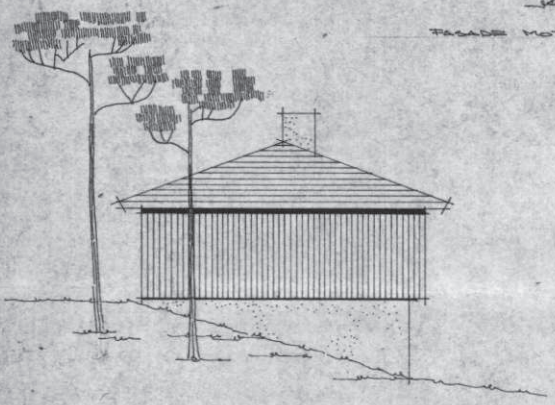
- Egen bil
- Buss



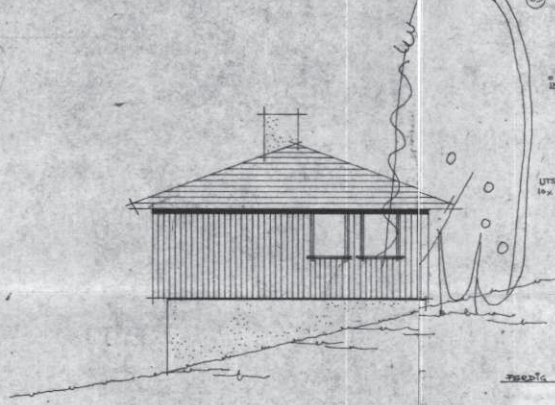
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



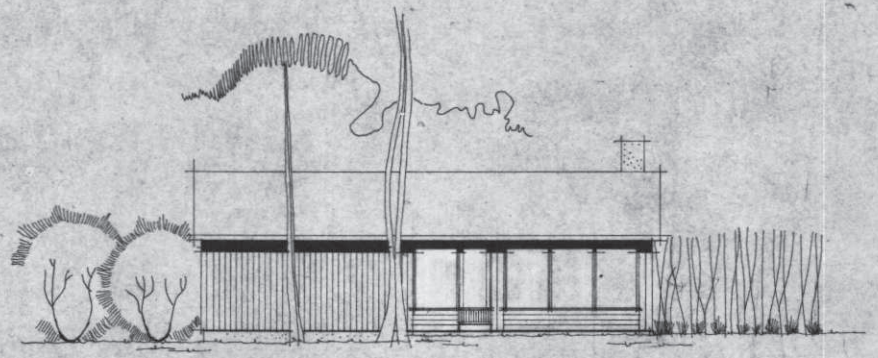
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

END. TERR.

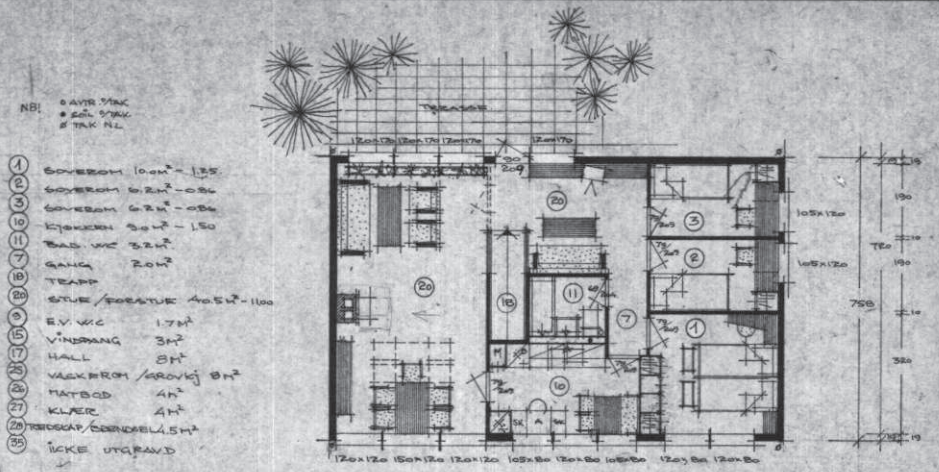
NÅV. TERR.

