PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BREIDABLIKKBAKKEN
28C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

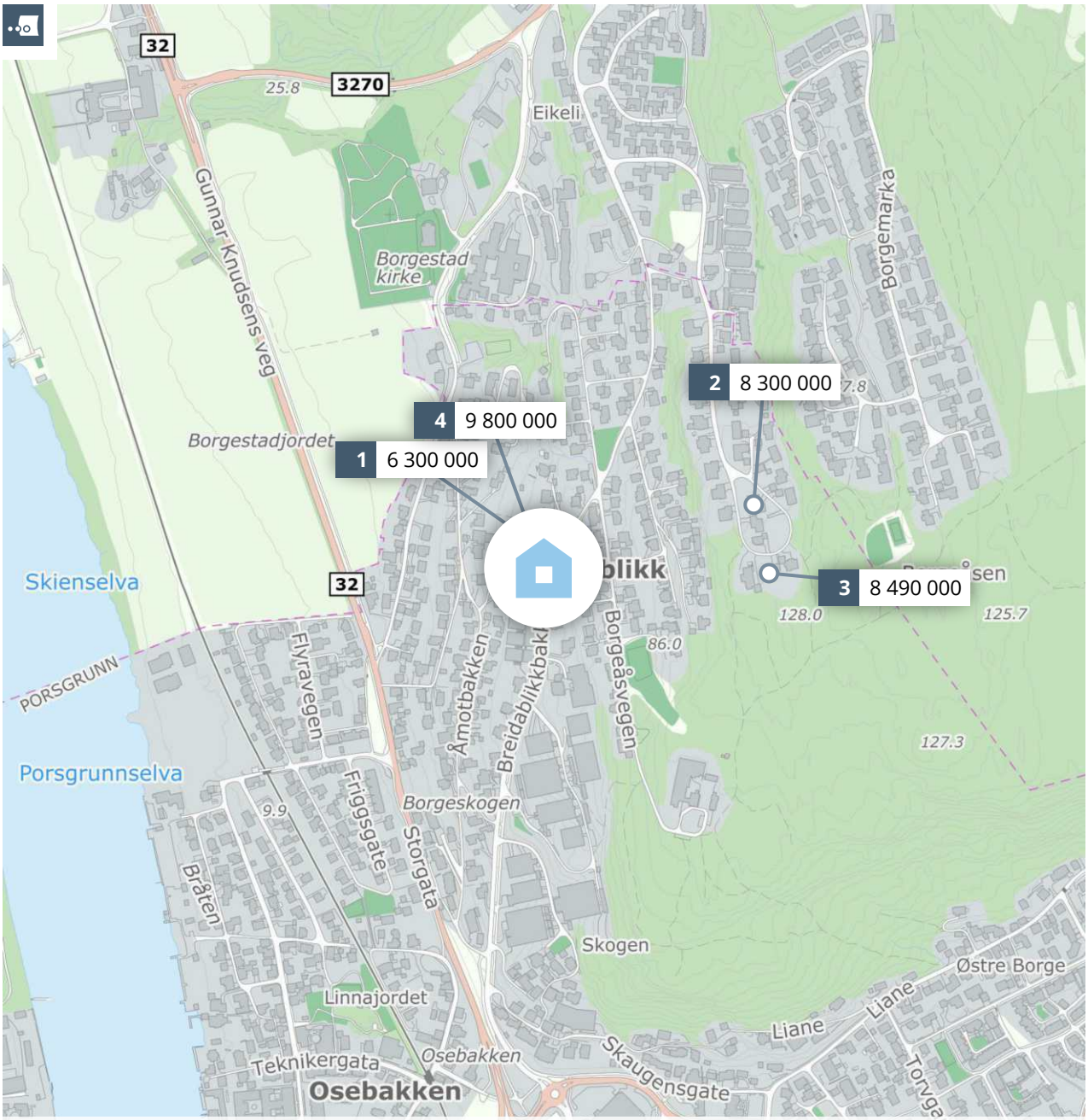
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREIDABLIKKBAKKEN 28 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 27.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Breidablikkbakken 28 C, 3910 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 373 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BORGÅSEN

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	26 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	415 m²	- m²	- m²	53 m²	- m²	110 m²
Tomt						2 133 m²
Byggeår						1910

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breidablikkbakken 32 138 m² 1965 863 m² 3 sov	22.08.2025	6 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**45 652**
2	Tårnfjellvegen 36 339 m² 1979 1 508 m² 4 sov	16.03.2026	6 900 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**24 484**
3	Tårnfjellvegen 46 256 m² 1991 1 327 m² 5 sov	11.05.2026	8 490 000	**8 490 000**	0	8 490 000	**33 164**
4	Breidablikkbakken 30 200 m² 2010 700 m² 4 sov	10.11.2023	10 900 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**49 000**

Fantastisk eiendom på en meget sjelden utsiktstomt på hele 2133 kvm sentralt i Porsgrunn. Eiendommen går under navnet "Villa Breidablikk" og ligger på en av byens mest spektakulære tomter.

Boligen er av høy kvalitet og inneholder blant annet 3 stuer på rekke og rad ut mot utsikt, fine uteplasser, 2 kjøkken, 4 bad/WC, 7 soverom og masse lagringsrom.

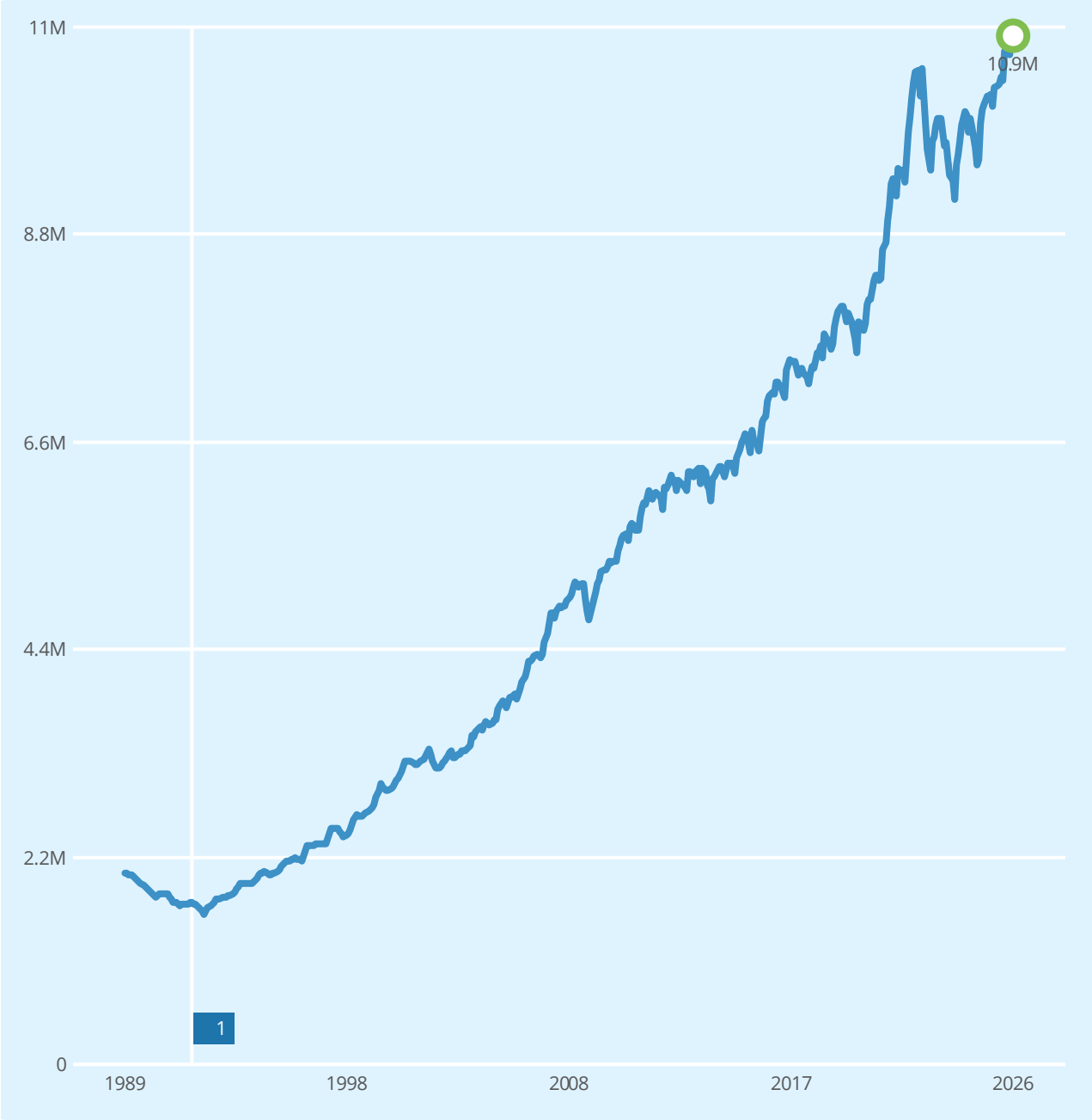
Utvendig: Dobbel garasje med muligheter for parkering på egen gårdsplass. Stor, solrik og pent opparbeidet tomt med grøntareal og plen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

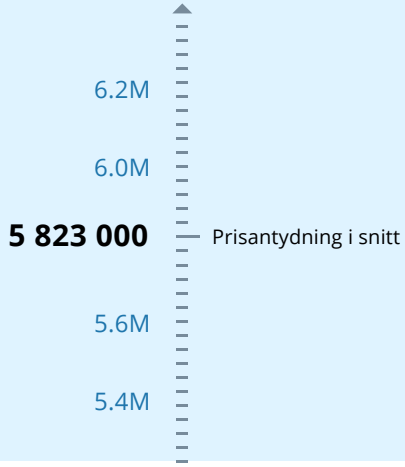
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.1990		11.09.1990	-	1 380 000	-	1 380 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

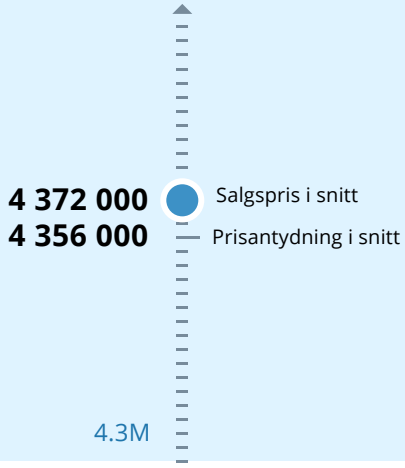
39
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

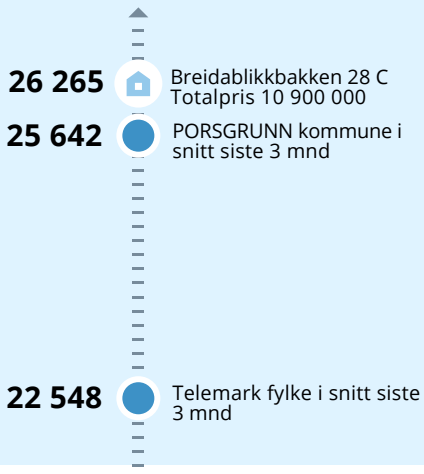
74
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Breidablikkbakken 28C , 3910 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 373, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 415 m² BRA-i: 415 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3091 **Eiendomsverdi ref nr:** OI5678

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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.

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med saltakkonstruksjon oppført ca. 1910, senere tilbygget og delvis modernisert på 1990-tallet. Boligen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner tilpasset byggeskikk fra oppføringstiden, herunder natursteinsgrunnmur, trekonstruksjoner og trebjelkelag. Tilbygg og garasjedel fra 1990-tallet er oppført med nyere konstruksjonsprinsipper og betongfundamenter.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggemåte, med flere originale og tidstypiske detaljer bevart både innvendig og utvendig. Det må samtidig påregnes aldersrelatert slitasje, vedlikeholdsbehov og enkelte bygningsmessige avvik som er vanlig for eldre boliger fra tilsvarende byggeperiode. Flere konstruksjoner og våtrom har høy alder og begrenset dokumentasjon, og fremtidige oppgraderinger må påregnes over tid.

Kjeller og konstruksjoner mot terreng er typiske for eldre boliger og har generelt økt risiko for fuktpåvirkning sammenlignet med moderne bygg. Det ble hovedsakelig registrert normale forhold sett opp mot alder og konstruksjonstype, men enkelte forhøyede fuktutslag og aldersrelaterte forhold ble registrert i rom under terreng.

Samlet sett fremstår eiendommen som en eldre, innholdsrik bolig med særpreg og byggeskikk karakteristisk for perioden, senere supplert med tilbygg og moderniseringer fra 1990-tallet.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Ved visuell kontroll fra bakkenivå og ved bruk av drone fremstår taktekkingen på hovedbygningen generelt i god stand. Taket er tekket med glaserte takstein, og det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert vesentlige skader, forskyvninger eller manglende stein på hovedtaket. Takflaten fremstår som vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og eksponering. Alder på taktekkingen er ukjent.

Ved visuell kontroll fra drone ble det registrert normal aldring og slitasje på taktekkingen på garasje-/uthusbygningen. Taket er tekket med eldre glaserte takstein som er fra før 1991, hvor det stedvis ble observert slitasje og enkelte eldre reparasjoner/utskiftninger av takstein. Det ble ikke registrert omfattende åpne skader ved befaringstidspunktet, men taktekkingen fremstår med alderstegn og redusert restlevetid ut fra alder og eksponering. Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold må påregnes over tid.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår ved visuell kontroll fra bakkenivå og drone som generelt i normalt god stand og vurderes å være velfungerende. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller større skader ved befaringstidspunktet. Det ble registrert noe normal slitasje og aldring rundt enkelte pipebeslag og pipeløp, men beslagene fremstår fortsatt som funksjonelle. Da befaringen ble utført under tørre forhold uten nedbør, har man ikke grunnlag for å vurdere eventuell lekkasjeproblematikk under belastning. Det må påregnes normal slitasje og værpåvirkning ut fra alder og eksponering. Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.

Yttervegger er utvendig kledd med liggende trekledning både på hovedbygningen og på garasje-/uthusbygningen fra 1990-tallet. Kledningen fremstår ved visuell kontroll som generelt i god stand, med normalt vedlikehold og normal slitasje ut fra alder og eksponering. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større deformasjoner ved befaringstidspunktet. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og type samt utførelse av isolasjon i veggkonstruksjonene er derfor ukjent.

Dekorativ bepyntning på begge gavler er reparert/påført overflateutbedringer i 2026. Utbedringene vurderes som kosmetiske nødreparasjoner utført for å opprettholde estetisk uttrykk. Det er ikke utført fullverdig rehabilitering eller utskifting av konstruksjonsdeler. Reparasjonene må anses som midlertidige tiltak med begrenset forventet levetid, og videre vedlikehold eller full utskifting må påregnes på sikt.

Takkonstruksjonen er utført med tradisjonell trekonstruksjon tilpasset byggets alder og byggeskikk fra omkring antatt 1910. Loftet er inspisert visuelt, og konstruksjonen fremstår med eldre sperrer, undertak og bærende trekonstruksjoner. Det ble registrert stedvise eldre fuktmerker og misfarging på enkelte overflater og trekonstruksjoner, noe som er relativt vanlig i eldre takkonstruksjoner over tid. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert klare tegn til aktive lekkasjer eller omfattende pågående fuktskader.

Loftet fremstår med begrenset isolasjonsmengde etter eldre standard enkelte steder, og konstruksjonen er oppført etter datidens byggemetoder. Det må påregnes avvik fra dagens krav til isolasjon, tetthet og lufting. Pipe og teglkonstruksjoner på loft fremstår med normal aldring og overflatepåvirkning ut fra alder. Fuktmålinger utført ved tilgjengelige områder viste ikke unormalt forhøyede verdier ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen vurderes samlet sett å være typisk for byggets alder, med normal slitasje og aldring ut fra oppført tidsperiode.

Vinduene fremstår som malte trevinduer med koblet glass og profiler/detaljer tilpasset byggets alder og stiluttrykk. Vinduene fremstår generelt som godt vedlikeholdt ved visuell kontroll, med normal slitasje ut fra alder og eksponering.

Ytterdører og balkongdører fremstår hovedsakelig som malte tredører med glassfelt og detaljer tilpasset byggets stil og alder. Dørene fremstår ved visuell kontroll som generelt godt vedlikeholdt, med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved tilgjengelige dører på befaringstidspunktet. Flere av dørene har store glassfelt som gir godt lysinnslipp og er tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk. Overflatebehandling, karmer og beslag fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand. Det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov over tid knyttet til justering, overflatebehandling, tetningslister og beslag på eldre tredører.

Utvendige trapper og tilhørende konstruksjoner fremstår med varierende tilstand. Tretrapp og terrassekonstruksjoner ved balkong fremstår generelt i normal stand med normalt vedlikehold og slitasje ut fra alder og bruk. Enkelte stein- og betongtrapper har sprekker,

Beskrivelse av eiendommen

riss og overflateslitasje som følge av alder og værpåvirkning. Det anbefales lokale vedlikeholds- og reparasjonsarbeider for å begrense videre nedbrytning.

INNVENDIG

Gå til side

Boligen har gjennomgående eldre, originale tregulv i hovedetasjen. Gulvene fremstår som solide med normal aldersrelatert slitasje i form av mindre riper, trykkmerker og overflatepreg etter bruk. Vegger fremstår i hovedsak med malt panel og tapetserte flater i tidsmessig og gjennomført stil. Himlinger er malt med listverk, og enkelte rom har dekorative takrosetter. Overflatene bærer preg av normal bruk og alder uten synlige skader av betydning. Innvendige dører, listverk og detaljer fremstår helhetlige og i samsvar med boligens alder og stiluttrykk. Vurderingene er basert på visuell kontroll ved befaring.

Boligen har kjeller med betonggulv støpt direkte mot grunnen, typisk for byggeperioden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell isolasjon eller fuktsperre under betonggulvene. Etasjeskillene over kjeller og mellom øvrige etasjer er utført med trebjelkelag i tradisjonell utførelse tilpasset byggeskikken fra oppføringstiden. Det er ikke foretatt konstruktive inngrep eller åpninger for nærmere kontroll av oppbygning eller tilstand.

Boligen har teglsteinspipe med to pipeløp og flere tilkoblede ildsteder fordelt i boligen. Det er registrert eldre vedovner, kakkelovner og åpen peisløsning. Ildstedene fremstår visuelt som eldre installasjoner tilpasset boligens alder og stiluttrykk. Det er ikke innhentet opplysninger eller utført nærmere undersøkelser fra brann- og feiervesen vedrørende tilstand, godkjenninger, trekkforhold eller eventuelle tidligere avvik på pipeløp og ildsteder. Funksjonstest eller fyringsprøve er ikke utført ved befaringen. Ved visuell kontroll ble det registrert enkelte riss og sprekkdannelser i pussede pipeflater i 2. etasje. Sprekkene vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, bevegelser og normal uttørking/setninger i eldre murkonstruksjoner uten at dette nødvendigvis innebærer funksjonssvikt i pipeløpet. Sotluker og tilgjengelige pipeflater fremstår med normal aldring og slitasje. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsteder. Videre anbefales kontroll av kvalifisert fagperson eller feiervesen dersom ildstedene skal benyttes jevnlig, samt ved mistanke om redusert trekk, lekkasjer eller andre forhold knyttet til brannsikkerhet.

