PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
VESTHEIMVEGEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Godkjente bygningstegninger

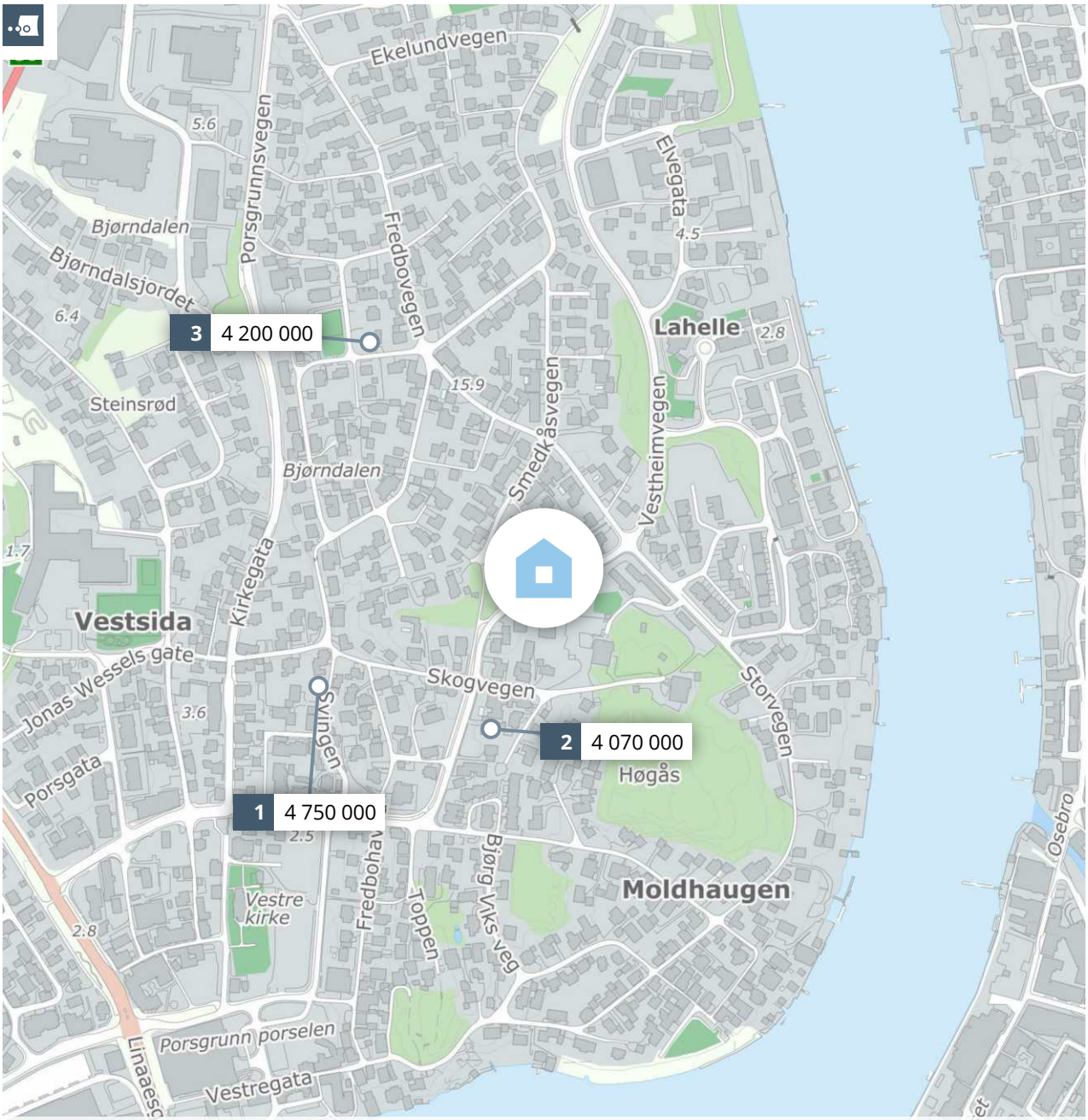
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESTHEIMVEGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 03.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestheimvegen 20, 3919 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 121 BNR 1212 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS FREDBO