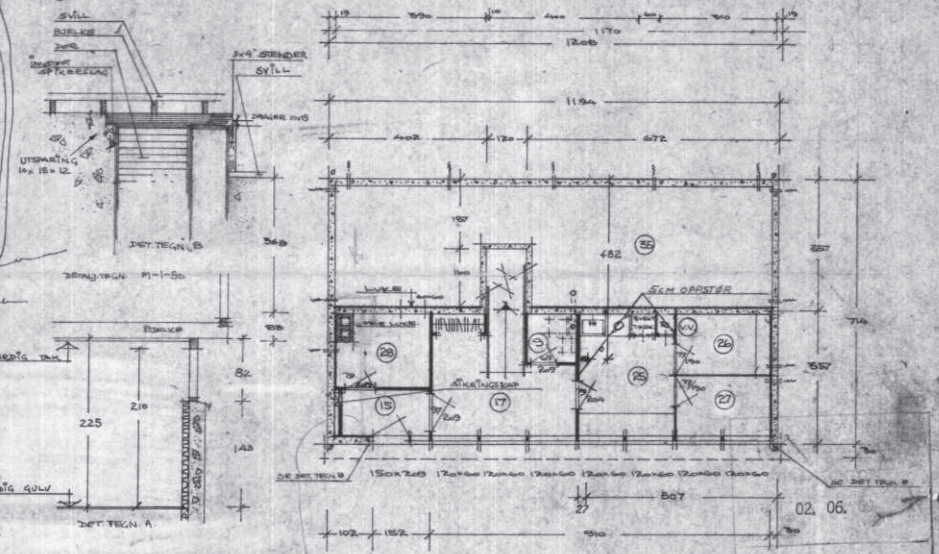
type 38-4

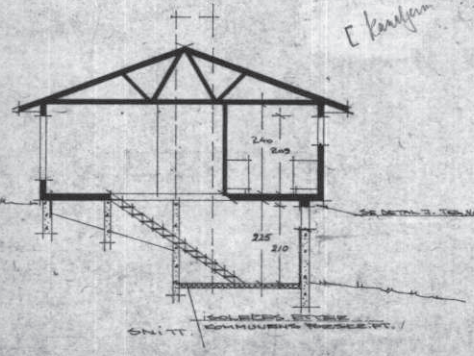
LEIEAREAL: 11.70 x 7.20 = 84 M²

NB! ○ AVTR. STAK
● SOIL STAK.
TAK NR.

1	SOVEROM	10.0 M² - 135
2	SOVEROM	6.2 M² - 084
3	SOVEROM	6.2 M² - 084
10	STUEN	30 M² - 150
11	BAD. WC	3.2 M²
7	GANG	2.0 M²
18	TRAPP	
20	STUE/SPISESTUE	40.5 M² - 1100
9	E.V. WC	1.7 M²
15	VINDFANG	3 M²
17	HALL	8 M²
25	VASKEROM/GROVKJ	8 M²
24	MATBOD	4 M²
27	KLÆR	4 M²
28	TREDSKAP/SENGEBL/1.5 M²	
35	IKKE UTGRAVD	







SNITT

[Kartfjern 10.14

REV 19/5-69 K. Wathne (KJØKKEN)	
GR. SP. 106051 De Luxe 106052 Standard	
SOIL BAD REV. 28-2-69	
GR-SP 100878	
KJØKKEN REV. 3-3-69	
GR. SP. DE LUXE 100880 STANDARD 100879 NATTVEGGT 100820	
REV 13/6-69 IS Dragely	
REV 9/5-69 K. Wathne	

TEGNING NR. 16657

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

TELEFON 64 08 80 - KLEPP

MÅLESTOKK: 1:100

TEGN.: 20-11-67

TRAC.:

KR.: H. Sægrov 20-11-67

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR TVEITANLIA, DEL AV GNR. 50 BNR. 3 OG 4 M.FL. OG GNR. 51 BNR 49, 61 OG 65 M.FL., PORSGRUNN KOMMUNE

Stadfestet av kommunaldepartementet 1. 12. 1966

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med rød begrensningslinje med ringer.

§ 2.

På tomtene A 1 til A 3, B 1 til B 20, C 1 til C 9, D 1 til D 7, E 1 til E 11, F 1 til F 13, G 1 til G 17 og H 1 til H 7 skal oppføres frittliggende bolighus. På tomtene K 1 til K 4 og L 1 til L 3 skal oppføres rekkehus. På tomtene K 5 og L 4 skal oppføres fellesgarasjer. På nordre del av felt A er avsatt tomt til butikk og parkeringsplass. Det resterende av felt A skal benyttes til fellesinstitusjoner som barnehage, daghjem etc.
Situasjonsplaner for butikk og institusjoner må godkjennes særskilt av bygningsrådet.

§ 3.

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen. Ingen bygning skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 m der hvor byggelinje ikke er vist på planen. Våningshus skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Tomtene A 1 og A 3 får ikke ha atkomst til fylkesveg.

§ 4.

Våningshusets størrelse kan være inntil 15 % av tomtas nettoareal, men ikke over 150 kvm. Bygningene skal ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side. Våningshus med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15 og 27 grader, og våningshus i 1 etasje skal ha en takvinkel på mellom 15 og 45 grader.
Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2-etasjes bygg, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5.

Det skal ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst 1 garasje pr. leilighet med oppstillingsplass (5 m lang) for minst 1 bil framfor garasjen inne på egen tomt.
Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller til våningshusene.

Frittliggende garasje skal ikke være større enn 35 kvm og den skal bygges av mur eller tre og ha samme takvinkel og form som hovedhuset.

§ 6.

For areal K og L skal det utarbeides en tomteplan som skal godkjennes av bygningsrådet før byggearbeidet settes i gang. Tomteplanen skal vise ferdig planert terreng, høyder, forstøtningsmurer, tørkestativ, plass for søppeldunker osv.

§ 7.

Innhegning skal være ensartet innenfor naturlig avgrensede partier. Høyden må ikke overstige 1 m.
Innenfor areal K og L tillates ikke gjerde. Som skille mellom leilighetenes hagestriper kan sette opp levende hegn.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer, eller hindrer nødvendig oversikt i vegkryss.

§ 9.

Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet (reguleringsrådet) innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

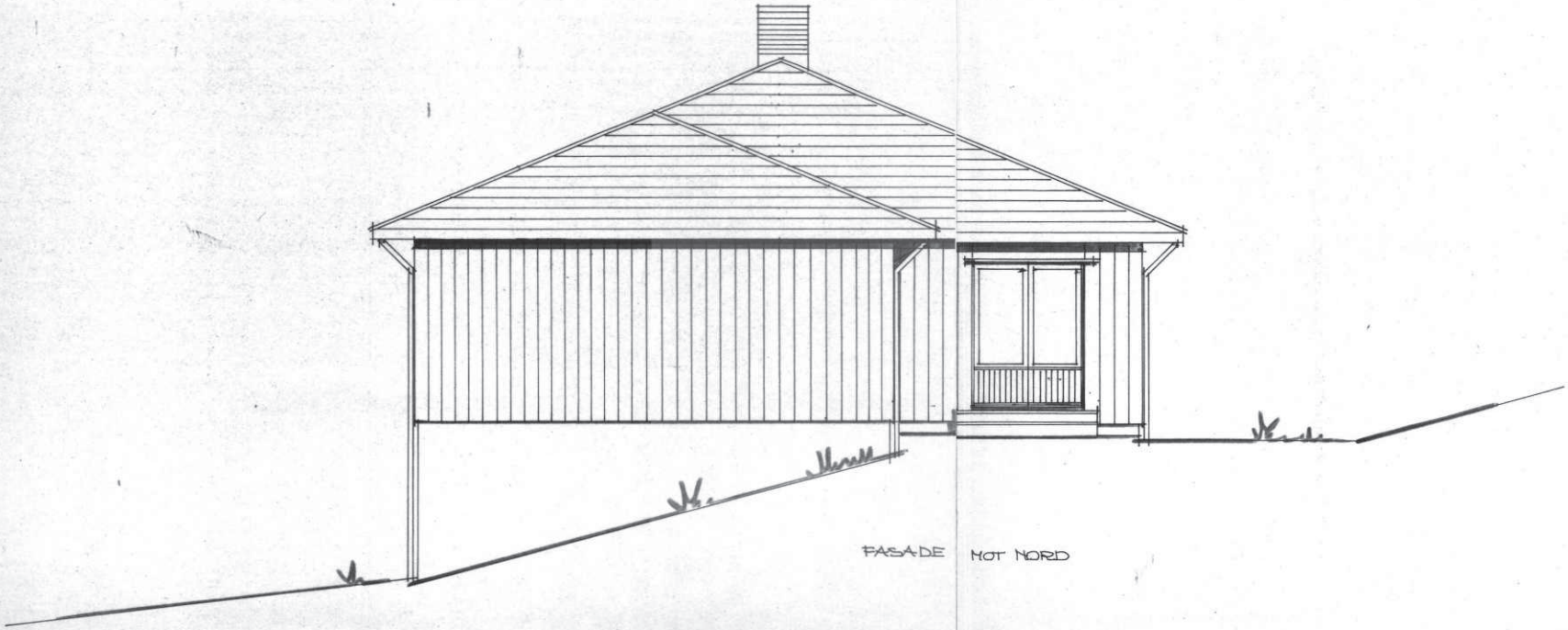
§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene, jfr. § 117 i bygningsloven av 18. juni 1965

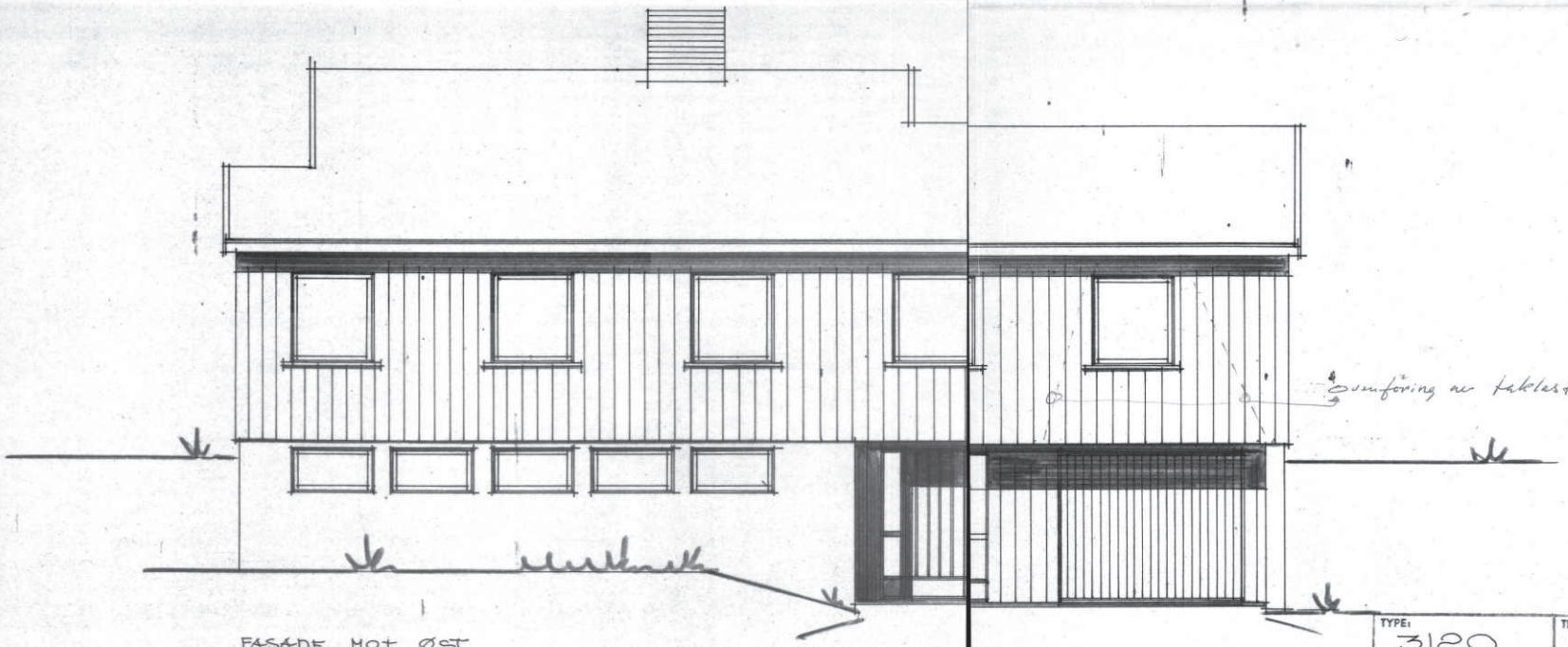
§ 11.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Byplankontoret 12. 12. 1966