Alle rommene i underetasjen/kjelleren har begrenset takhøyde og tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. Arealene fremstår i hovedsak som sekundære rom og kjellerarealer tilpasset byggets alder, opprinnelige utførelse og byggeskikk. Kjelleren består av både innredede og uinnredede rom under terreng, herunder gangarealer, bad/vaskerom, kjølerom og tradisjonell murkjeller. Gulv er stedvis flislagte, mens vegger og himlinger enkelte steder er kledd med panel. Deler av kjelleren har eldre konstruksjoner med synlige trebjelkelag og stubbloft mot etasjen over, typisk for byggeperioden. Eldre vaskerom i kjeller fremstår som utførelse av eldre dato uten dokumentasjon på moderne membran- eller fuktsikringsløsninger etter dagens krav.

Ved visuell kontroll fremstår kjelleren generelt tørr og normalt vedlikeholdt ut fra alder og konstruksjonstype. Det ble utført stikkprøvemålinger med fuktmåler i tilgjengelig trevirke i bjelkelag og konstruksjoner. Måleverdiene var hovedsakelig mellom ca. 13–17 vektprosent, med enkelte lavere verdier ned mot ca. 10,6 vektprosent. Dette anses som normale verdier for eldre kjeller- og trekonstruksjoner på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert klare tegn til aktive fuktskader eller omfattende råteskader i tilgjengelige områder.

I eldre vaskerom og enkelte rom under terreng ble det registrert forhøyede utslag ved orienterende fuktmålinger mot gulv og nedre veggkonstruksjoner. Dette er ikke uvanlig i eldre kjellerrom under terreng og må sees i sammenheng med byggets alder, konstruksjonsmåte og opprinnelige byggeskikk. Forhøyede utslag ved orienterende målinger trenger ikke alene å indikere skade, men kan være påvirket av naturlig fuktvandring og kapillært opptrekk i eldre konstruksjoner. Panelerte og innredede overflater begrenser inspeksjonsmulighetene bak kledninger og oppforede konstruksjoner.

Det er videre registrert spor etter eldre aktivitet fra treskadeinsekter i deler av trevirket i kjeller/stubbloft, med synlige insektspor og overflatepåvirkning i enkelte bjelker og bord. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv pågående aktivitet som ferskt boremel eller nye lyse spor. De målte fuktverdiene i trevirket reduserer risikoen for aktiv utvikling av fuktavhengige treskadeinsekter.

Kjellerkonstruksjoner under terreng i eldre boliger har generelt økt risiko for fuktvandring, kondensering og skjulte skader sammenlignet med moderne løsninger. Forholdene som er registrert vurderes i hovedsak som typiske for eldre konstruksjoner fra tilsvarende byggeperiode. Jevnlig kontroll av utsatte områder, god ventilasjon og overvåkning av fuktforhold anbefales. Ved fremtidig oppgradering av vaskerom og innredede kjellerarealer bør moderne fuktsikring og våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Innvendige trapper består av hovedtrapp i treutførelse mellom etasjene samt trapp mellom kjeller og hovedetasje i flislagt betongkonstruksjon. Hovedtrappen fremstår som påkostet og tidstypisk utført med malte vanger, profilerte detaljer, håndløpere og teppeløper. Overflater og konstruksjoner fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Deler av teppeløperen har stedvis løsnet som følge av defekte eller manglende festeanordninger. Trapp til kjeller er utført i betong med flislagte trinn og håndløpere på begge sider. Det ble registrert enkelte mindre overflateavskallinger og slitasje på veggoverflater langs trappeløpet, men konstruksjonen fremstår som stabil og funksjonell.

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre fyllingsdører i treutførelse tilpasset boligens alder og stiluttrykk. Dørene fremstår som tidstypiske med profilerte speil, malte overflater og originale detaljer/beslag flere steder. Det er registrert både enkle og doble fløydører mellom oppholdsrom, noe som bidrar til boligens klassiske preg. Dørene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Enkelte mindre justeringsavvik og overflatemessige slitasjer kan forekomme, men det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved stikkprøvekontroll.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom i 1. etasje fremstår som eldre utførelse, antatt etablert før 1997. Rommet har flislagt gulv, malte/panelte veggoverflater, innredning med skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse etter

Beskrivelse av eiendommen

dagens våtromsnormer eller moderne membranløsninger.

Ved befaringen ble det registrert alderstegn og slitasje på overflater. Det er registrert skader/sprekker i enkelte gulvfliser samt slitasje og fuktpåvirkning nederst på veggpanel ved utsatte områder rundt vask/kum. Rommet vurderes å ha begrenset restlevetid ut fra alder og utførelse, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. På grunn av alder, registrerte skader og økt risiko for skjulte fuktforhold vurderes forholdet til TG 3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av vaskerommet.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig uten større inngrep i tilliggende konstruksjoner og fast innredning. Det bemerkes at det på motsatt side/inntil våtrommets vegg er kjøkkeninnredning, noe som begrenset muligheten for kontroll av skjulte konstruksjoner. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade i tilgjengelige områder, men skjulte konstruksjoner bak innredning og vegger lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Badet over garasje fremstår med flislagte gulv og vegger, malte himlinger/skråhimlinger samt dusjsone, servant og toalett. Våtrommet har eldre utførelse og standard, og er vurdert ut fra alder, forventet levetid og registrerte forhold ved befaringen. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller tettesjikt.

Flislagte overflater på gulv og vegger fremstår pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på synlige flater. Våtrommet vurderes likevel som en eldre konstruksjon med økt risiko for svekkelser i tettesjikt og skjulte fuktskader som følge av alder og manglende dokumentasjon. Dusjløsning direkte på flislagt gulv medfører normal vannbelastning på konstruksjonene og stiller høye krav til underliggende tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer ved befaringen.

Det ble utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader i kontrollert område. Skråtak og konstruksjonsutforming medfører enkelte begrensninger i rommets bruksegenskaper. Mekanisk avtrekk er etablert. Våtrommet er gitt TG 3 hovedsakelig som følge av alder, begrenset dokumentasjon og forventet redusert restlevetid på tettesjikt og våtromsløsninger.

Badet i 2. etasje fremstår med flislagte gulv og vegger, skråhimling med malte overflater samt innredning bestående av servant, toalett og dusjsone med glassvegger. Våtrommet er ifølge opplysninger fra selger fra ca. år 2000 og fremstår med normal standard og utførelse for byggeperioden.

Flislagte overflater på gulv og vegger fremstår pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller synlige tegn til aktive lekkasjer. Dusjsonen er etablert direkte på flislagt gulv med sluk i gulv. Mekanisk avtrekk er etablert. Badet har skråtak og noe redusert takhøyde i deler av rommet, noe som gir enkelte begrensninger i bruksegenskaper og tilgjengelig areal.

Det ble utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader i kontrollert område. Skjulte forhold bak membran, fliser og tilstøtende konstruksjoner kan likevel ikke verifiseres fullt ut.

Vegger og himling består hovedsakelig av flislagte overflater samt malte flater i skråhimling. Overflatene fremstår pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, bomlyd eller synlige tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater.

Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Overflatene fremstår pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller løse fliser. Det ble kontrollert fallforhold mot sluk. Målt fall mot sluk var ca. 20 mm fra vegg i dusjsone og ca. 10 mm fra terskel/døråpning, noe som vurderes å gi tilfredsstillende avrenning til sluk. Sluk er plassert innenfor dusjsonen. Videre er det etablert oppkant/terskel ved dør på ca. 10 mm, noe som bidrar til å begrense eventuell vannspredning ut av våtrommet.

Badet er utstyrt med eldre plastsluk med metallramme/rist, antatt fra bygge-/rehabiliteringsperioden ca. år 2000 ifølge opplysninger fra selger. Det ble ved kontroll ikke observert synlig membranmansjett eller dokumenterbar tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Dette er ikke uvanlig for våtrom fra aktuell byggeperiode, men medfører usikkerhet rundt utførelsen av overgang mellom membran og sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av tettesjiktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader rundt slukområdet, men konstruksjonen vurderes å være av en alder hvor tettesjikt og sluk må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid sammenlignet med dagens løsninger og forskriftskrav.

Innredning består av servant, speil, toalett og dusjsone med glassvegger. Badet er ventilert med naturlig avtrekk via ventil plassert høyt på vegg/i skråhimling over dusjsonen. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon fra gang utenfor dusjsonen. Det ble ved kontroll ikke påvist unormale fuktverdier, fuktskader eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet. Målingene og den visuelle kontrollen ga ingen indikasjoner på aktiv fuktpåvirkning i kontrollert område.

Hovedbadet i 2. etasje er et eldre flislagt våtrom etablert før 1997. Våtrommet er innredet med keramiske fliser på gulv og vegger, innmurt/bygget badekar, servantinnredning, toalett, bidé samt dusjløsning med glassdører. Himling er utført med malte plater/panel i skråtak.

Overflater fremstår som hele og godt vedlikeholdte ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller tydelige tegn til aktiv lekkasje/fuktskader på synlige overflater. Badet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførelsesperiode.

Våtrommet er av eldre dato og oppført etter tidligere byggeskikk og forskriftsnivå enn dagens krav. Tettingsløsninger, membran, sluk og konstruksjonsoppbygning har derfor høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av tettesjikt/membran. På bakgrunn av alder vurderes badet til TG 3, selv om rommet fremstår funksjonelt ved befaringen. Et foreløpig og enklere risikoreduserende tiltak kan være bruk av dusjkabinett, da dette vil redusere direkte

Beskrivelse av eiendommen

vannbelastning på gulv, slukområde og øvrige konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på befaringstidspunktet. Dusjsone og badekar er plassert mot yttervegg og tilliggende konstruksjoner uten tilgjengelige inspeksjonsmuligheter for kontroll av skjulte bygningsdeler. Tilkomst for kontroll bak og under installasjonene var derfor begrenset.

Vaskerom i kjeller har eldre utførelse antatt fra før 1997. Rommet har flislagt gulv med sluk, panelte veggflater og synlige rørføringer/opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Ved dør er det etablert normal terskel, men det mangler oppkant/tettesikring ved veggoverganger. Overflatene fremstår med normal aldring og bruksslitasje ut fra alder.

Rommet er ikke utført etter dagens våtromsnorm eller moderne forskriftskrav til tettesjikt og våtromsløsninger. På grunn av alder, ukjent oppbygning og begrenset dokumentasjon vurderes rommet til TG 3. Det ble ikke registrert større synlige skader, og risikoen for følgeskader vurderes som noe begrenset sammenlignet med våtrom i hovedetasjer, da rommet ligger i kjeller med robuste overflater og sluk i gulv.

Hulltaking er ikke utført i forbindelse med vaskerommet. Det er foretatt kontrollmålinger med pigger i tilgjengelig trevirke samt fuktmålinger ved flislagt oppkant/veggtilslutning. Måling mot flislagt sokkel/oppkant viste høye utslag, med måleverdi omkring 321 på instrumentet, mens målinger i tilgjengelig trevirke viste verdier omkring ca. 16 vektprosent, noe som vurderes innenfor akseptable nivåer for kjellerkonstruksjoner. Registrerte fuktutslag kan være en kombinasjon av kapillært opptrekk fra grunnen og fuktpåvirkning i veggkonstruksjoner, noe som ofte forekommer i eldre kjellerkonstruksjoner. Jevnlig kontroll og overvåkning av fuktforhold anbefales.

Bad i kjeller er antatt utført før 1997 med flislagte gulv og vegger, dusjsone med åpen dusjløsning mot sluk, servant og toalett. Himling er utført med panel. Overflatene fremstår generelt hele og funksjonelle med normal bruksslitasje ut fra alder.

Våtrommet er av eldre dato og er ikke utført etter dagens våtromsnorm eller moderne forskriftskrav til membran, tettesjikt og våtromsløsninger. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt oppbygning vurderes badet til TG 3. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader, men alder medfører økt risiko for skjulte svakheter og redusert restlevetid på tettesjikt og konstruksjoner.

Ved kontrollmålinger med overflate/fuktindikator i dusjsone ble det registrert forhøyede utslag mot overgang mellom gulv og vegg, med måleverdier opp mot ca. 688 på instrumentet. Forhøyede utslag i slike områder kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen eller oppfukting i underliggende materialer/tettesjikt. Målingene må samtidig vurderes opp mot at rommet ligger i kjeller og har flislagte overflater direkte mot grunnkonstruksjoner, hvor kapillært opptrekk og naturlig fuktvandring kan påvirke måleresultatene. Forholdet understøtter at våtrommet er av eldre dato med begrenset restlevetid på tettesjikt og våtromsløsninger. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og fremtidig oppgradering må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Hovedbolig – kjøkken

Kjøkken med innredning i malt profilert heltreutførelse, heltre benkeplater og flislagt felt mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og avtrekksvifte. Innredningen fremstår som stedstilpasset og tidstypisk utført med detaljer og materialvalg tilpasset boligens stil og alder.

Innredning, fronter, benkeplater og overflater fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale forhold ved visuell kontroll. Kjøkkenet vurderes som funksjonelt med normal standard ut fra alder og utførelse. Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekk ut gjennom yttervegg.

Hybel over garasje – kjøkken

Enkelt kjøkken fra tidlig 1990-tall med profilerte fronter og benkeplate i trevirke. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr samt frittstående kjøleskap med fryser. Innredningen fremstår med normal standard og utførelse for byggeperioden, med over- og underskap samt opplegg for ventilasjon.

Innredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større avvik ved visuell kontroll. Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men med alderstegn og forventet vedlikeholdsbehov over tid.

Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller ventilator over koketopp på kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert ventilering av matos, fukt og lukt fra matlaging.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalett rom med flislagte gulv og malt panel på vegger . Innredet med servant og toalett. Fremstår i normalt god stand.
kjølerom i kjeller med flislagt gulv, panelte vegger og himling samt innredning med faste trehyller. Rommet fremstår som eldre utførelse med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringstidspunktet og funksjon ble derfor ikke testet eller verifisert. Det er således ikke foretatt vurdering av aggregatets tekniske tilstand eller kjøleeffekt.
Det er etablert badstue med trepanel på vegger og himling samt benkeinnredning i tre. Gulv fremstår flislagt. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstuovn med steinmagasin.

Overflater fremstår generelt i normal stand uten synlige skader ved visuell kontroll på befaringsdagen. Det er ikke foretatt demontering eller kontroll av konstruksjon bak panel.

Ventilasjon synes ivaretatt via veggventil. Funksjon og luftutskifting er ikke målt.

Ovnen er ikke testet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannledninger fremstår utført i kobberrør. Det er benyttet både tradisjonelle kobberrør og kobberrør med plastkappe (isolerte

Beskrivelse av eiendommen

rør) på deler av anlegget.

Rørføringer er åpent montert og tilgjengelige for visuell kontroll. Det er registrert avstengningsventiler på tilførsel.

Det ble ikke observert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten trykktesting eller demontering.
Synlige avløpsføringer fremstår hovedsakelig utført i plast (PVC). Rørføringer er åpent montert og i hovedsak tilgjengelige for visuell kontroll.

Det er registrert både horisontale og vertikale føringer, herunder soil -/stakeluke i kjeller. Koblinger og overganger fremstår uten synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Gulvsluk er etablert i rommet under utslagsvask.

Avløpsrør som ligger skjult i konstruksjoner og under betonggulv er ikke kontrollert. Type, materiale og tilstand på eventuelle rørføringer i betonggulv er ukjent.

Det er ikke foretatt demontering eller kamerainspeksjon. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. Boligen er av eldre dato og ventilasjonsløsningen vurderes å være basert på naturlig luftutskifting gjennom konstruksjon, ventiler og vinduslufting.

Det er i begrenset grad observert synlige vegg- eller vindusventiler ved befaring. Luftutskifting må derfor i hovedsak antas å skje via naturlig infiltrasjon og brukerstyrt lufting.

Løsningen er typisk for boliger fra byggeperioden. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonskontroll.
Det er installert elektrisk varmtvannsbereder av type OSO SR 300, med volum ca. 287 liter. Produksjonsår fremgår som 1991.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll på befaringsdagen.
Boligen har hovedfordelingsskap plassert i innvendig skap. Skapet inneholder AMS-måler (Idon), hovedsikringer, automatsikringer samt jordfeilvern/jordfeilautomater. Kursene fremstår oversiktlig oppmerket med kursfortegnelse montert på innsiden av skapdør.

Anlegget fremstår i hovedsak modernisert med automatsikringer. Det er installert overspenningsvern. Underfordeling og tilleggsutstyr er montert i nedre del av skapet.

Det er ikke registrert synlige varmgangsskader eller åpenbare feil ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt målinger, belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser på befaringstidspunktet. Grunnforholdene antas å bestå av oppfylte steinmasser og løsmasser. Forholdet må sees i sammenheng med observasjoner og vurderinger under punktet «Rom under terreng».

Det foreligger ikke dokumentasjon på etablering eller utskifting av utvendig drenering og fuktsikring. Tilstand og restlevetid på dreneringssystemet er derfor ukjent. Innvendige observasjoner i rom under terreng viste hovedsakelig normale fuktverdier sett opp mot byggets alder og konstruksjonstype, med enkelte forhøyede utslag som vurderes typiske for eldre kjellerkonstruksjoner. Eldre boliger med konstruksjoner mot terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid, og jevnlig kontroll anbefales.

Opprinnelig del av boligen har grunnmur oppført i naturstein, typisk for byggets alder og opprinnelige byggeskikk. Fundamentering antas utført etter eldre prinsipper uten moderne kapillærbrytende sjikt eller utvendig fuktsikring slik det etableres i dag. Tilbygg fra ca. 1990 har grunnmur i betong. Garasje er fundamentert med støpt plate på mark, som er en typisk konstruksjonsløsning fra byggeperioden. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere oppgradering av fundamenter eller grunnmur utover dette. Konstruksjonene vurderes i sammenheng med alder og byggemåte.

Det er ikke registrert tydelig horisontal sprekkdannelse i selve grunnmuren som indikerer vesentlig jordtrykk. Det er observert enkelte riss og oppsprekking i utvendige støpte betongkonstruksjoner, vurdert som alders- og svinnrelaterte forhold

Forstøtningsmurer på eiendommen fremstår hovedsakelig som eldre natursteinsmurer og betongkonstruksjoner. Murene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, med normal aldring, værpåvirkning og overflateslitasje ut fra alder og eksponering. Det ble registrert enkelte mindre ujevnheter, riss og stedvis slitasje i overflater og fuger, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner over tid. Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger eller vesentlige konstruktive skader. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales for å følge utviklingen av eventuelle bevegelser, frostsprengning og overflateforvitring over tid.

Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig flatt med svak helning bort fra bygget. Fallforholdene vurderes som generelt gunstige med hensyn til avrenning av overflatevann, forutsatt at terrenget opprettholder tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Type og dimensjon på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på materiale eller eventuelt utskiftingsår. På bakgrunn av byggets alder må det påregnes at opprinnelige ledninger kan være av eldre type dersom de ikke er skiftet. Årstall for etablering eller eventuell utskifting er ikke opplyst. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger. Utvendige ledninger er ikke kontrollert, da disse ligger skjult i grunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert enkelte HMS-avvik. Utvendige trapper mangler rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller nærmere undersøkes.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det fremgår av kommunal dokumentasjon at det ikke foreligger registrerte bygningstegninger for hovedbygningen i kommunens arkiv. Det foreligger imidlertid byggesaksopplysninger og tegningsgrunnlag knyttet til garasje -/uthusbygningen fra begynnelsen av 1990-tallet.