Verdivurdert til

4 390 000

-	4 390 000	24 802
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	25 m²	- m²	157 m²	177 m²	- m²
Tomt					620 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svingen 10				02.05.2025	4 890 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**27 941**
	170 m²	1952	785 m²	4 sov						
2	Vestheimvegen 7				10.06.2025	4 290 000	**4 070 000**	0	4 070 000	**21 765**
	187 m²	1951	809 m²	5 sov						
3	Fredbo alle 20				22.08.2025	4 750 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**18 919**
	222 m²	1961	660 m²	4 sov						

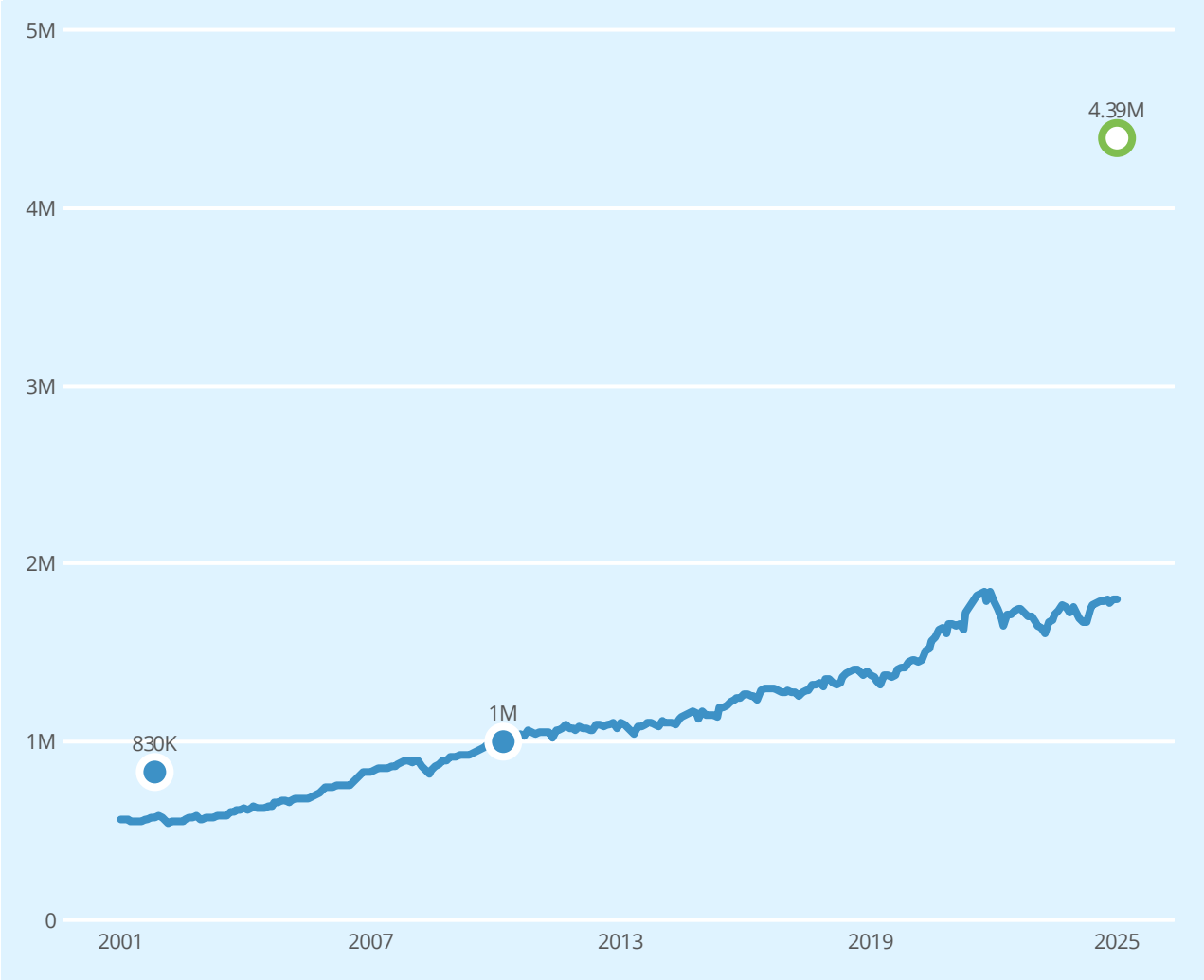
Vurdert eiendom ligger på populære Vessia med romslig tomt og pent opparbeidet hage.
Boligen har blitt pusset opp med bla. nyere kjøkken på hovedplan og nyere overflate i kjeller og kjøkken. Det er også mulighet for ekstra soverom 2.etg. Romslig generasjonsbolig med flotte uteplasser.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.10.2024		08.10.2024	-	2 215 000	-	2 215 000	2
22.09.2023		22.09.2023	-	1 450 000	-	1 450 000	3
01.10.2010		01.10.2010	-	1 000 000	-	1 000 000	
22.03.2006		22.03.2006	-	500 000	-	500 000	3
12.04.2002		30.04.2002	785 000	830 000	-	830 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart. Salg internt i familie.