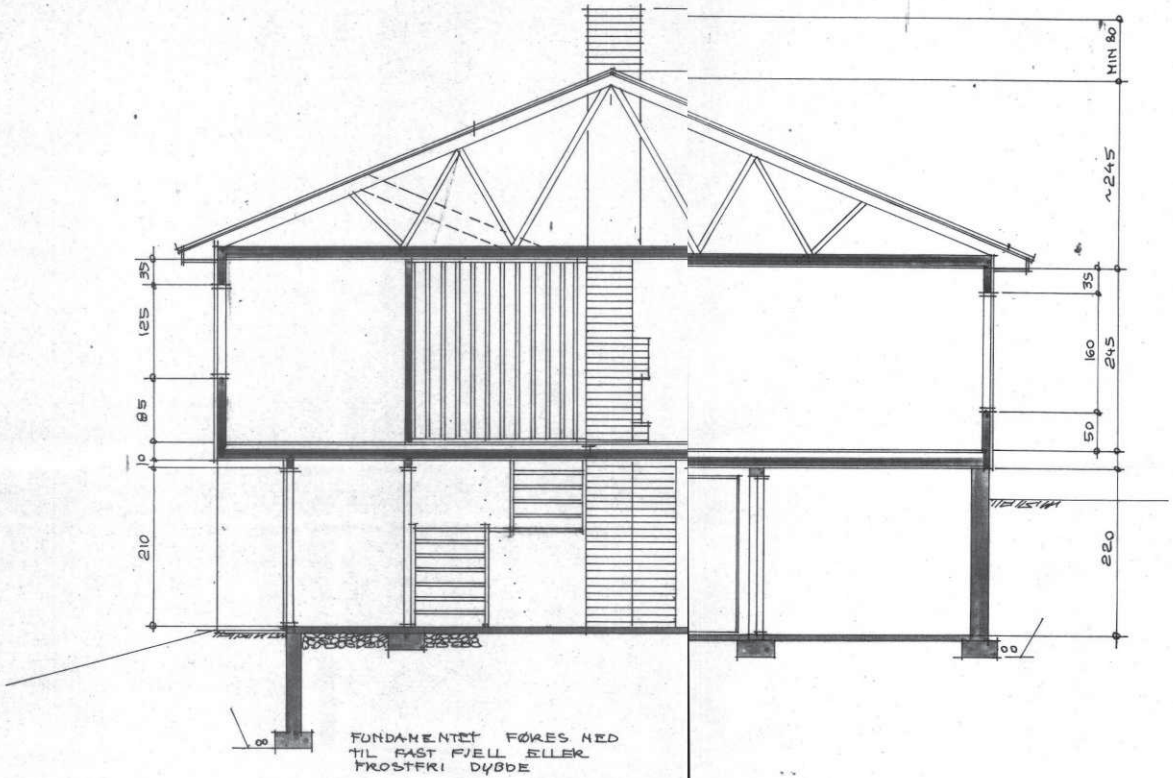
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

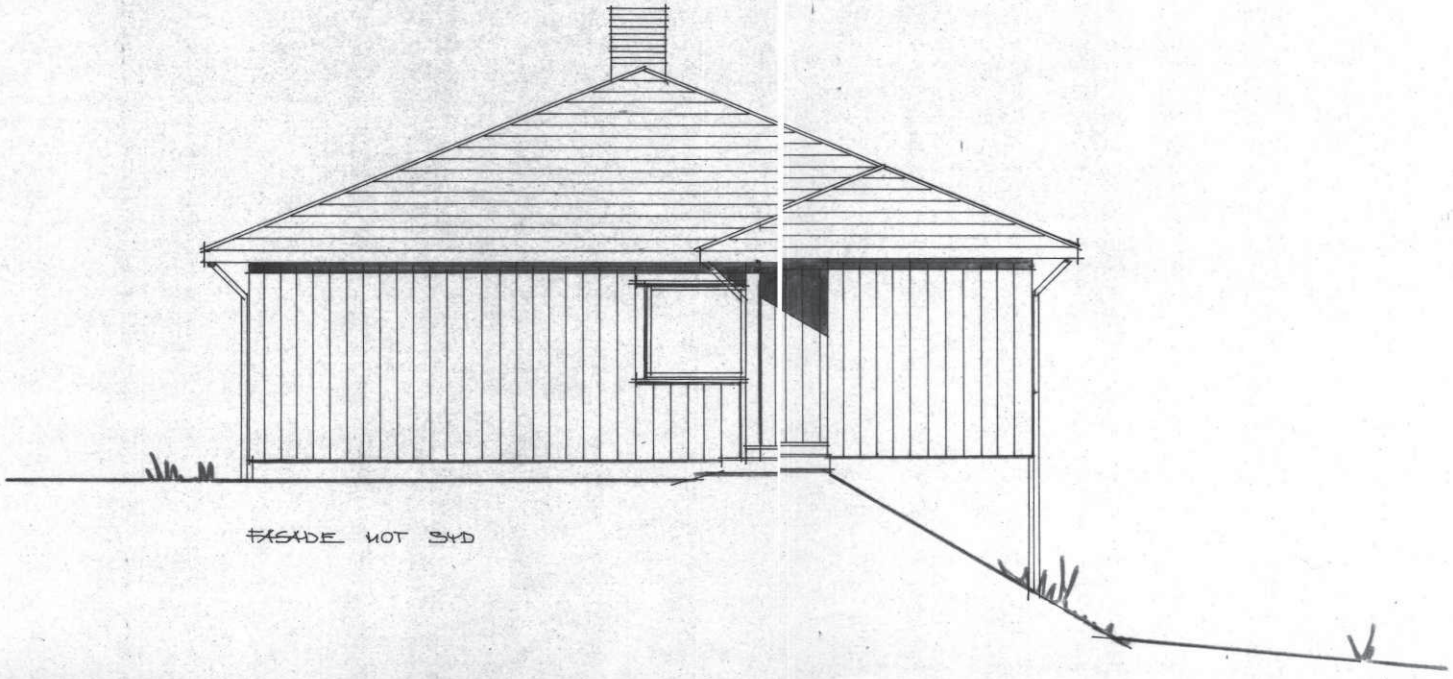
PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 05. 07. 68
J.NR.
ARK.
BK.
BV.