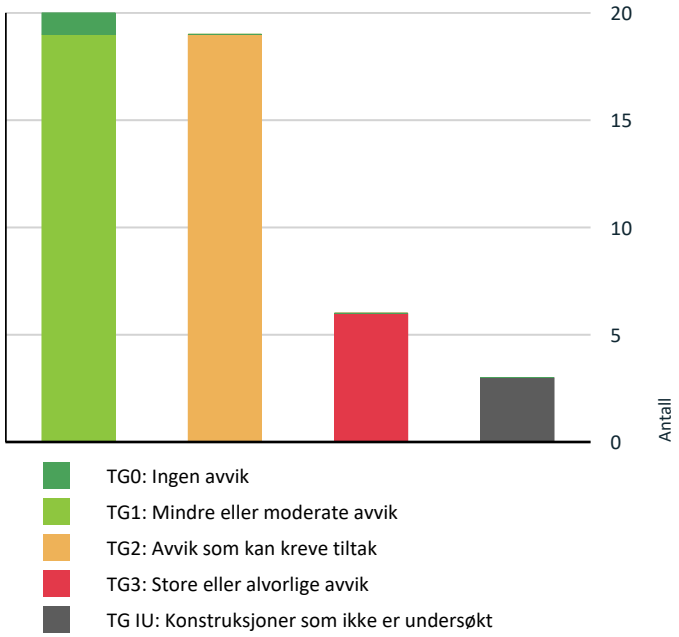
Historiske matrikkelopplysninger viser at eiendommen «Borge Vestre, Villa Breidablik» ble etablert 24.09.1910. Dette tilsier at hovedbygningen sannsynligvis er oppført omkring år 1910 eller kort tid etter utskillelsen av eiendommen. Eksakt byggeår for hovedbygningen fremgår ikke av tilgjengelige kommunale registre.

For garasje-/uthusbygningen foreligger det registrerte byggesaksopplysninger med rammetillatelse datert 06.06.1991, igangsettingstillatelse datert 19.08.1992 og registrert tatt i bruk 18.10.1993.

Det er ikke uvanlig at eldre bygninger mangler registrerte tegninger i kommunens arkiv. For bygg oppført tidlig på 1900-tallet eller tidligere forekommer det ofte at originale bygningstegninger enten aldri har vært innsendt etter dagens krav, har gått tapt over tid eller ikke er digitalisert i kommunens systemer. Dette vurderes derfor ikke som uvanlig for eiendommer av denne alderen.

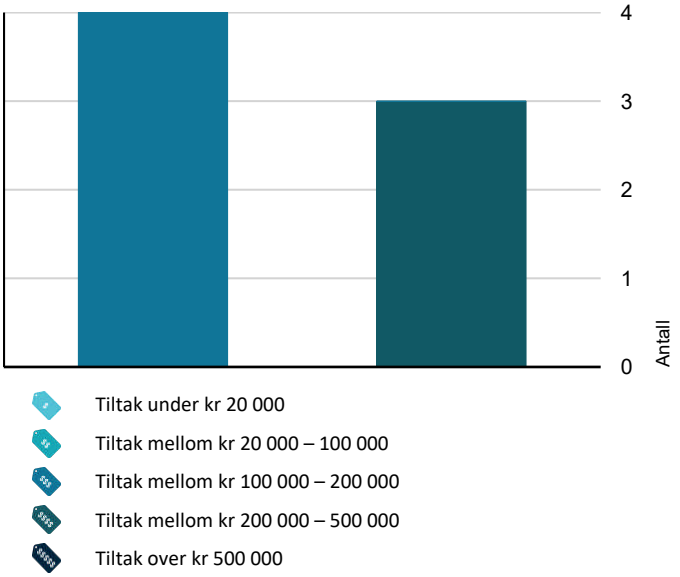
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Spir/profilering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje total. > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje over garasje. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etasje hovedbolig. > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje total. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etasje hovedbolig. > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - garasje	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje total. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje over garasje. > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje hovedbolig. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje hovedbolig. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje hovedbolig. > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Antatt byggeår- Selger tror det er noe eldre, men er ikke sikre.

Anvendelse

Standard
Normalt god standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med oppgraderings behov på enkelte ting.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert takstein. Ved visuell kontroll fra bakkenivå og ved bruk av drone fremstår taktekkingen på hovedbygningen generelt i god stand. Taket er tekket med glaserte takstein, og det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert vesentlige skader, forskyvninger eller manglende stein på hovedtaket. Takflaten fremstår som godt vedlikeholdt og med normal slitasje ut fra alder og eksponering.

Selger opplyser at undertak og taktekking ble utført/omlagt omkring 1990/1991.
Glasert takstein har generelt lengre forventet levetid og bedre motstandsdyktighet mot værpåvirkning, fukt og begroing sammenlignet med tradisjonell uglassert takstein.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier





TG 2 Taktekking - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ved visuell kontroll fra drone ble det registrert normal aldring og slitasje på taktekkingen på garasje-/uthusbygningen. Taket er tekket med eldre glaserte takstein, hvor det stedvis ble observert slitasje og enkelte eldre reparasjoner/utskiftninger av takstein. Det ble ikke registrert omfattende åpne skader ved befaringstidspunktet, men taktekkingen fremstår med alderstegn og redusert restlevetid ut fra alder og eksponering. Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold må påregnes over tid.

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

Taktekkingen på garasje-/uthusbygningen består av eldre glaserte takstein med registrert normal aldring og slitasje ut fra alder og eksponering. Det ble stedvis observert slitasje og enkelte eldre reparasjoner/utskiftninger av takstein. Taktekkingen har passert en betydelig del av forventet levetid og vurderes å ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekkingen anbefales. Enkeltstein med skader eller slitasje bør skiftes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon. Videre vedlikehold og fremtidige utskiftninger må påregnes som følge av alder og normal slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag fremstår ved visuell kontroll fra bakkenivå og drone som generelt i normalt god stand og vurderes å være velfungerende. Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlige deformasjoner eller større skader ved befaringstidspunktet. Det ble registrert noe normal slitasje og aldring rundt enkelte pipebeslag og pipeløp, men beslagene fremstår fortsatt som funksjonelle. Da befaringen ble utført under tørre forhold uten nedbør, har man ikke grunnlag for å vurdere eventuell lekkasjeproblematikk under belastning. Det må påregnes normal slitasje og værpåvirkning ut fra alder og eksponering. Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var imidlertid ikke krav om montering av snøfangere på byggemeldingstidspunktet ut fra datidens regelverk og byggeskikk. Det anbefales likevel å være oppmerksom på snø- og isras mot inngangspartier og ferdselsarealer ved store snømengder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risiko for snø- og isras mot inngangspartier og ferdselsarealer.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utvendig kledd med liggende trekledning både på hovedbygningen og på garasje-/uthusbygningen fra 1990-tallet. Kledningen fremstår ved visuell kontroll som generelt i god stand, med normalt vedlikehold og normal slitasje ut fra alder og eksponering. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og type samt utførelse av isolasjon i veggkonstruksjonene er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert liten eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur enkelte steder. For eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter eldre byggeskikk er dette et forhold som forekommer relativt ofte, da krav og løsninger for lufting og fuktsikring har utviklet seg over tid. Forholdet bør likevel følges opp med normalt vedlikehold og kontroll for å redusere risiko for fuktbelastning og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å sørge for at kledning og trekonstruksjoner holdes under oppsyn med hensyn til fuktbelastning og slitasje over tid. Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider kan det vurderes å forbedre lufting i nedre kant der dette er praktisk mulig.





Tilstandsrapport





TG 3 Spir/profilering

Beskrivelse

Spir og dekorativ bepyntning på begge gavler er reparert/påført overflateutbedringer i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Utbedringene vurderes som kosmetiske nødreparasjoner utført for å opprettholde estetisk uttrykk. Det er ikke utført fullverdig rehabilitering eller utskifting av konstruksjonsdeler. Reparasjonene må anses som midlertidige tiltak med begrenset forventet levetid, og videre vedlikehold eller full utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering eller utskifting av dekorativ bepyntning på begge gavler. Utførte arbeider i 2026 vurderes kun som midlertidige nødreparasjoner uten varig teknisk effekt. Videre tilstandskontroll, demontering og utskifting av eventuelt fuktskadet eller råteskadet treverk bør påregnes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med tradisjonell trekonstruksjon tilpasset byggets alder og byggeskikk fra omkring 1910. Loftet er inspisert visuelt, og konstruksjonen fremstår med eldre sperrer, undertak og bærende trekonstruksjoner. Det ble registrert stedvise eldre fuktmerker og misfarging på enkelte overflater og trekonstruksjoner, noe som er relativt vanlig i eldre takkonstruksjoner over tid. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert klare tegn til aktive lekkasjer eller omfattende pågående fuktskader.

Loftet fremstår med begrenset isolasjonsmengde etter eldre standard enkelte steder, og konstruksjonen er oppført etter datidens byggemetoder. Det må påregnes avvik fra dagens krav til isolasjon, tetthet og lufting.

Pipe og teglkonstruksjoner på loft fremstår med normal aldring og overflatepåvirkning ut fra alder. Fuktmålinger utført ved tilgjengelige områder viste ikke unormalt forhøyede verdier ved befaringstidspunktet.

Konstruksjonen vurderes samlet sett å være typisk for byggets alder, med normal slitasje og aldring ut fra oppført tidsperiode.



Tilstandsrapport













TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene fremstår som malte trevinduer med koblet glass og profiler/detaljer tilpasset byggets alder og stiluttrykk. Vinduene fremstår generelt som godt vedlikeholdt ved visuell kontroll, med normal slitasje ut fra alder og eksponering.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører fremstår hovedsakelig som malte tredører med glassfelt og detaljer tilpasset byggets stil og alder. Dørene fremstår ved visuell kontroll som generelt godt vedlikeholdt, med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved tilgjengelige dører på befaringstidspunktet.

Flere av dørene har store glassfelt som gir godt lysinnslipp og er tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk. Overflatebehandling, karmer og beslag fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand. Det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov over tid knyttet til justering, overflatebehandling, tetningslister og beslag på eldre tredører.

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger og terrasser er hovedsakelig utført i trekonstruksjoner med rekkverk, søyler og detaljer tilpasset boligens stil og arkitektur. Balkong i 2. etasje fremstår med tett overflate og rekkverkskonstruksjoner i malt treutførelse. Terrasser og utvendige oppholdsarealer ved hovedinngang er dels utført med trekonstruksjoner og dels med terrasseflater i naturstein/skifer.

Konstruksjonene fremstår generelt som godt vedlikeholdt med normal slitasje ut fra alder, værpåvirkning og bruk. Det ble registrert enkelte mindre riss, overflateslitasje og behov for vedlikehold/oppgraderinger på enkelte overflater og detaljer, herunder stedvis slitasje på treverk og mindre oppsprekking i pussede/murte konstruksjoner ved trapper og vanger.

Rekkverk, søyler og bærende konstruksjoner fremstår visuelt stabile ved befaringstidspunktet. Jevnlig vedlikehold, overflatebehandling og kontroll av utsatte konstruksjonsdeler må påregnes for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.







Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og tilhørende konstruksjoner fremstår med varierende tilstand. Tretrapp og terrassekonstruksjoner ved balkong fremstår generelt i normal stand med normalt vedlikehold og slitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det ble samtidig registrert skader og slitasje på enkelte utvendige stein- og betongtrapper. Flere trinn og heller har sprekker, riss, bevegelser og stedvis nedbrytning i overflater og fuger. Forholdet vurderes å være et resultat av alder, værpåvirkning og belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold og lokale utbedringer av skadde stein - og betongtrapper. Løse eller skadde heller og trinn bør sikres og repareres for å redusere risiko for videre nedbrytning og snublefare. Fugeskader og sprekker bør også følges opp for å begrense videre frost- og fuktpåvirkning over tid.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående eldre, originale tregulv i hovedetasjen. Gulvene fremstår som solide og med normal aldersrelatert slitasje i form av mindre riper, trykkmerker og overflatepreg etter bruk.

Vegger fremstår i hovedsak med malt panel og tapetserte flater i tidsmessig og gjennomført stil. Himlinger er malt med listverk og enkelte rom har dekorative takrosetter. Overflatene bærer preg av normal bruk og alder, uten synlige skader av betydning.

Innvendige dører, listverk og detaljer fremstår helhetlige og i samsvar med boligens alder og stiluttrykk.

Vurderingen er basert på visuell kontroll ved befaring.





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har kjeller med betonggulv støpt direkte mot grunnen. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell isolasjon eller fuktsperre under betonggulvene. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Etasjeskillene over kjeller og mellom øvrige etasjer er utført med trebjelkelag. Konstruksjonen fremstår som tradisjonell og i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Det er ikke foretatt konstruktive inngrep eller åpninger for nærmere kontroll av oppbygning eller tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller mellom enkelte rom, blant annet ca. 20 mm fra kjøkken til gang. I flere rom er det målt nivåforskjeller i størrelsesorden ca. 15–20 mm, stedvis noe over.

Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forventes i eldre trebjelkelagskonstruksjoner, hvor mindre setninger og ujevnheter over tid er vanlig.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerte nivåforskjeller vurderes primært som et alders- og konstruksjonsrelatert forhold. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre bevegelse i konstruksjonen.

Dersom det planlegges overflatearbeider eller legging av nye gulv, bør planhet vurderes og eventuelt avrettes før nytt gulvbelegg monteres.

Ved mistanke om pågående setninger eller konstruktive svakheter anbefales nærmere teknisk vurdering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med to pipeløp og flere tilkoblede ildsteder fordelt i boligen. Det er registrert både eldre vedovner, kakkelovner og åpen peisløsning. Ildstedene fremstår visuelt som eldre installasjoner tilpasset byggets alder og stiluttrykk.

Det er ikke innhentet opplysninger eller utført nærmere undersøkelser fra brann- og feiervesen vedrørende tilstand, godkjenninger, trekkforhold eller eventuelle tidligere avvik/anmerkninger på pipeløp og ildsteder. Funksjonstest eller fyringsprøve er ikke utført ved befaringstidspunktet.

Ved visuell kontroll ble det registrert enkelte riss og sprekkdannelser i pussede pipeflater i 2. etasje. Sprekkene vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, bevegelser og normal uttørking/setninger i eldre murkonstruksjoner, men videre utvikling kan ikke utelukkes. Sotluker og tilgjengelige pipeflater fremstår med normal aldring og slitasje ut fra alder og bruk.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsteder. Videre anbefales kontroll av kvalifisert fagperson eller feiervesen dersom ildstedene skal tas i bruk jevnlig, samt ved mistanke om redusert trekk, lekkasjer eller andre forhold knyttet til brannsikkerhet. Som et vedlikeholdstiltak på sikt vil det være hensiktsmessig å forbedre pipen med heltrukket pipebeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe og pipeomramming. Forholdet vurderes å være relatert til alder, bevegelser og normal slitasje i eldre mur- og pusskonstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at sprekkdannelser over tid kan påvirke tetthet og brannsikkerhet dersom forholdet utvikler seg videre. Det er ikke utført nærmere kontroll av pipeløp eller innvendige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av registrerte riss og sprekkdannelser. Ved videre sprekkutvikling, løs puss, sotgjennomslag eller mistanke om redusert tetthet bør pipe og ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Det anbefales også å innhente vurdering fra lokalt feiervesen for kontroll av pipeløp, trekkforhold og brannteknisk tilstand før videre bruk av ildstedene. Eventuelle skader og utettheter må utbedres ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle rommene i underetasjen/kjelleren har begrenset takhøyde og tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. Arealene fremstår i hovedsak som sekundære rom og kjellerarealer tilpasset byggets alder, opprinnelige utførelse og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Kjeller består av både innredede og uinnredede rom under terreng, herunder gangarealer, bad/vaskerom, kjølerom og tradisjonell murkjeller. Gulv er stedvis flislagte, mens vegger og himlinger enkelte steder er kledd med panel. Deler av kjelleren har eldre konstruksjoner med synlige trebjelkelag og stubbloft mot etasjen over, typisk for byggeskikk fra byggeår/periode. Eldre vaskerom i kjeller fremstår som utførelse av eldre dato uten dokumentasjon på moderne membran- eller fuktsikringsløsninger etter dagens krav.

Ved visuell kontroll fremstår kjelleren generelt som tørr og normalt vedlikeholdt ut fra alder og konstruksjonstype. Det ble utført stikkprøvemålinger med fuktmåler i tilgjengelig trevirke i bjelkelag og konstruksjoner. Måleverdier varierte hovedsakelig mellom ca. 13–17 vektprosent, mens enkelte målinger viste lavere verdier ned mot ca. 10,6 vektprosent. Dette anses som normale verdier for eldre kjeller- og trekonstruksjoner på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert klare tegn til aktive fuktskader eller omfattende råteskader i tilgjengelige områder.

I eldre vaskerom og enkelte rom under terreng ble det registrert forhøyede utslag ved orienterende fuktmålinger mot gulv og nedre veggkonstruksjoner. Dette er ikke uvanlig for eldre kjellerrom under terreng og må sees i sammenheng med byggets alder, konstruksjonsmåte og opprinnelige byggeskikk. Panelerte og innredede overflater begrenser inspeksjonsmulighetene bak kledninger og oppforede konstruksjoner.

Det er videre registrert spor etter eldre aktivitet fra treskadeinsekter i deler av trevirket i kjeller/stubbloft, med synlige insektspor og overflatepåvirkning i enkelte bjelker og bord. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert tydelige tegn til aktiv pågående aktivitet som ferskt boremel eller nye lyse spor. De målte fuktverdiene i trevirket reduserer risikoen for aktiv utvikling av fuktavhengige treskadeinsekter.

Kjellerkonstruksjoner under terreng i eldre boliger har generelt økt risiko for fuktvandring, kondensering og skjulte skader sammenlignet med moderne løsninger. Forholdene som er registrert vurderes i hovedsak som typiske for eldre konstruksjoner fra tilsvarende byggeperiode. Jevnlig kontroll av utsatte områder, god ventilasjon og overvåkning av fuktforhold anbefales. Ved fremtidig oppgradering av vaskerom og innredede kjellerarealer bør moderne fuktsikring og våtromsløsninger etableres etter gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført orienterende fuktmålinger i kjeller og underetasje. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i enkelte trevegger og konstruksjoner under terreng. På bakgrunn av måleresultatene ble det ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene. Det er videre registrert indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og stedvis innsig/fuktvandring gjennom kjellermur. Forholdene vurderes å være typiske risikoforhold for eldre kjellerkonstruksjoner under terreng fra tilsvarende byggeperiode.

Det ble ikke registrert klare tegn til omfattende aktive skader eller større deformasjoner i tilgjengelige områder på befaringstidspunktet, men skjulte konstruksjoner og innkledde flater begrenser inspeksjonsmulighetene. Jevnlig kontroll, god ventilasjon og overvåkning av fuktforhold anbefales. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det påregnes behov for tiltak knyttet til drenering, fuktsikring og oppbygging etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og jevnlig kontroll av kjellerrom og konstruksjoner under terreng for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering bør det påregnes behov for tiltak knyttet til drenering, fuktsikring, ventilasjon







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper består av hovedtrapp i treutførelse mellom etasjene samt trapp mellom kjeller og hovedetasje i flislagt betongkonstruksjon. Hovedtrappen fremstår som påkostet og tidstypisk utført med malte vanger, profilerte detaljer, håndløpere og teppeløper. Overflater og konstruksjoner fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble registrert at deler av teppeløperen har løsnet stedvis som følge av defekte eller manglende festeanordninger.

Trapp til kjeller er utført i betong med flislagte trinn og håndløpere på begge sider. Det ble registrert enkelte mindre overflateavskallinger og slitasje på veggoverflater langs trappeløpet, men konstruksjonen fremstår som stabil og funksjonell ved befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre fyllingsdører i treutførelse, tilpasset boligens alder og stiluttrykk. Dørene fremstår som tidstypiske med profilerte speil, malte overflater og originale detaljer/beslag flere steder. Det er registrert både enkle og doble fløydører mellom oppholdsrom, noe som bidrar til boligens klassiske preg.

Dørene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Enkelte mindre justeringsavvik og overflatemessige slitasjer kan forekomme, men det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved stikkprøvekontroll under befaringen.







VÅTROM

1.ETASJE TOTAL. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fremstår som eldre utførelse, antatt etablert før 1997. Rommet har flislagt gulv, malte/panelte veggoverflater, innredning med skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse etter dagens våtromsnormer eller moderne membranløsninger.

Ved befaringen ble det registrert alderstegn og slitasje på overflater. Det er registrert skader/sprekker i enkelte gulvfliser samt slitasje og fuktpåvirkning nederst på veggpanel ved utsatte områder rundt vask/kum. Rommet vurderes å ha begrenset restlevetid ut fra alder og utførelse, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

På grunn av alder, registrerte skader og økt risiko for skjulte fuktforhold vurderes forholdet til TG 3. Det må påregnes oppgradering/rehabilitering av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales rehabilitering med etablering av forskriftsmessige fuktsikringstiltak, herunder membran, slukløsninger og overflater tilpasset våtrom. Skadede fliser og fuktpåvirkede overflater må utbedres i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





1.ETASJE TOTAL. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig uten større inngrep i tilliggende konstruksjoner og fast innredning. Det bemerkes at det på motsatt side/inntil våtrommets vegg er kjøkkeninnredning, noe som begrenset muligheten for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade i tilgjengelige områder, men skjulte konstruksjoner bak innredning og vegger lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

2. ETASJE OVER GARASJE. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er etablert over garasje og fremstår med flislagte gulv og vegger, malte himlinger/skråhimlinger samt dusjsone, servant og toalett. Våtrommet har eldre utførelse og standard, og er vurdert ut fra alder, forventet levetid og registrerte forhold ved befaringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller tettesjikt.

Flislagte overflater på gulv og vegger fremstår generelt pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på synlige flater ved befaringen. Våtrommet er likevel vurdert som eldre konstruksjon med økt risiko for svekkelser i tettesjikt og skjulte fuktskader som følge av alder og manglende dokumentasjon. Dusjløsning direkte på flislagt gulv medfører normal vannbelastning på konstruksjonene og stiller høye krav til underliggende tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige aktive lekkasjer ved befaringen.

Det ble utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader i kontrollert område ved befaringstidspunktet.

Skråtak og konstruksjonsutforming medfører enkelte begrensninger i rommets bruksegenskaper. Mekanisk avtrekk er etablert.

Våtrommet er gitt TG 3 hovedsakelig som

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik skyldes hovedsakelig våtrommets alder, manglende dokumentasjon på oppbygging og tettesjikt, samt at konstruksjonen har passert normal forventet levetid for denne typen våtrom. Selv om overflatene fremstår visuelt pene og det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, tilfredsstiller ikke våtrommet dagens krav til utførelse og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det bør ved rehabilitering etableres nytt tettesjikt, membran, slukløsninger og overflater utført etter gjeldende våtromsnormer og forskriftskrav. Badet fremstår likevel som fungerende ved befaringstidspunktet, uten registrerte aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier i kontrollert område.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





2. ETASJE OVER GARASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2. etasje og fremstår med flislagte gulv og vegger, skråhimling med malte overflater samt innredning bestående av servant, toalett og dusjsone med glassvegger. Våtrommet er ifølge opplysninger fra selger fra ca. år 2000 og fremstår generelt med normal standard og utførelse for byggeperioden.

Flislagte overflater på gulv og vegger fremstår generelt pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller synlige tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet. Dusjsonen er etablert direkte på flislagt gulv med sluk i gulv. Mekanisk avtrekk er etablert.

Badet har skråtak og noe redusert takhøyde i deler av rommet, noe som gir enkelte begrensninger i bruksegenskaper og tilgjengelig areal.

Det ble utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller indikasjoner på fuktskader i kontrollert område ved befaringstidspunktet. Skjulte forhold bak membran, fliser og tilstøtende konstruksjoner kan likevel ikke verifiseres fullt ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier





2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling på badet består hovedsakelig av flislagte overflater samt malte flater i skråhimling. Overflatene fremstår generelt pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, bomlyd eller synlige tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Overflatene fremstår generelt pene og godt vedlikeholdte med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller løse fliser ved befaringstidspunktet.

Det ble kontrollert fallforhold mot sluk. Målt fall mot sluk var ca. 20 mm fra vegg i dusjsone og ca. 10 mm fra terskel/døråpning, noe som vurderes å gi tilfredsstillende avrenning til sluk. Sluk er plassert innenfor dusjsonen. Videre er det etablert oppkant/terskel ved dør på ca. 10 mm, noe som bidrar til å begrense eventuell vannspredning ut av våtrommet.

Konstruksjonen er av eldre dato, antatt fra ca. år 2000 ifølge opplysninger fra selger, og har passert en betydelig del av forventet levetid for denne typen våtromsgulv.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjsonen er etablert med glassvegger/dører som i stor grad slutter tett mot gulvet. Dette gir normal avgrensning av dusjsonen ved ordinær bruk, men kan samtidig begrense fri vannavrenning mot sluk ved større vannmengder, eksempelvis ved lekkasje fra toalett, servant eller øvrige vanninstallasjoner. Ved slike hendelser kan det være risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig raskt mot sluk før det eventuelt renner ut på øvrige gulvflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å justere åpning/spalte under dusjdører/-vegger for å sikre bedre avrenning mot sluk ved eventuelle lekkasjer eller større vannmengder utenfor normal dusjbruk. Dette vil kunne redusere risikoen for oppdemming og vannspredning til øvrige deler av våtrommet.

2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med eldre plastsluk med metallramme/rist, antatt fra bygge-/rehabiliteringsperioden ca. år 2000 ifølge opplysninger fra selger. Det ble ved kontroll ikke observert synlig membranmansjett eller dokumenterbar tilslutning mellom tettesjikt og sluk. Dette er ikke uvanlig for våtrom fra aktuell byggeperiode, men medfører usikkerhet rundt utførelsen av overgang mellom membran og sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av tettesjiktet. Ved befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader rundt slukområdet. Konstruksjonen vurderes likevel å være av en alder hvor tettesjikt og sluk må påregnes å ha begrenset gjenværende levetid sammenlignet med dagens løsninger og forskriftskrav.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran kan ikke konstateres da denne ikke er synlig, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av tettesjiktet. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert både for membran -/tettesjiktsløsningen og slukløsningen. Våtrommet vurderes derfor å ha økt risiko for svikt i tetthet sammenlignet med nyere løsninger utført etter dagens krav og våtromsnormer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk, fuger og overflater for å redusere risiko for fuktgjennomtrenging. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres nytt godkjent tettesjikt med dokumentert membranløsning, ny slukløsning og tilslutninger utført etter gjeldende våtromsnormer og forskriftskrav. Selv om badet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, må oppgradering påregnes på grunn av alder og usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse og restlevetid. Det kan også vurderes å etablere dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og underliggende konstruksjoner.



2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servant, speil, toalett og dusjsone med glassvegger.

2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med naturlig avtrekk via ventil plassert høyt på vegg/i skråhimling over dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke registrert mekanisk avtrekksvifte. Naturlig ventilasjon var vanlig for byggeperioden, men gir normalt svakere luftutskifting enn moderne mekaniske løsninger. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning og kondens ved høy bruk eller utilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekksvifte for å bedre luftutskiftingen og redusere risiko for kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.



2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon fra gang utenfor dusjsonen. Det ble ved kontroll ikke påvist unormale fuktverdier, fuktskader eller andre forhold som indikerer lekkasje fra våtrommet på befaringstidspunktet. Målingene og den visuelle kontrollen ga ingen indikasjoner på aktiv fuktpåvirkning i kontrollert område.



2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er et eldre flislagt våtrom etablert før 1997. Våtrommet er innredet med keramiske fliser på gulv og vegger, innmurt/bygget badekar, servantinnredning, toalett, bidé samt dusjløsning med glassdører. Himling er utført med malte plater/panel i skråtak.

Overflater fremstår generelt som hele og godt vedlikeholdte ut fra alder. Det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller tydelige tegn til aktiv lekkasje/fuktskader på synlige overflater. Badet fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførelsesperiode.

Våtrommet er imidlertid av eldre dato og er oppført etter tidligere byggeskikk og forskriftsnivå enn dagens krav. Tettingsløsninger, membran, sluk og konstruksjonsoppbygning har derfor høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av tettesjikt/membran. På bakgrunn av alder vurderes badet til tilstandsgrad TG 3, selv om rommet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.

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

Membran/tettesjikt kan ikke dokumenteres eller konstateres visuelt. Våtrommet har passert forventet levetid for flere sentrale komponenter og løsninger, og det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader sammenlignet med moderne våtrom utført etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, sluk og overflater. På grunn av alder må det påregnes fremtidig rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt, membran, slukløsninger og overflater utført etter gjeldende våtromsnormer og forskriftskrav, selv om badet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet. Et foreløpig og enklere risikoreduserende tiltak kan være å benytte dusjkabinett, da dette vil redusere direkte vannbelastning på gulv, slukområde og øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE HOVEDBOLIG. > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på befaringstidspunktet. Dusjsone og badekar er plassert mot yttervegg og tilliggende konstruksjoner uten tilgjengelige inspeksjonsmuligheter for kontroll av skjulte bygningsdeler. Tilkomst for kontroll bak og under installasjonene var derfor begrenset.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller med eldre utførelse antatt fra før 1997. Rommet har flislagt gulv med sluk, panelte veggflater og synlige rørføringer/opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Ved dør er det etablert normal terskel, men det mangler oppkant/tettesikring ved veggoverganger. Overflater fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje ut fra alder.

Rommet er ikke utført etter dagens våtromsnorm eller moderne forskriftskrav til tettesjikt og våtromsløsninger. På grunn av alder, ukjent oppbygning og begrenset dokumentasjon vurderes rommet til TG 3. Det ble ikke registrert større synlige skader ved befaringstidspunktet, og risikoen for følgeskader vurderes som noe begrenset sammenlignet med våtrom i hovedetasjer, da rommet ligger i kjeller med robuste overflater og sluk i gulv.

Det må likevel påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom. Jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk, fuger, vanninstallasjoner og overflater anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering ved fremtidig rehabilitering dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom. Jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk, fuger, vanninstallasjoner og overflater anbefales for å redusere risiko for fukt- og vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i forbindelse med vaskerommet. Det er foretatt kontrollmålinger med pigger i tilgjengelig trevirke samt fuktmålinger ved flislagt oppkant/veggtilslutning. Måling mot flislagt sokkel/oppkant viste høye utslag, med måleverdi omkring 321 på instrumentet, mens målinger i tilgjengelig trevirke viste verdier omkring ca. 16 vektprosent, noe som vurderes innenfor akseptable nivåer for kjellerkonstruksjoner på befaringstidspunktet.

Registrerte fuktutslag kan være en kombinasjon av kapillært opptrekk fra grunnen og fuktpåvirkning i veggkonstruksjoner, noe som er forhold som ofte forekommer i eldre kjellerkonstruksjoner. Jevnlig kontroll og overvåkning av fuktforhold anbefales.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller antatt utført før 1997 med flislagte gulv og vegger, dusjsone med åpen dusjløsning mot sluk, servant og toalett. Himling er utført med panel. Overflater fremstår generelt hele og funksjonelle med normal bruksslitasje ut fra alder.

Våtrommet er av eldre dato og er ikke utført etter dagens våtromsnorm eller moderne forskriftskrav til membran, tettesjikt og våtromsløsninger. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt oppbygning vurderes badet til TG 3. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader ved befaringstidspunktet, men alder medfører økt risiko for skjulte svakheter og redusert restlevetid på tettesjikt og konstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. På grunn av plassering mot grunnen og robuste konstruksjoner i kjeller vurderes rommet likevel å tåle noe mer fuktpåvirkning enn tilsvarende våtrom i trekonstruksjoner over terreng. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, sluk og overflater for å redusere risiko for fukt- og følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport









KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved kontrollmålinger med overflate/fuktindikator i dusjsone ble det registrert forhøyede utslag mot overgang mellom gulv og vegg, med måleverdier opp mot ca. 688 på instrumentet. Forhøyede utslag i slike områder kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen eller oppfukting i underliggende materialer/tettesjikt. Målingene må samtidig vurderes opp mot at rommet ligger i kjeller og har flislagte overflater direkte mot grunnkonstruksjoner, hvor kapillært opptrekk og naturlig fuktvandring kan påvirke måleresultatene.

Forholdet understøtter at våtrommet er av eldre dato med begrenset restlevetid på tettesjikt og våtromsløsninger. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og fremtidig oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik og forhøyede fuktutslag i våtsonen, og ytterligere destruktive inngrep ble derfor ikke vurdert som nødvendig på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, silikonfuger, sluk og overganger mellom gulv og vegg. Forhøyede fuktutslag i dusjsonen tilsier at fuktforholdene bør overvåkes over tid. Dusjsonen bør brukes med aktsomhet for å begrense vannbelastning mot konstruksjonene.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales full oppgradering av våtrommet med nytt godkjent tettesjikt, membran, slukløsning og overflater utført etter gjeldende våtromsnormer og forskriftskrav.

KJØKKEN

1.ETASJE TOTAL. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning i malt profilert heltreutførelse, heltre benkeplater og flislagt felt mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og avtrekksvifte. Innredningen fremstår som stedstilpasset og tidstypisk utført med detaljer og materialvalg tilpasset boligens stil og alder.

Innredning, fronter, benkeplater og overflater fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale forhold ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Kjøkkenet vurderes som funksjonelt med normal standard ut fra alder og utførelse.



Tilstandsrapport



1.ETASJE TOTAL. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg.



2. ETASJE OVER GARASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken fra tidlig 1990-tallet med profilerte fronter og benkeplate i trevirke. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr samt frittstående kjøleskap med fryser. Kjøkkenet fremstår med normal standard og utførelse for byggeperioden, med over- og underskap samt opplegg for ventilasjon.

Innredning og overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller større avvik ved visuell kontroll på befaringstidspunktet. Kjøkkenet vurderes som funksjonelt, men med alderstegn og forventet vedlikeholdsbehov over tid.

Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget





2. ETASJE OVER GARASJE. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller ventilator over koketopp på kjøkkenet. Manglende avtrekk medfører redusert ventilering av matos, fukt og lukt fra matlaging.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk/ventilator over koketopp for å bedre ventilasjonen og redusere fukt- og osbelastning i rommet.

SPESIALROM

1.ETASJE TOTAL. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt toalett rom med flislagte gulv og malt panel på vegger . Innredet med servant og toalett. Fremstår i normalt god stand.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig for byggeperioden, men gir normalt svakere luftutskifting enn moderne mekaniske løsninger. Dette kan medføre begrenset ventilering av lukt ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å bedre luftutskifting og ventilasjon i rommet.





KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

jølerom i kjeller med flislagt gulv, panelte vegger og himling samt innredning med faste trehyller. Rommet fremstår som eldre utførelse med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Kjøleaggregatet var ikke i drift på befaringstidspunktet og funksjon ble derfor ikke testet eller verifisert. Det er således ikke foretatt vurdering av aggregatets tekniske tilstand eller kjøleeffekt.







KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert badstue med trepanel på vegger og himling samt benkeinnredning i tre. Gulv fremstår flislagt. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstuovn med steinmagasin.

Overflater fremstår generelt i normal stand uten synlige skader ved visuell kontroll på befaringsdagen. Det er ikke foretatt demontering eller kontroll av konstruksjon bak panel.

Ventilasjon synes ivaretatt via veggventil. Funksjon og luftutskifting er ikke målt.

Ovnen er ikke testet på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige vannledninger fremstår utført i kobberrør. Det er benyttet både tradisjonelle kobberrør og kobberrør med plastkappe (isolerte rør) på deler av anlegget.

Rørføringer er åpent montert og tilgjengelige for visuell kontroll. Det er registrert avstengningsventiler på tilførsel.

Det ble ikke observert tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten trykktesting eller demontering.

Vurdering av avvik:

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

Basert på opplysninger om alder og visuell vurdering anses mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige vannledningene å være passert. Det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold/utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rørføringer og koblinger for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner bør det vurderes utskifting av eldre rørstrekk.

Det må påregnes at deler av anlegget kan ha begrenset restlevetid.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsføringer fremstår hovedsakelig utført i plast (PVC). Rørføringer er åpent montert og i hovedsak tilgjengelige for visuell kontroll.

Det er registrert både horisontale og vertikale føringer, herunder soil -/stakeluke i kjeller. Koblinger og overganger fremstår uten synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Gulvsluk er etablert i rommet under utslagsvask.

Avløpsrør som ligger skjult i konstruksjoner og under betonggulv er ikke kontrollert. Type, materiale og tilstand på eventuelle rørføringer i betonggulv er ukjent.

Det er ikke foretatt demontering eller kamerainspeksjon. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger vurderes å være passert, basert på antatt alder.

Deler av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og under betonggulv. Type, materiale og tilstand på disse rørføringene er ukjent.

Det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige avløpsføringer og koblinger for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller svekket funksjon.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller øvrige bygningsmessige arbeider bør det vurderes utskifting av eldre avløpsledninger

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er av eldre dato og ventilasjonsløsningen vurderes å være basert på naturlig luftutskifting gjennom konstruksjon, ventiler og vinduslufting.

Det er i begrenset grad observert synlige vegg- eller vindusventiler ved befaring. Luftutskifting må derfor i hovedsak antas å skje via naturlig infiltrasjon og brukerstyrt lufting.

Løsningen er typisk for boliger fra byggeperioden. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonskontroll.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen. Særlig gjelder dette soverom hvor det ikke er registrert egne ventiler for tilluft.

Soverom bør ha tilfredsstillende mulighet for luftutskifting, enten via veggventiler, vindusventiler eller annen løsning. Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for kondens ved normal bruk.

Boligens alder tilsier at ventilasjonsløsningen er basert på naturlig lufting, men dagens bruksmønster stiller høyere krav til luftutskifting enn ved oppføringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventiler for å sikre tilfredsstillende tilluft.

Alternativt kan det vurderes installasjon av mekanisk avtrekk eller annen ventilasjonsløsning som bedrer luftgjennomstrømningen i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert elektrisk varmtvannsbereder av type OSO SR 300, med volum ca. 287 liter. Produksjonsår fremgår som 1991.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år gammel. Produksjonsår fremgår som 1991, hvilket innebærer at berederen har passert normal forventet teknisk levetid.

Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og svikt i tank eller komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting anbefales på grunn av alder. Alternativt bør lekkasjesikring og regelmessig kontroll påregnes inntil utskifting gjennomføres.





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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har hovedfordelingsskap plassert i innvendig skap. Skapet inneholder AMS-måler (Idon), hovedsikringer, automatsikringer samt jordfeilvern/jordfeilautomater. Kursene fremstår oversiktlig oppmerket med kursfortegnelse montert på innsiden av skapdør.

Anlegget fremstår i hovedsak modernisert med automatsikringer. Det er installert overspenningsvern. Underfordeling og tilleggsutstyr er montert i nedre del av skapet.

Det er ikke registrert synlige varmgangsskader eller åpenbare feil ved visuell kontroll på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt målinger, belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang.