TYPE: 3120	TEGNING: FASADER	TEGN. NR.
MÅLESTOKK: 1:50	DATO 29.5.68 RETTET RETTET	Råmundda[illegible]

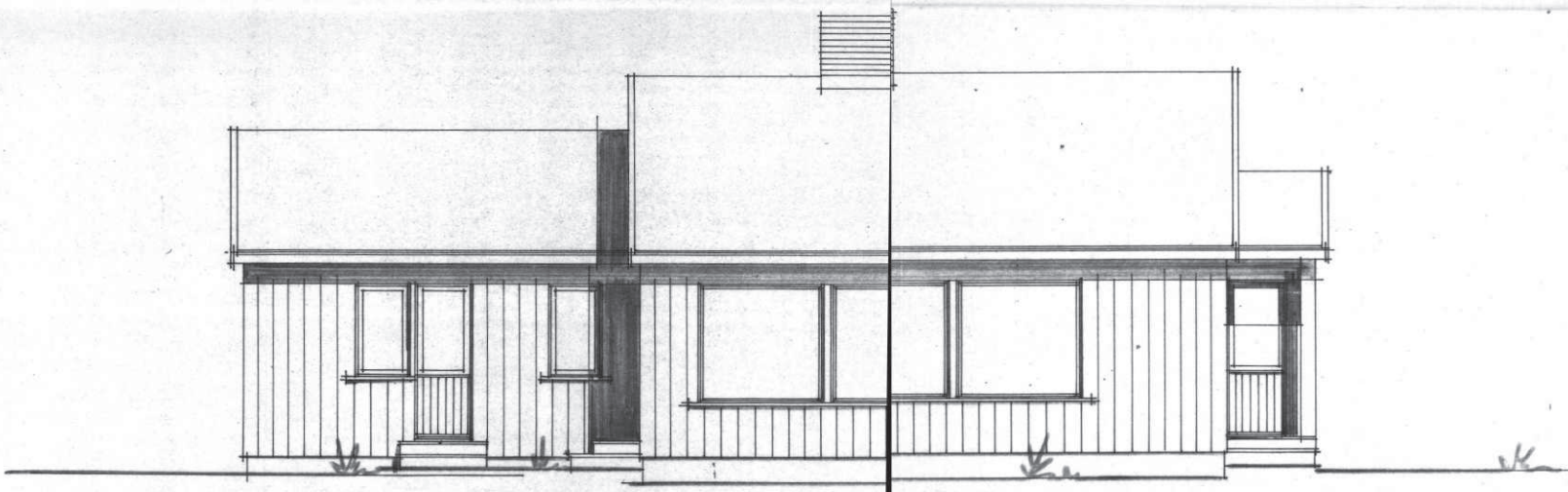


PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
REGULERINGSKONTORET
MOTTATT 05. 07. 68
J.NR.
ARK.
BK.
BV

TYPE:	TEGNING:	TEGN. NR.
3120	SNITT A-A	
MÅLESTOKK: 1:50	DATO 29.5.68 RETTET RETTET	Råmunddal Bygg & Trevare Lårdal – Telemark