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.
   1990 Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det elektriske anlegget er totalt rehabilitert (fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre). 1990 er kun satt som et estimat.

   Anlegget fremstår delvis modernisert med automatsikringer, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller sluttkontroll som dokumenterer full fornyelse av hele anlegget.

   Årstall for opprinnelig installasjon eller eventuell total rehabilitering er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
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?
    Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Punktet må sees i sammenheng med «Rom under terreng».

Det foreligger ikke dokumentasjon på etablering eller utskifting av utvendig drenering og fuktsikring. Tilstand og restlevetid på drenering er derfor ukjent.

Innvendige observasjoner i rom under terreng viste hovedsakelig normale fuktverdier for byggets alder, med enkelte forhøyede utslag typisk for eldre kjellerkonstruksjoner.

Eldre boliger med konstruksjoner mot terreng har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Jevnlig kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler dokumentasjon på utvendig fuktsikring av grunnmur ved kjeller/underetasje. På bakgrunn av byggets alder vurderes det som sannsynlig at utvendig fuktsikring enten mangler eller er utført etter eldre byggeskikk uten moderne løsninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering vurderes å være overskredet.

Eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger har generelt redusert funksjon over tid, og risiko for fuktpåvirkning øker med alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av innvendige kjellervegger og gulv for å avdekke eventuell fuktpåvirkning. Ved tegn til fuktproblematikk må oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del av boligen har grunnmur oppført i naturstein, typisk for byggets alder og opprinnelige byggeskikk. Fundamentering antas utført etter eldre prinsipper uten moderne kapillærbrytende sjikt eller utvendig fuktsikring slik det etableres i dag.

Tilbygg fra ca. 1990 har grunnmur i betong. Garasje er fundamentert med støpt plate på mark, typisk konstruksjonsløsning fra byggeperioden.

Det foreligger ikke dokumentasjon på senere oppgradering av fundamenter eller grunnmur utover dette.

Konstruksjonene vurderes i sammenheng med alder og byggemåte.

Det er ikke registrert tydelig horisontal sprekkdannelse i selve grunnmuren som indikerer jordtrykk. Det er observert riss og oppsprekking i utvendig støpt betongkonstruksjon, vurdert som alders- og svinnrelatert.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer på eiendommen fremstår hovedsakelig som eldre natursteinsmurer og betongkonstruksjoner. Murene fremstår generelt stabile ved visuell kontroll, med normal aldring, værpåvirkning og overflateslitasje ut fra alder og eksponering. Det ble registrert enkelte mindre ujevnheter, riss og stedvis slitasje i overflater og fuger, noe som er vanlig for denne typen konstruksjoner over tid.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger eller vesentlige konstruktive skader ved befaringstidspunktet. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales for å følge utvikling av eventuelle bevegelser, frostsprengning og overflateforvitring over tid.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som hovedsakelig flatt med svak helning fra bygget.

Fallforhold vurderes som generelt gunstige med hensyn til avrenning av overflatevann, forutsatt at terreng har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Type og dimensjon på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på materiale eller eventuelt utskiftingsår.

På bakgrunn av byggets alder må det påregnes at opprinnelige ledninger kan være av eldre type dersom de ikke er skiftet. Årstall for etablering eller eventuell utskifting er ikke opplyst.

Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger. Utvendige ledninger er ikke kontrollert, da disse ligger skjult i grunn.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder og type på ledningene er ikke dokumentert. På bakgrunn av byggets alder og manglende opplysninger om utskifting, må det påregnes økt sannsynlighet for slitasje og fremtidig behov for fornyelse.

Utvendige ledninger ligger skjult i grunnen og er ikke kontrollert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente opplysninger om alder, type og eventuelle tidligere utskiftninger av utvendige vann- og avløpsledninger.

Ved tegn til redusert funksjon, gjentatte tilbakeslag, lekkasjer eller trykkproblemer bør kamerainspeksjon av avløpsledning og tilstandsvurdering av vannledning vurderes.

Det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig på sikt som følge av alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte HMS-avvik. Utvendige trapper mangler rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller nærmere undersøkes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert enkelte HMS-avvik. Utvendige trapper mangler rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller nærmere undersøkes.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert enkelte HMS-avvik. Utvendige trapper mangler rekkverk i henhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller nærmere undersøkes.

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

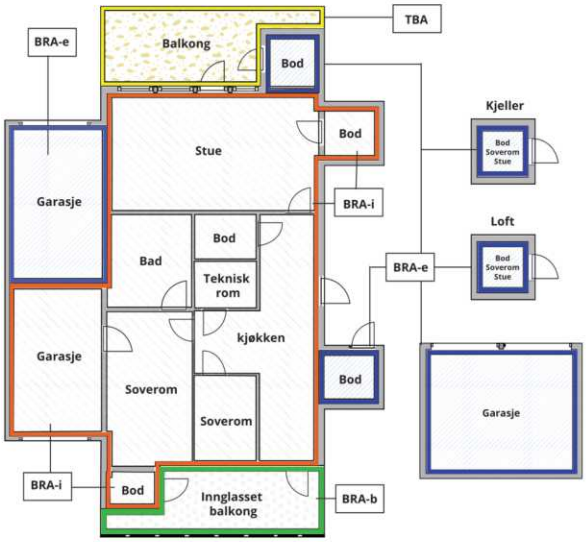
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje total.	228			228	43		228
2. etasje over garasje.	70			70			70
2.etasje hovedbolig.	117			117	10		117
Kjeller						110	110
SUM	**415**				**53**	**110**	**525**
SUM BRA	**415**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje total.	Entré, stue, kjøkken, stue 2, spisestue, stue 3, kontor, hall, vaskerom, toalettrom, gang 2, gang, verksted, garasje		
2. etasje over garasje.	Gang, soverom med lite vindu., bad, kjøkken, stue, soverom 2 med lite vindu.		
2.etasje hovedbolig.	Gang, soverom, stue /soverom, stue 2 / soverom., soverom 3, bad, bad 2, soverom 3, alkove, garderobe		
Kjeller	Vaskerom, kjølerom, gang, bad, badstue, gang 2, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det fremgår av kommunal dokumentasjon at det ikke foreligger registrerte bygningstegninger for hovedbygningen i kommunens arkiv. Det foreligger imidlertid byggesaksopplysninger og tegningsgrunnlag knyttet til garasje-/uthusbygningen fra begynnelsen av 1990-tallet.

Historiske matrikkelopplysninger viser at eiendommen «Borge Vestre, Villa Breidablik» ble etablert 24.09.1910. Dette tilsier at hovedbygningen sannsynligvis er oppført omkring år 1910 eller kort tid etter utskillelsen av eiendommen. Eksakt byggeår for hovedbygningen fremgår ikke av tilgjengelige kommunale registre.

For garasje-/uthusbygningen foreligger det registrerte byggesaksopplysninger med rammetillatelse datert 06.06.1991, igangsettingstillatelse datert 19.08.1992 og registrert tatt i bruk 18.10.1993.

Det er ikke uvanlig at eldre bygninger mangler registrerte tegninger i kommunens arkiv. For bygg oppført tidlig på 1900-tallet eller tidligere forekommer det ofte at originale bygningstegninger enten aldri har vært innsendt etter dagens krav, har gått tapt over tid eller ikke er digitalisert i kommunens systemer. Dette vurderes derfor ikke som uvanlig for eiendommer av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	373	70		0	2133.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breidablikkbakken 28C

Hjemmelshaver
Saastad Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og høytliggende beliggenhet i etablert boligområde. Fra eiendommen er det vidstrakt og flott utsikt over omkringliggende bebyggelse, landskap og nærområder. Beliggenheten gir svært gode solforhold med gode lysforhold store deler av dagen og kvelden. Området fremstår som rolig og attraktivt med nærhet til servicefunksjoner, sentrum, skoler og øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Eiendommen består av eiet tomt på ca. 2 133 kvm. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gårdsplass og adkomstarealer rundt boligen og garasjebygningen. Eiendommen fremstår som romslig og solrik med gode uteoppholdsarealer og flott beliggenhet i terrenget.

Tomten har svært gode solforhold og en attraktiv beliggenhet med vid utsikt over nærområdet og omkringliggende landskap. Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig som svakt skrånende og opparbeidet med naturlige overganger, støttemurer og grøntarealer. Eiendommen gir et åpent og luftig preg med god avstand til omkringliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/OI5678

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260076
Addresse	Breidablikkbakken 28C		
Postnr.	3910	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Øyvind Saastad		
Selgers navn	Alf-Andre Saastad		
Selgers navn	Espen Saastad		
Selgers navn	Cathrine Saastad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Øyvind Saastad og Aina Saastad

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Alf-André Saastad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A S
E S
C S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Alf-Andre Saastad*

Signert av *Espen Saastad*

Signert av *Cathrine Saastad*

Initialer selger:
A S
E S
C S

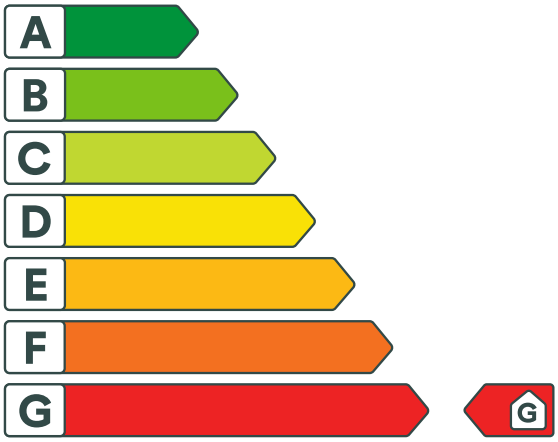
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301894**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164046966**
Gårdsnummer **373**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **415,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **415,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **434,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **463,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **192 239 kWh**

Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av
14.juni 1985 pgf. 93

Porsgrunn Kommune

Byggeplass (adresse)	G.nr	B.nr	Gab.nr.
Breidablikkbakken 28 Porsgrunn	373	70	8425825

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Øyvind Saastad	Breidablikkb.28 Porsgrunn	35596001
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Per Sortedal	Helleberggt.3 3900 Porsgrunn	35548054
Ansvarshavendes navn	Adresse	Tlf.
Anmelder	---------- " ---------	"

Arbeidets art.
Riving av gammel garasje - uthus og oppsetting av nytt.

Byggets art.
Uthus og garasje, som tilbygg til bolighus.

Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
02.05.91	Instr.	04.07.91	149/91

Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningsloven pgf.99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

x for nevnte bygg.

for følgende del av nevnte bygg: -

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeider er utført:

1. Garasjeporter må monteres.
2. Trapperom og kotter i garasjefløy må gjøres ferdig.
3. Rekkverk på platå v/kjellernedgang må monteres.

Arbeider under pkt. 3
må være utført innen 01.11.93

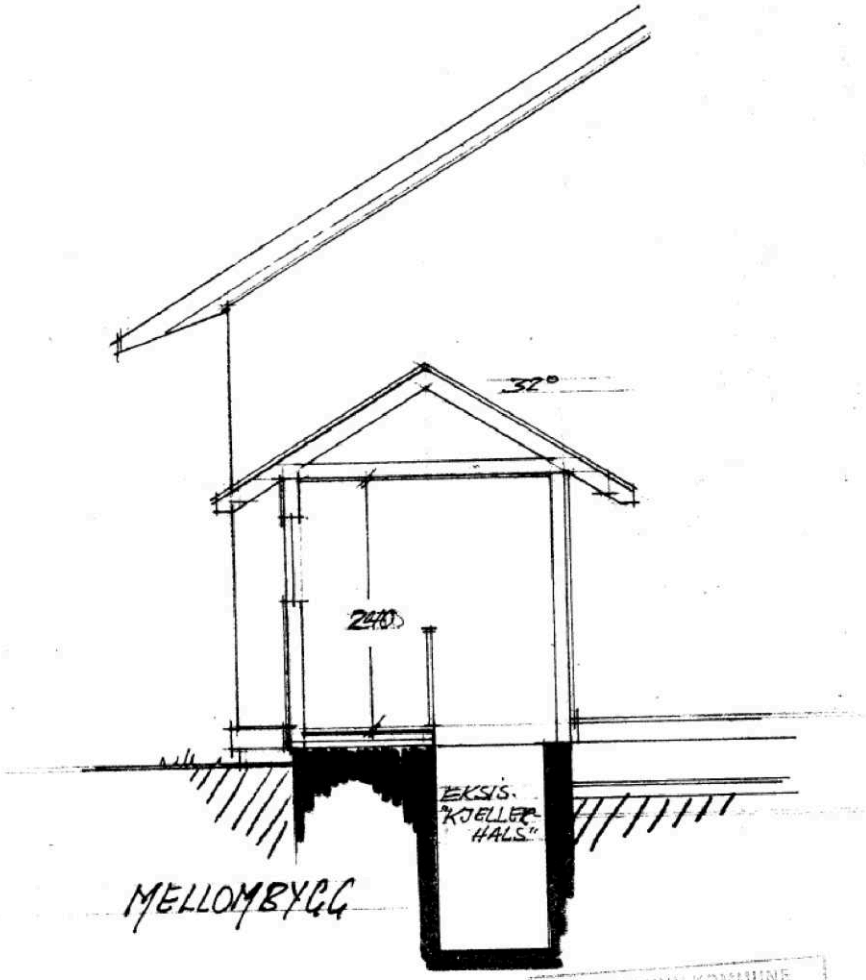
Porsgrunn den 18.10.93

.....
for bygningssjefen

Sendes:
x byggherren
x anmelder
x ansvarshavende
x kemnerkontoret
x ingeniørvesenet
x revisjon

Arealer:
beregnet areal. BA=83 m²
bruksareal. BRA=141m²
dekkareal. DA=104m²

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas ibruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
1600
Ark.
Sakm.
07.06.93
Arkitekt P.
Ingeniør S.
Befaring
Kont.
Kontrollør

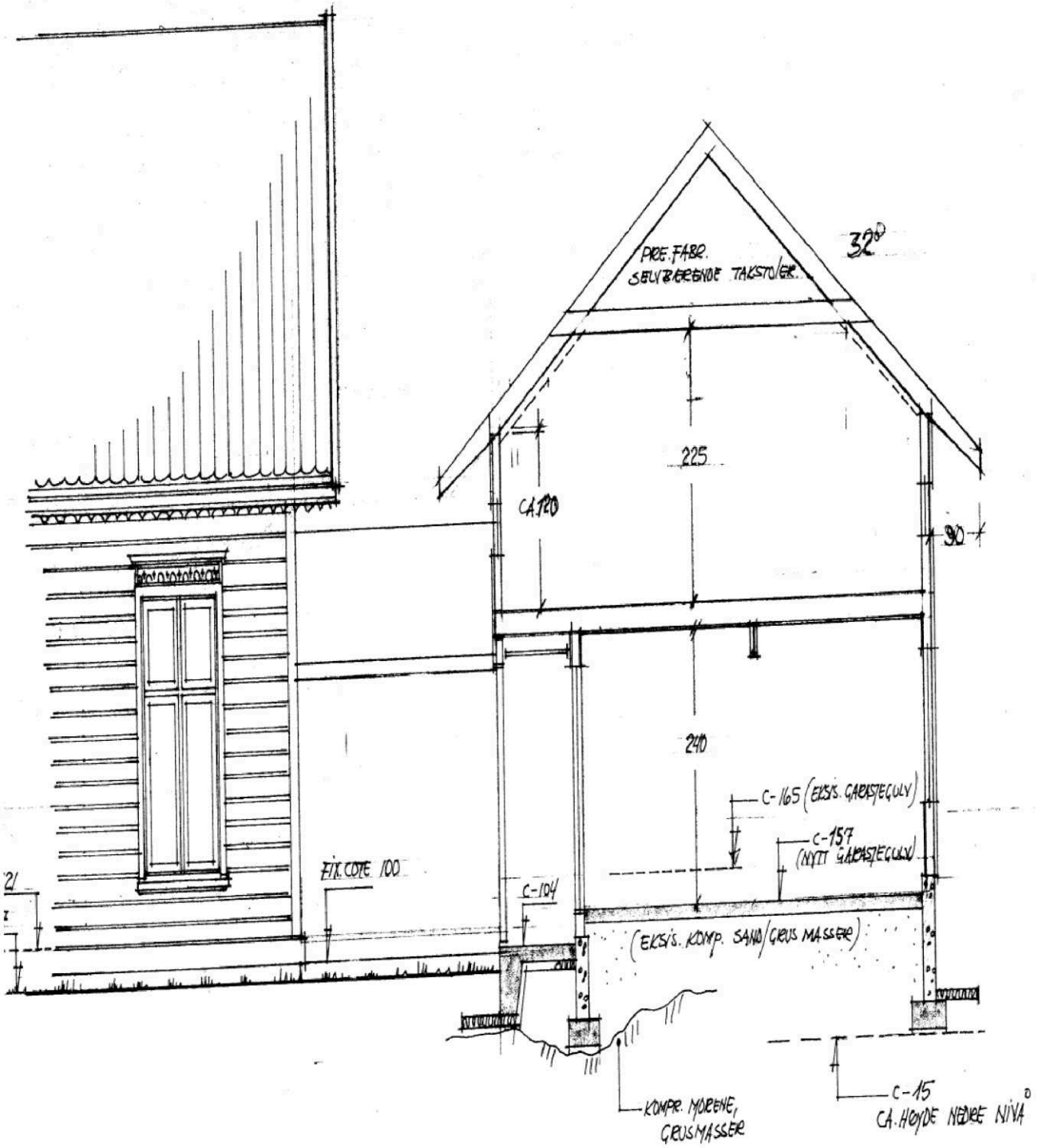
NYTT UTHUS M/ GARASJE FOR AINA OG ØYVIND SAASTAD

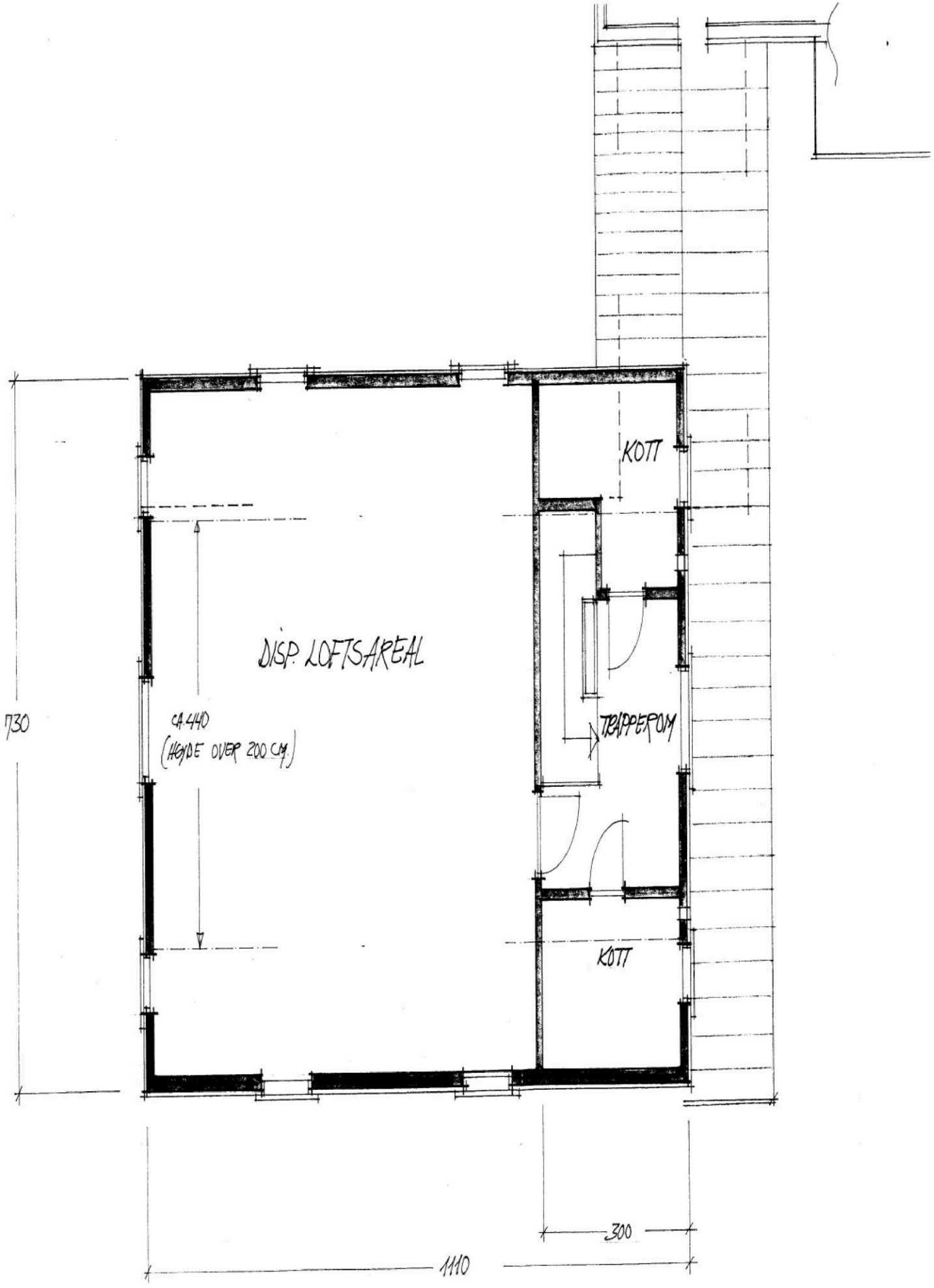
BREIABLIKKBAKKEN 28 * PORSGRUNN

SNITT M. 1:50

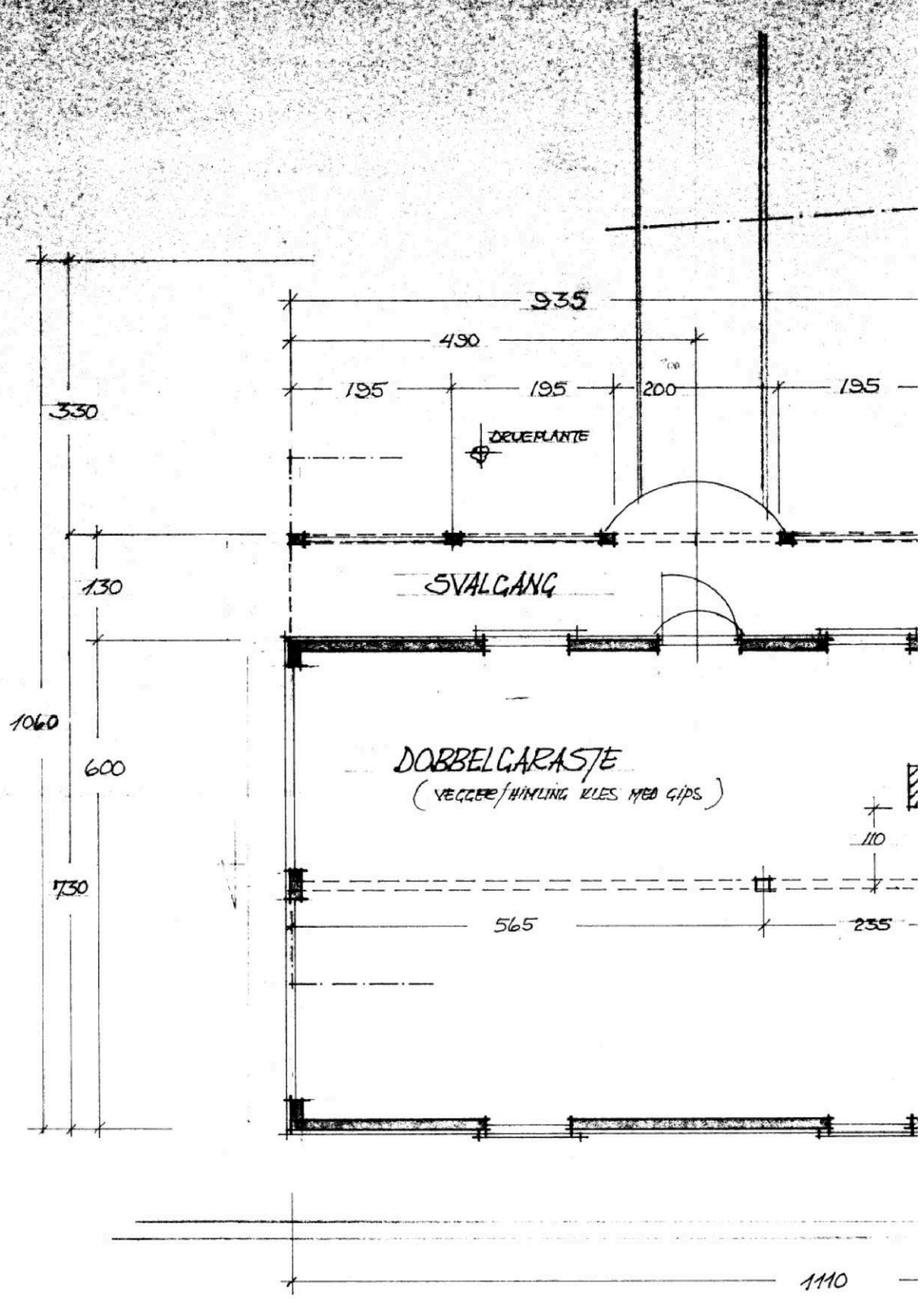
5 MAI - 1993

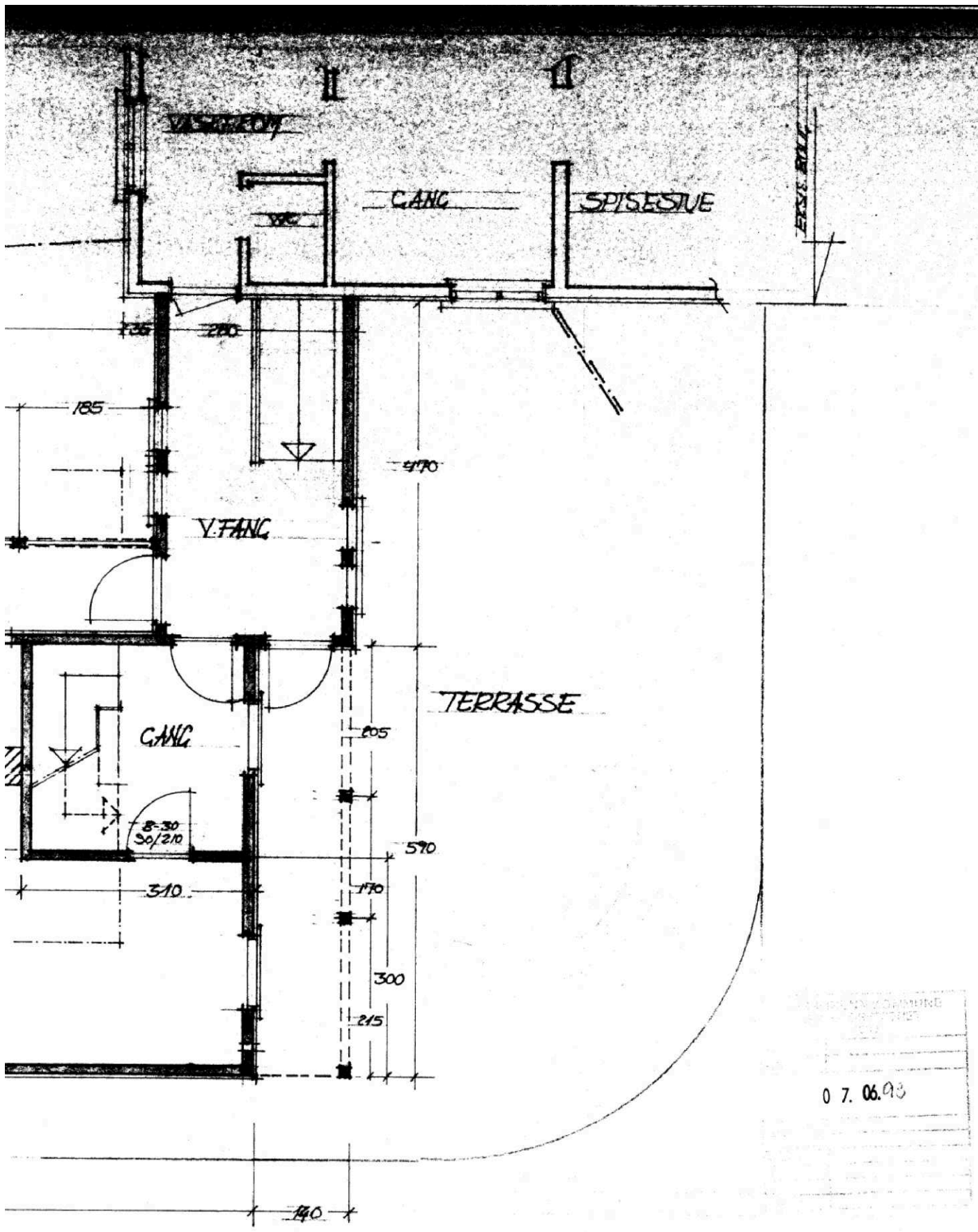
Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15. 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50


PRE. FABR.
SELVBÆRENDE TAKSTOLER
32°
225
CA 120
90
240
C-165 (ELS/S. GARASTEÇULV)
C-157
(NYTT GARASTEÇULV)
FIX. COTE 100
C-104
(ELS/S. KOMP. SAND/GRUS MASSER)
KOMPR. MORENE,
GRUSMASSER
C-15
CA. HØYDE NEDRE NIVÅ


KOTT
DISP. LOFTSAREAL
CA 440
(HØYDE OVER 200 CM.)
TRAPPEROM
KOTT
730
300
1110

NYTT UTHUS


935
490
195
195
200
195
330
DRUEPLANTE
130
SVALGANG
1060
600
DOBBELGARASJE
(VEGGER/HIMLING KLES MED GIPS)
110
730
565
235
1110



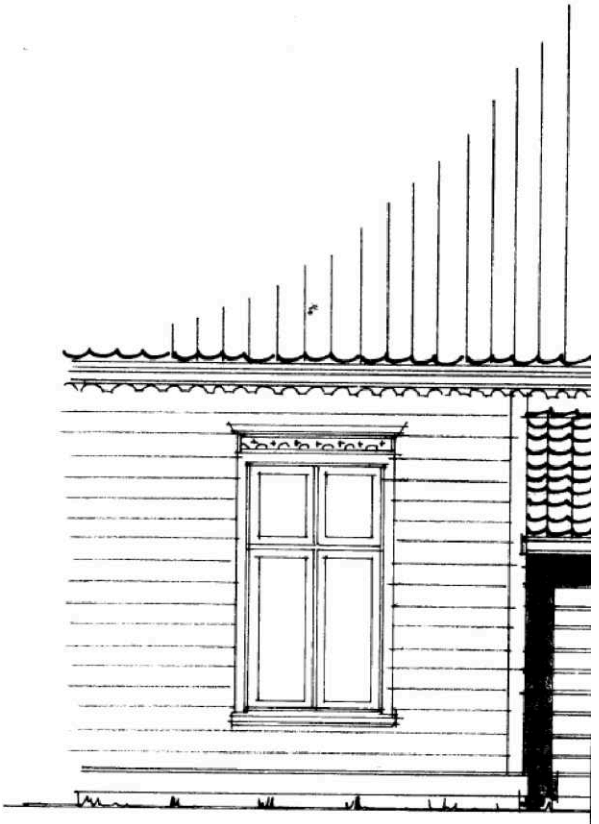
07. 06. 93

NYTT UTHUS M/ GARASJE FOR AINA OG ØYVIND SAASTAD

BREIDABLIKKBAKKEN 28 * PORSGRUNN

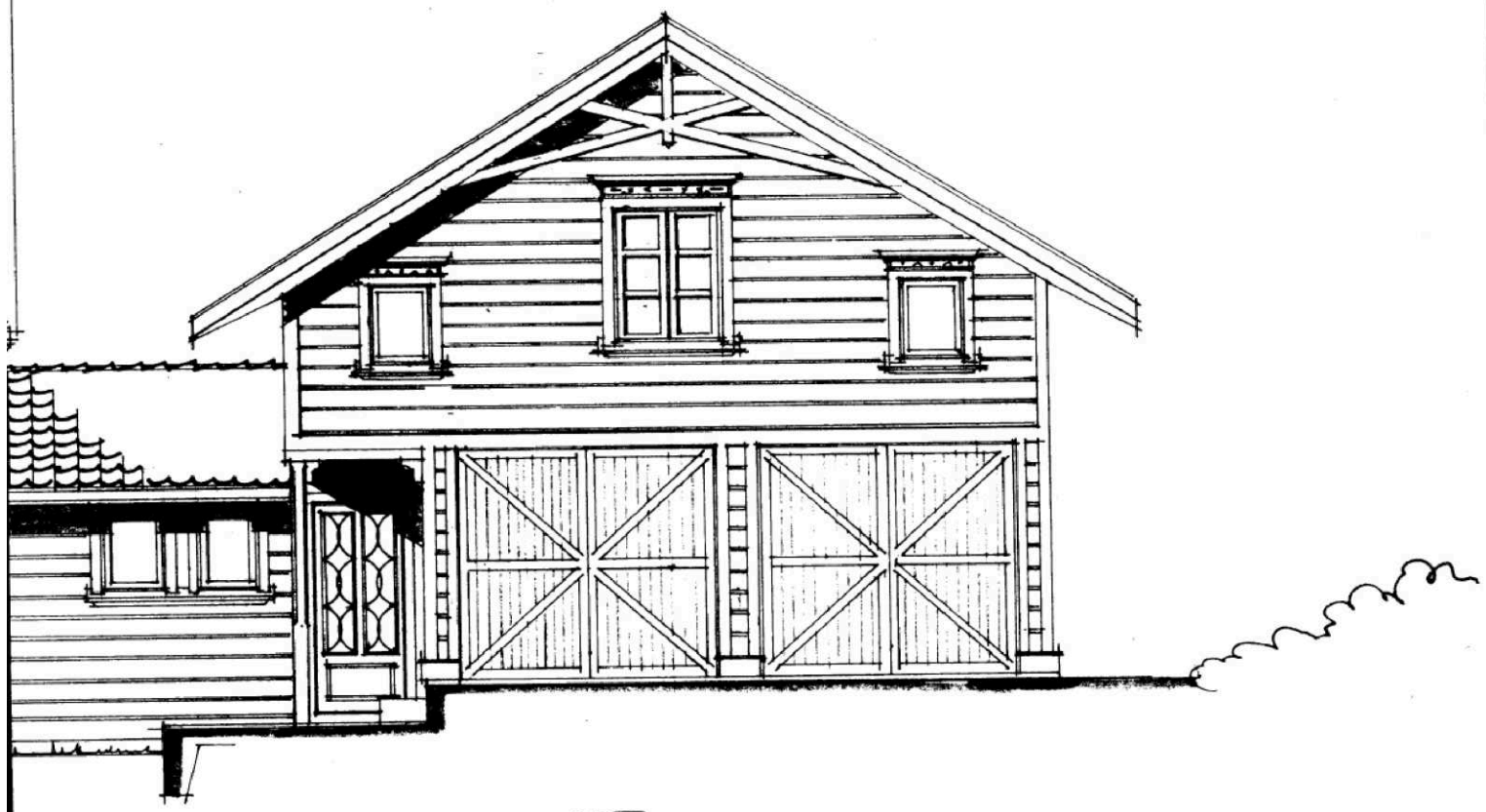
HOVEDETASJE M. 1:50

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15, 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50





SYD



VEST

07.06.-93

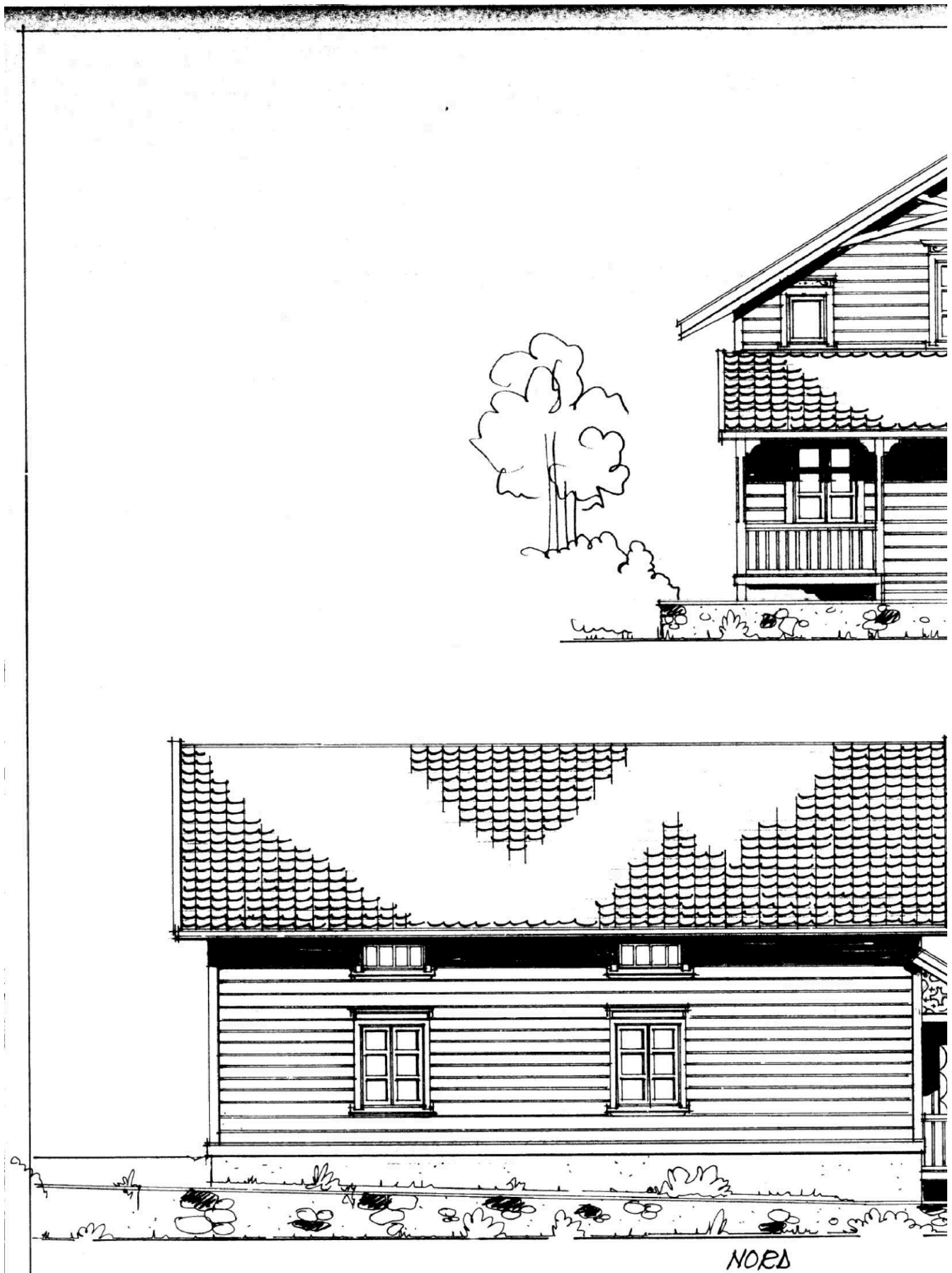
NYTT UTHUS M/ GARASJE FOR AINA OG ØYVIND SAASTAD