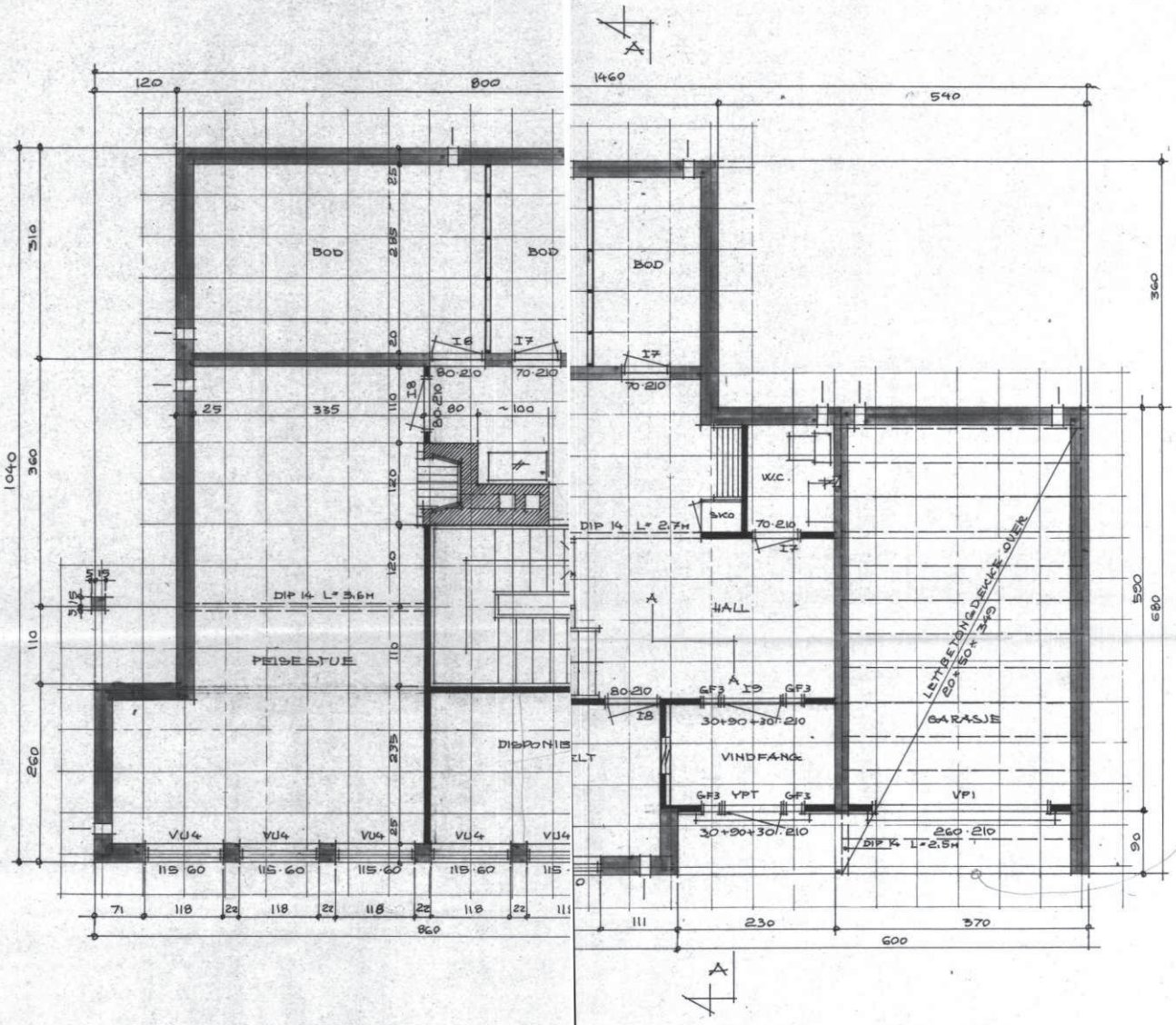
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYGGELANKONTORET
MOTTATT 05. 07. 68
JNR.
ARK.
BK.
BV.

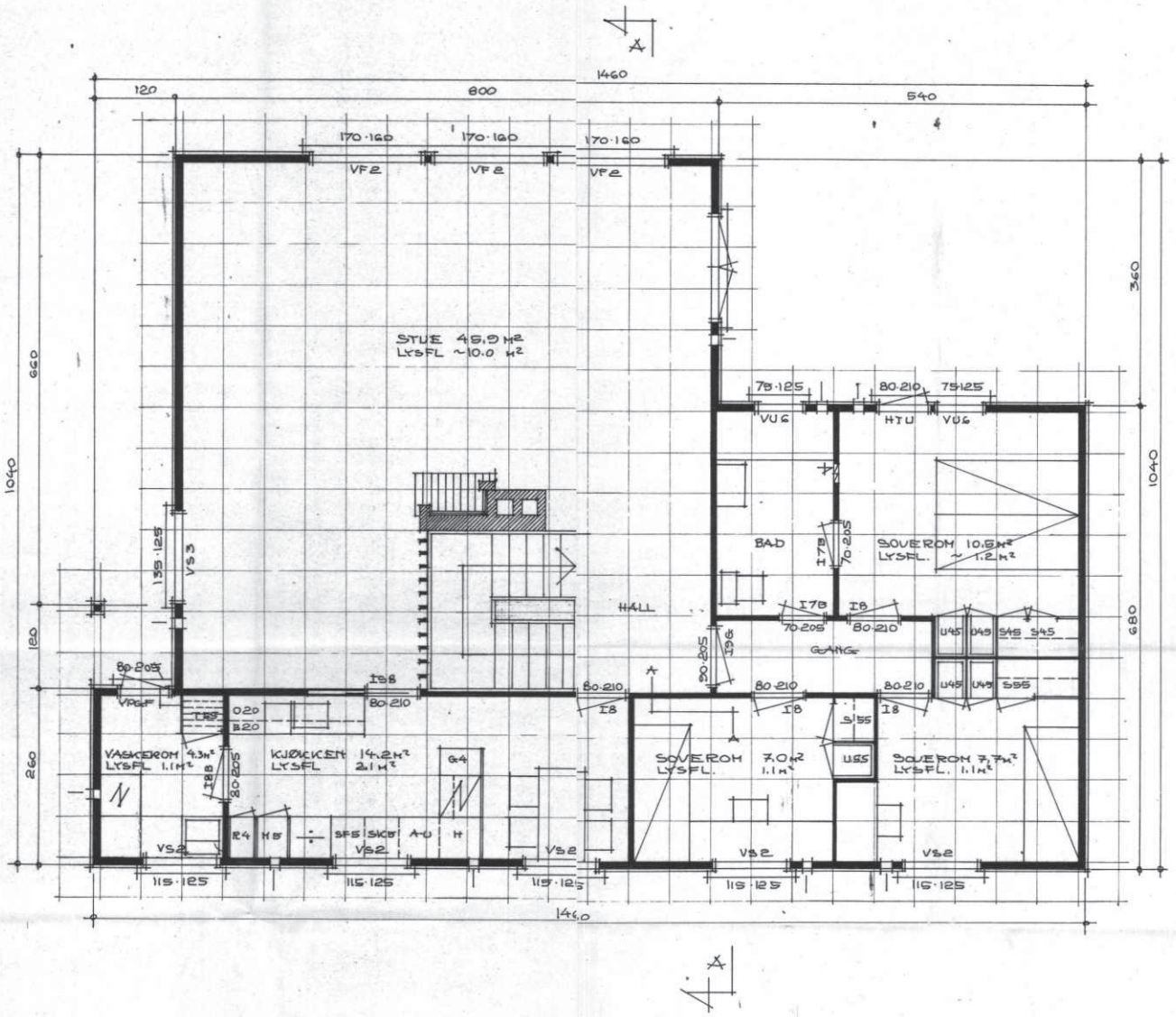
TYPE:	TEGNING:	TEGN. NR.
3120	FASADER	
MÅLESTOKK: 1:50	DATO 29.5.68 RETTET RETTET	Råmundal Bygg & Trevare Lårdal – Telemark



PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 05. 07. 68
J.NR.
ARK.
BK
BV

TYPE: 3120	TEGNING: KJELLERPLAN	TEGN. NR.
MÅLESTOKK: 1:50	DATO 29.5.68 RETTET RETTET	Rømunddal Bygg & Trevare Lårdal – Telemark

60 CM MODULNETT



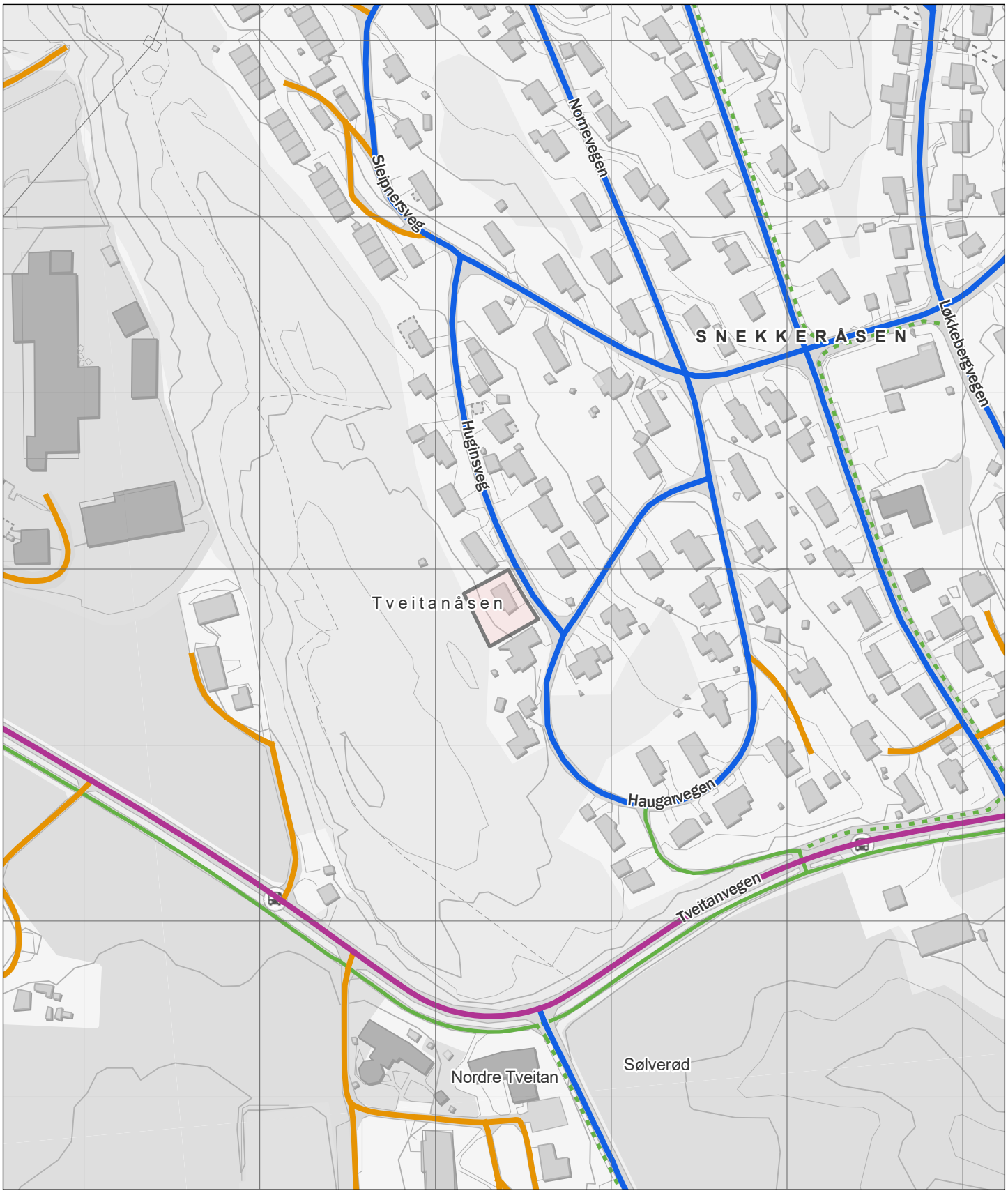
PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
REGULERINGSPLANKONTORET
MOTTATT 05. 07. 68
J.NR.
ARK.
BK.
BV.