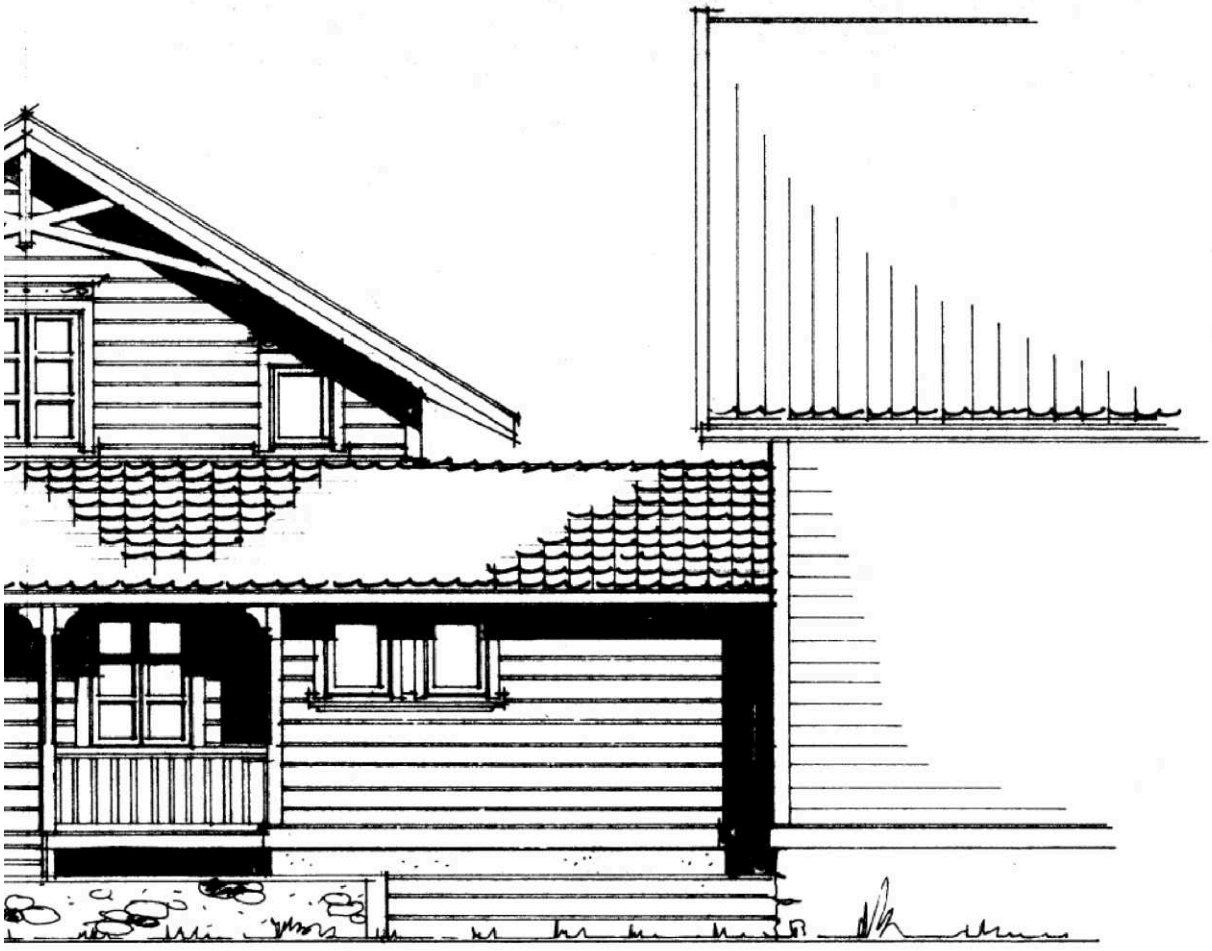
BREIDABLIKKBAKKEN 28 * PORSGRUNN

FASADER M. 1:50

27 MAI - 1993

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15, 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50


NORD



VEST

07.06.93

NYTT UTHUS M/ GARASJE FOR AINA OG ØYVIND SAASTAD

BREIDABLIKKBAKKEN 28 * PORSGRUNN

FASADER M. 1:50

5 MAI - 1993

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rubbenvn. 15. 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50



FAM. SAASTAD

FASADE NORD

17/3-93

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15, 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50

NYTT GARASJETILBYGG

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15, 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50

17/3-93



NYTT GARASJETILBYGG / UTHUS

FASADE ØST * FAM. SAASTAD

NYTT GARASJETILBYGG - UTHUS

FAM. SAASTAD * VEST *

17/3-93

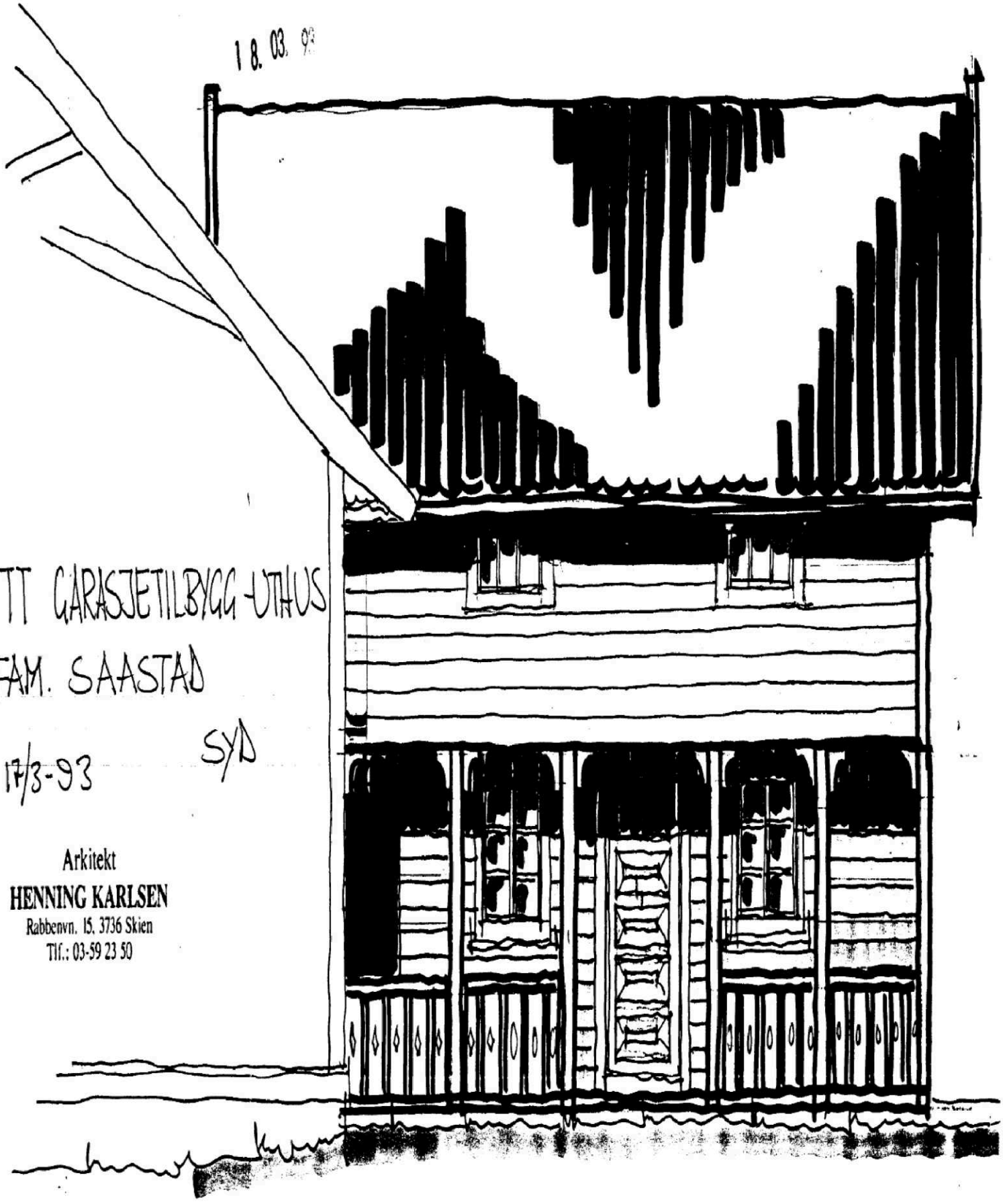
Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15. 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50

18. 03. 93



ALT. 2

18. 03. 93



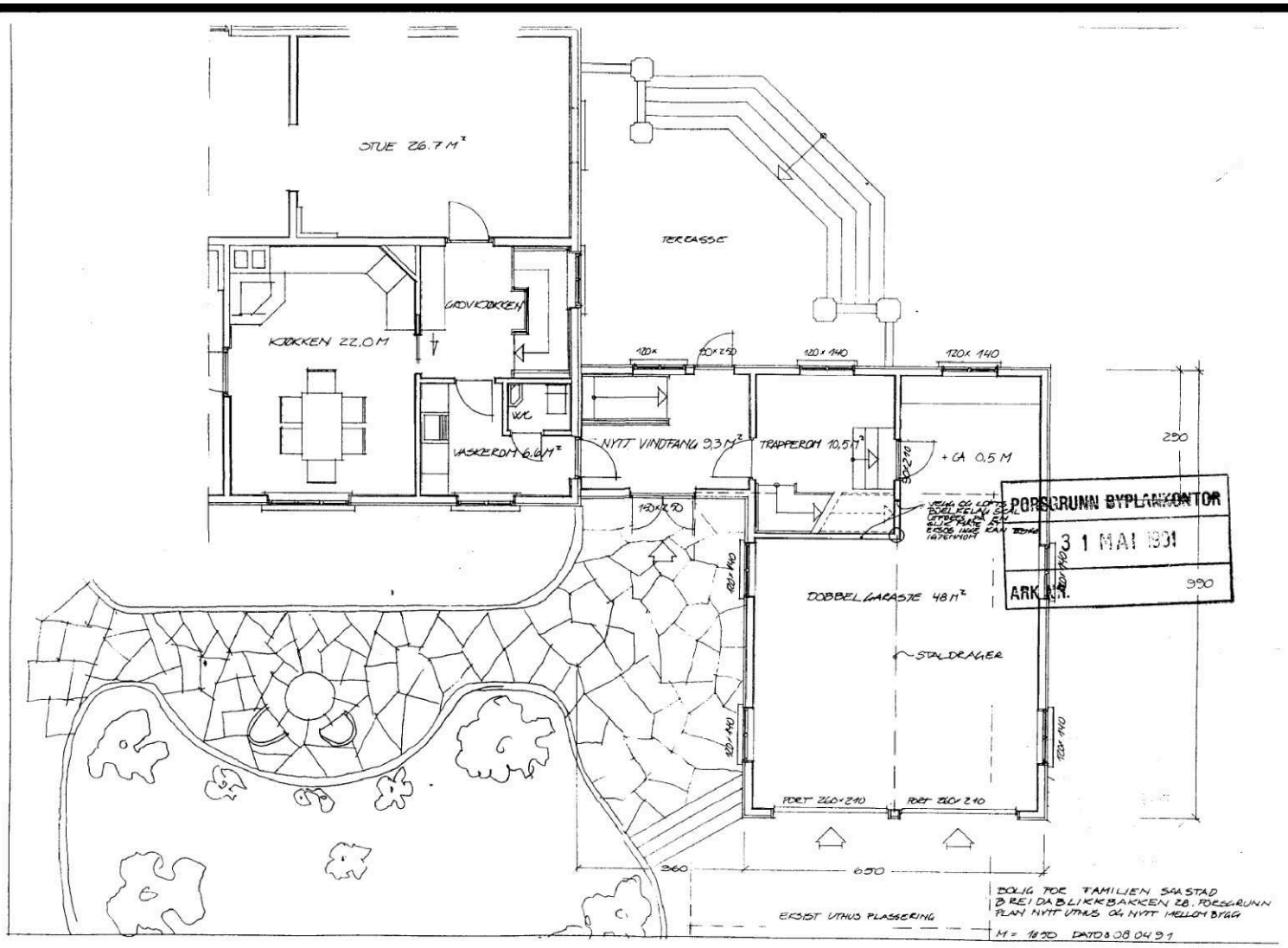
NYTT GARASJETILBYGG-UTHUS

FAM. SAASTAD

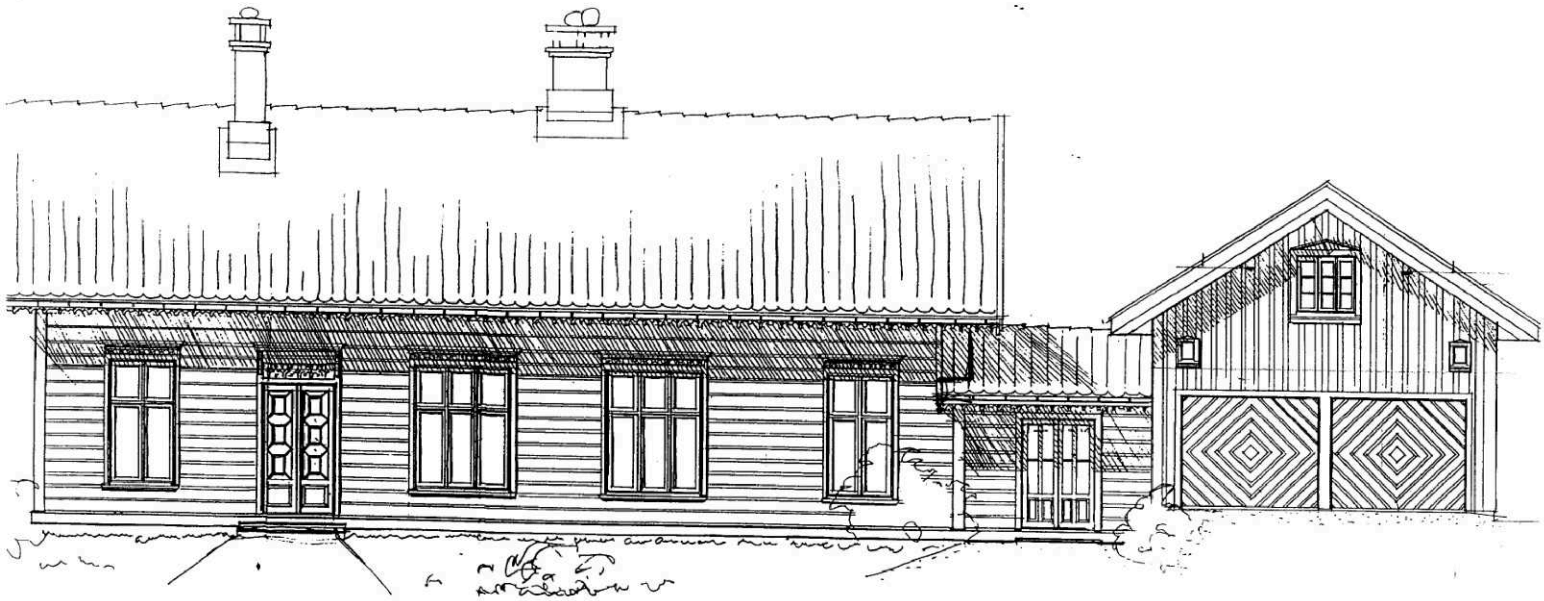
17/3-93

SYD

Arkitekt
HENNING KARLSEN
Rabbenvn. 15. 3736 Skien
Tlf.: 03-59 23 50



PORSGRUNN BYPLANKONTOR
31 MAI 1991
ARK.NR. 990



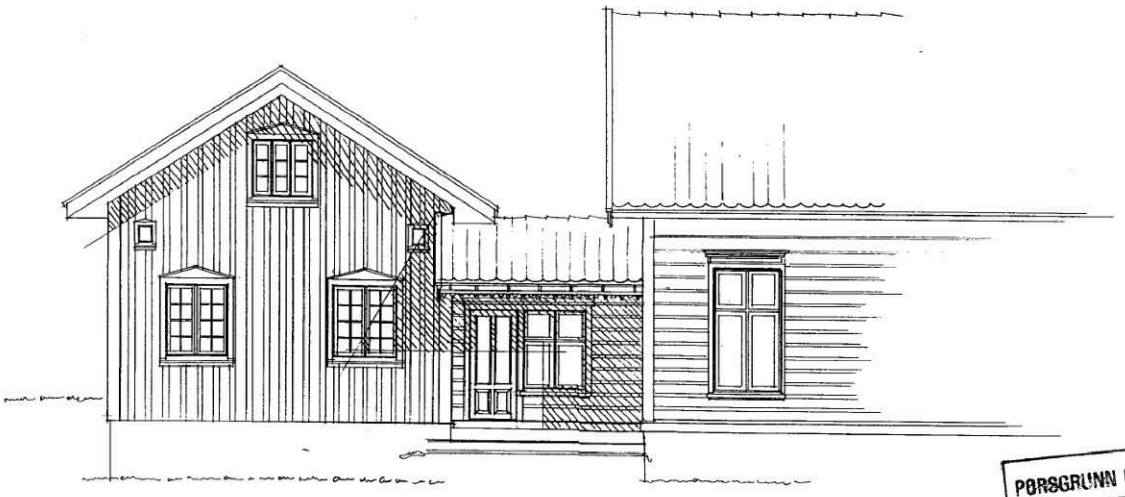
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
- 3 1 [illegible] 91
AEK RB.

FORSLAG TIL FASADE MOT VEG.

REVIDERT 10.04.91

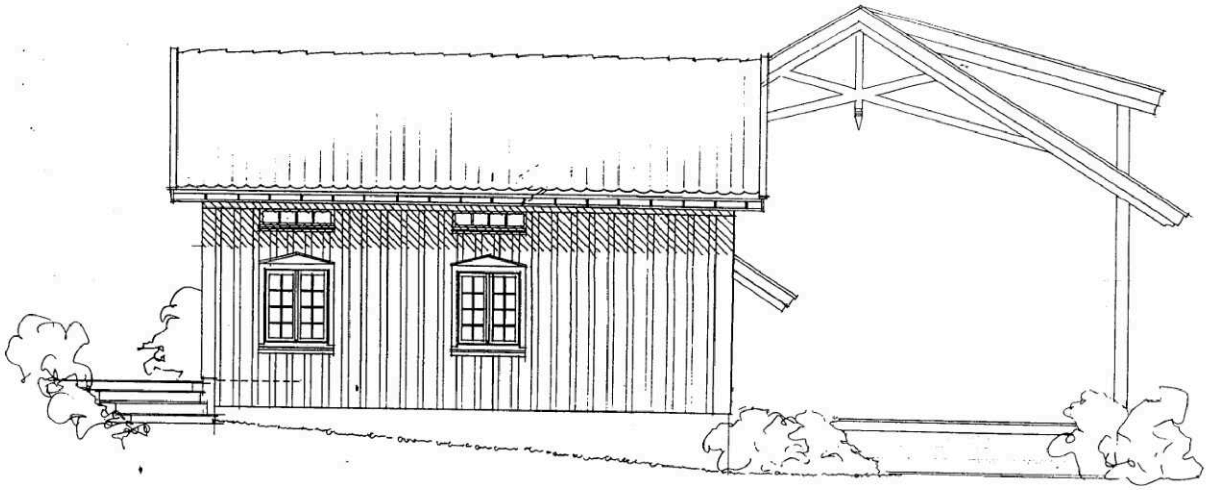
BOLIG FOR FAMILIEN SÆSTAD
BREIDABLIKKBAKKEN 28. PORSGRUNN
FORSLAG TIL NYTT MELLOM BYGG OG NYTT UTHUS

M: 1:150 DATO 130391



PORSGRUNN BYPLANKONTOR
31 MAI 1991
ARK NR.

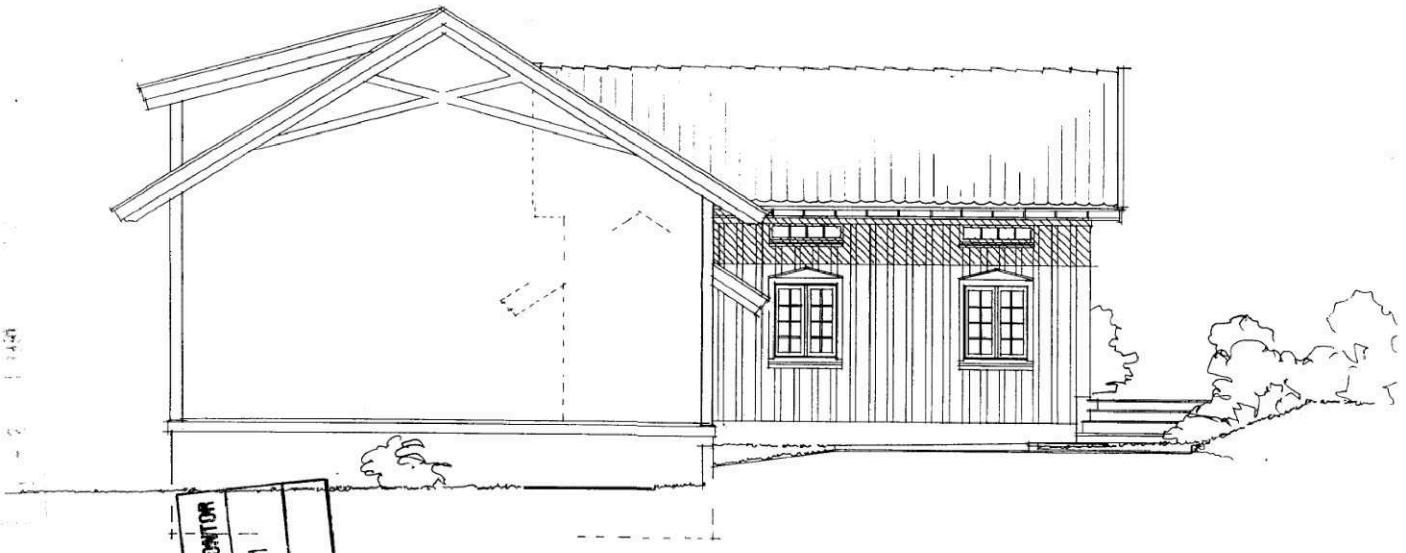
BOLIG FOR FAMILIEN SAASTAD
BREIDABLIKKBAKKEN 28, PORSGRUNN
FASAD UTHUS OG NYTT MELLOM BYGG
MOT VEST
M = 1:50 DATO: 10.04.91



PORSGRUNN BYPLANKONTOR
31 MAI 1991
ARK NR.

BOLIG FOR FAMILIEN SAASTAD
BREIDABLIKK BAKKEN 28. PORSGRUNN
UTHUS FASADE MOT NORD

M - 1:50 DATO: 03.04.91



PORSGRUNN BYPLANKONTOR
31 MAI 1991
ARK NR.

BOLIG FOR FAMILIEN SAASTAD
BREIDABLIKKBAKKEN 28, PORSGRUNN
UTHUS FASADE MOT SYD

M = 1:50 DATO: 08.04.91

Porsgrunn kommune
Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	373	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 133 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 133 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 126 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_58 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	243
Navn	Breidablikkbakken 28
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/699/243_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 986 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF1
	Delareal 12 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 7 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V1
	Delareal 78 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG2
	Delareal 1 986 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_ **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 3 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF3
	Delareal 58 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG1

PORSGRUNN KOMMUNE
Innbyggertorg

Dato: 14.04.2026
Referanse:
Saksbehandler: JM

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 373 Bnr: 70 Adresse: Breidablikkbakken 28c

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: B.

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	373	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Vegstatuskart

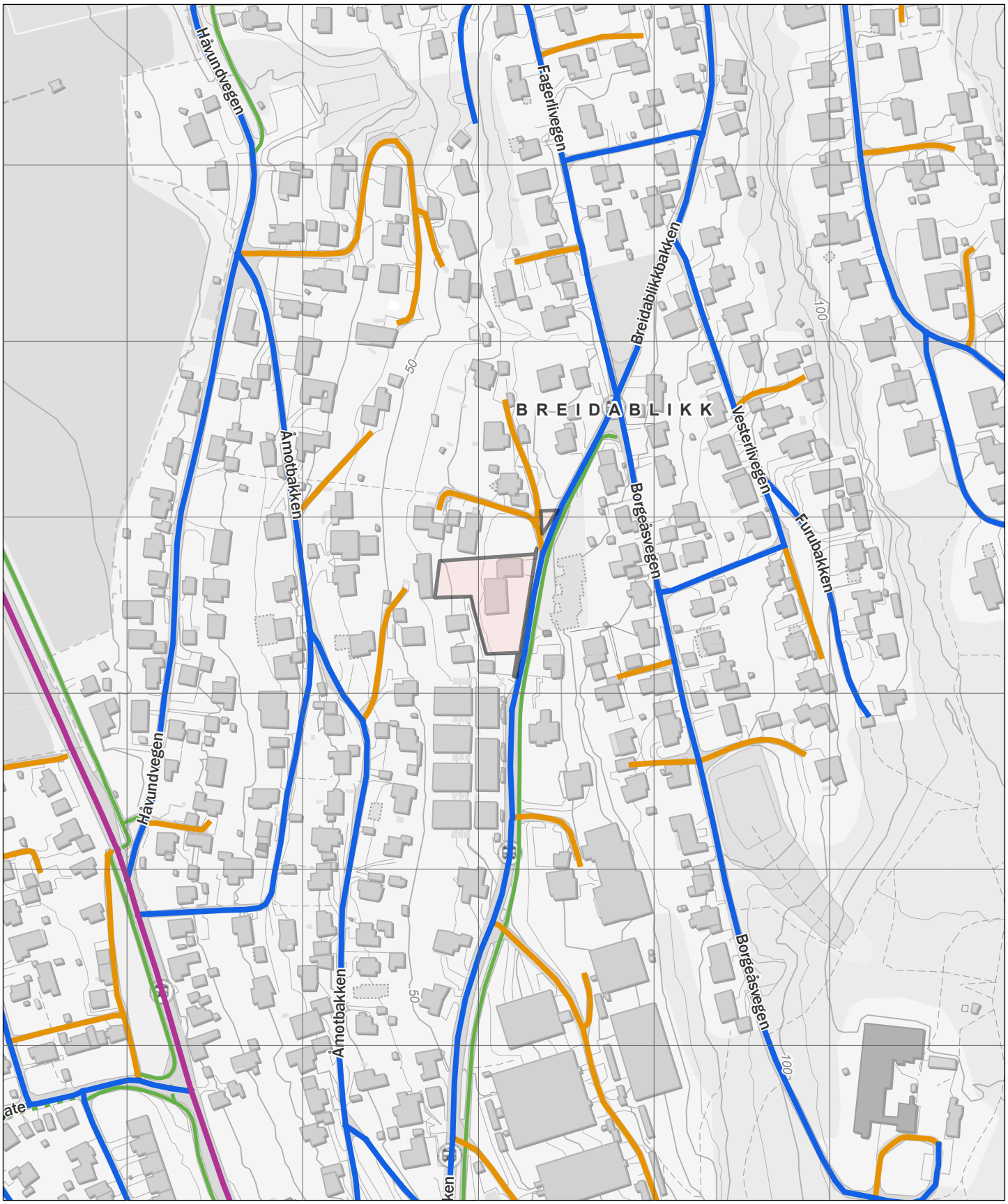
Kommune: Porsgrunn

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 373/70/0/0

Adresse: Breidablikkbakken 28C, 3910 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13/04/2026



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

ambita

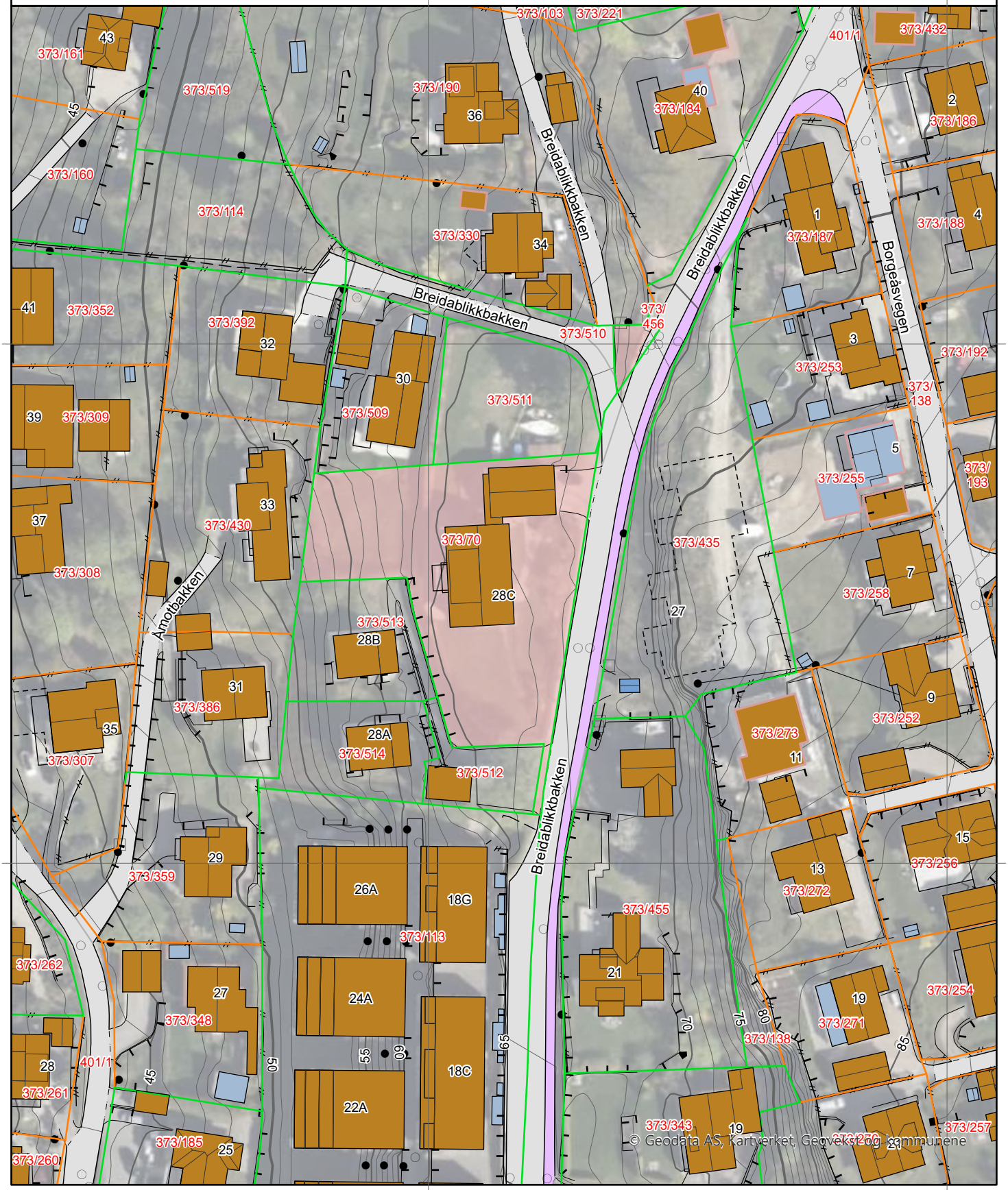
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/373/70/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

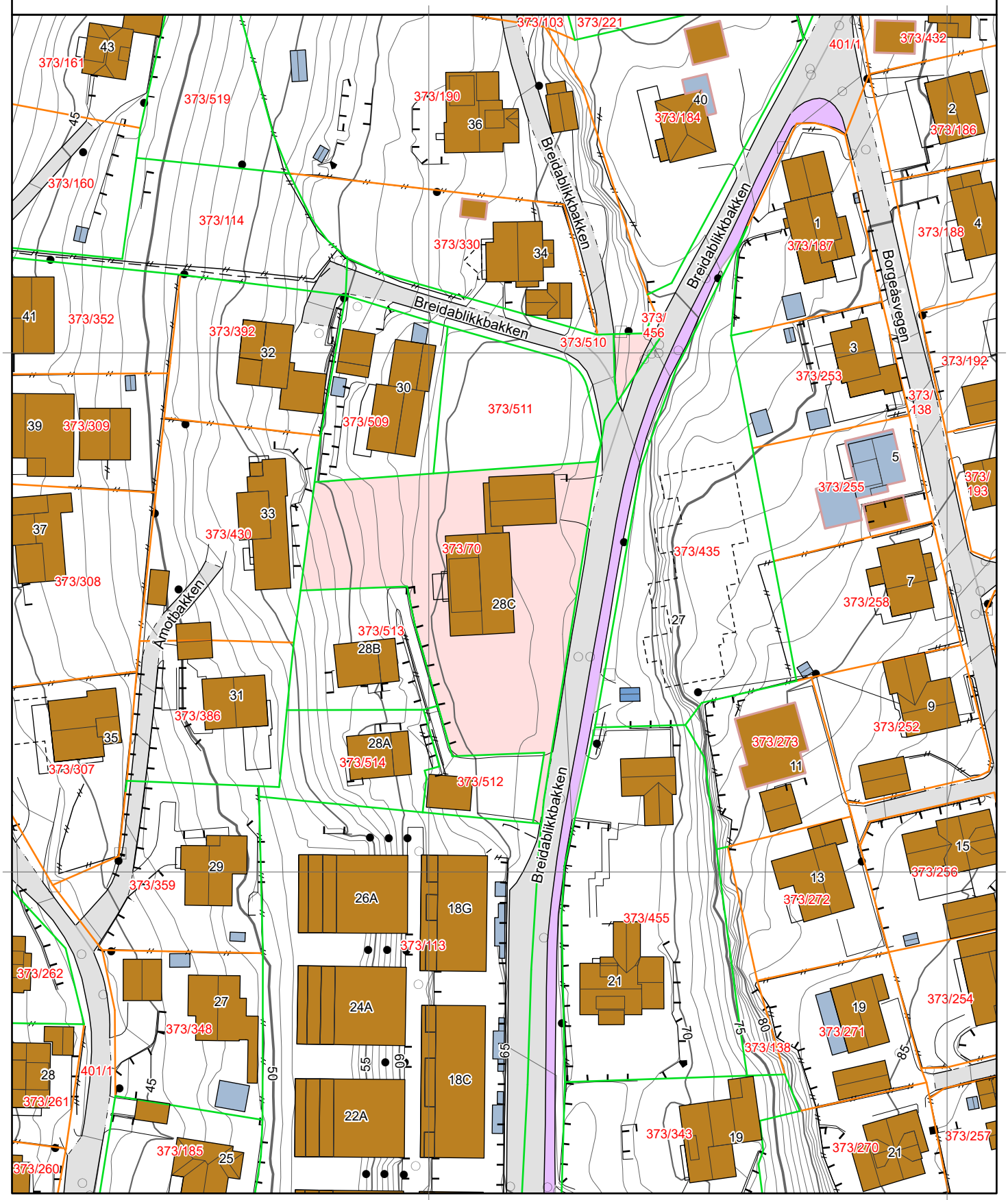
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/373/70/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026

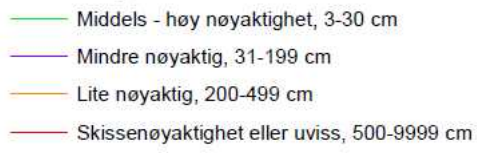


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

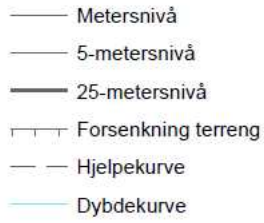


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Breidablikkbakken 28C

Nabolaget Borgåsen/Sandtaket - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km	
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	6 min 2.2 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 91 elever, 6 klasser	6 min 2.5 km	
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 2.5 km	
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgeåsvegen Linje P4, P5	2 min 0.1 km	
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	39 min	

BARNEHAGER

Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 1 km	
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 1 km	
Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Hovenga	10 min
Rema 1000 Hovenga	10 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

Hovenga Senteret	11 min
Apotek 1 Hovenga	11 min
Porsgrunn Vinmonopol	6 min

SPORT

Lundejordet ballplass	7 min
Osebakken ballplass	11 min
SATS Express Porsgrunn	5 min
Sats Ekspress Porsgrunn	5 min

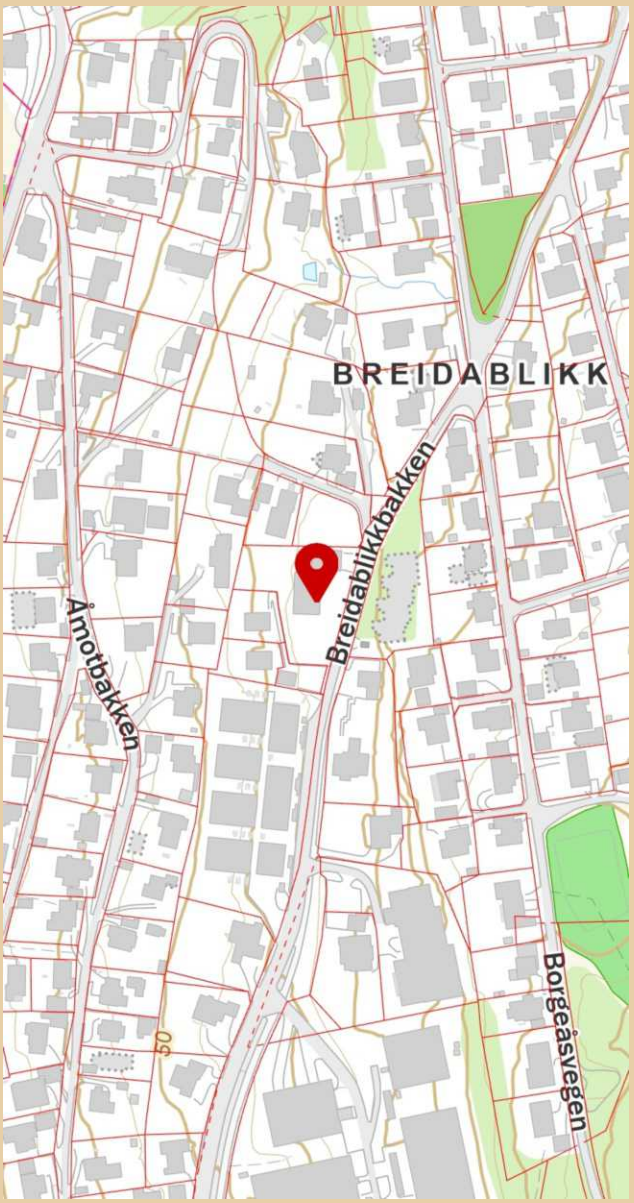
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Breidablikkbakken 28C, 3910 Porsgrunn
Gnr. 373, Bnr. 70, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