	LEIEAREAL 4	TYPE: 3120	TEGNING: GRUNNPLAN
	GRUNNFLATE 120.0M²		TEGN. NR.
BYGGHERRE: EINAR HJELM . BREVIK.	MÅLESTOKK: 1:50	DATO 29.5.68 RETTET RETTET	Råmunddal Bygg & Trevare Lårdal – Telemark

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 50/52/0/0
Adresse: Huginsveg 11, 3946 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**50**	**52**	**0**	**0**	Huginsveg 11, 3946 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)	992.88m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	992.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 604	Tveitanlia (1.12.1966)	Boliger	989.76m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

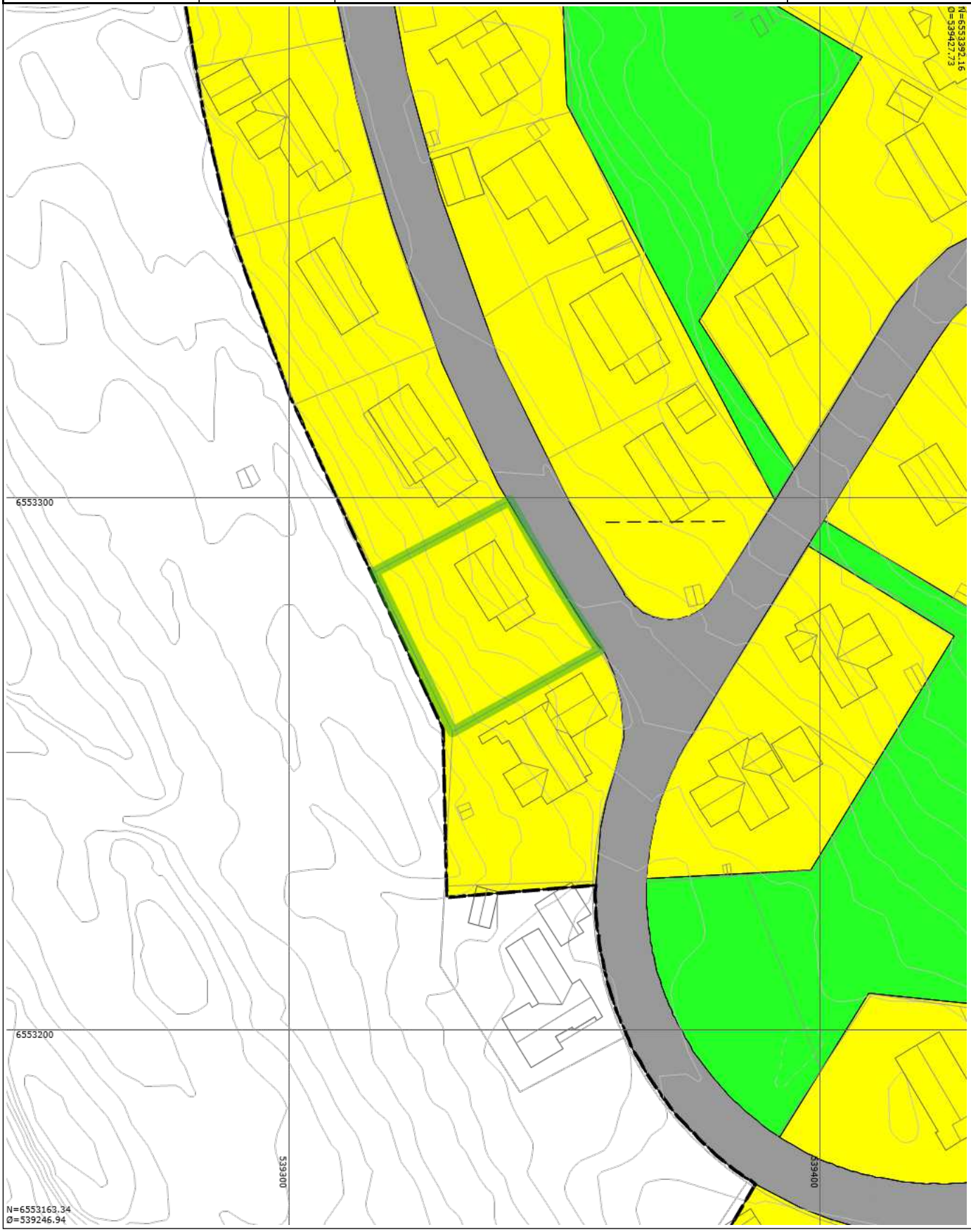
Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Huginsvegen 11 3946 PORSGRUNN			
Annen info:	Tveitanlia			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Tunnel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Trase for jernbane
- 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

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:
Huginsveg 11, 3946 Porsgrunn
Gnr. 50, Bnr. 52, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250078

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.