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

Eneboliger til salgs i 3919 PORSGRUNN nå

4
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 595 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
145
dager

Eneboliger solgt i 3919 PORSGRUNN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

5.5M
5.3M
5.1M
4 940 000 Prisantydning i snitt
4 748 000 Salgspris i snitt
4.5M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 014 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

25 919 PORSGRUNN kommune i snitt siste 6 mnd
24 802 Vestheimvegen 20 Totalpris 4 390 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Vestheimvegen 20 , 3919 PORSGRUNN PORSGRUNN kommune

gnr. 121, bnr. 1212

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 01.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21713-1034 **Referansenummer:** VZ2623

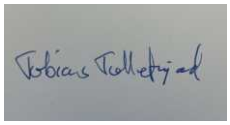
Foretak: FIDENS AS **Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

FIDENS

Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias@fidens.no
454 28 014

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kommentar til tilstand:
Boligen fremstår i normal stand, med noe oppgraderings behov. Boligen har fornyede overflater i 2024/2025, i følge eier.

Byggemåte:
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker, bindingsverk og tre, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel på øvrige del av gavelvegg. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold:

Primærrom
Kjeller: Trapperom, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.
1. etasje: Entre, gang, toalett, kjøkken, stue, trapperom.
2. etasje: Trapperom, 2 soverom, bad.

Standard:

Kjeller
Trapperom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.
Gang: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.
Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe og vedovn.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt panel og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Sotluke.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt tapet i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og bereder med kabinett. Stoppekran.

1. etasje
Entre: Vinylflis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Gang: Laminat på gulv, og tapet og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Trapp.
Toalett: Vinylflis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt panel og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert stekovn, mikroovn og platetopp.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse.
Trapperom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

2. etasje
Trapperom: Kontaktplast på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Trapp
Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til terrasse og garderobeskap.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Vegger er delvis kledd med kontaktplast. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjnisje, wc, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Boligen hovedtak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Overbygg over terrassedel er tekket med takplater (aluminium).

Merknad:
Jevnlig tilsyn med tekkingen anbefales. Tilsyn fra tak bør gjennomføres hver høst og vår.
Det er nedløp og beslag av plastbelagt stål. Heldekkene pipe -/luftehatt beslag.
Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pusset og malt overflate. Øvre del av gavlvegg er kledd med liggen panel.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Merknad:
Kun adkomst via inspeksjonsluke uten nedfellbar stige med svært begrenset oversikt fra lukekant.
Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende dato (byggeår-->2006).

Merknad:
-Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
-Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.
Våtrommet i 2.etg har PVC vinduer med 2-lags isolerglass av nyere dato.
Bygningen har to fabrikkmalte hovedytterdør og malt balkongdør (stue) i tre av nyere dato.
Boligen har en stor sørvest-vendt terrasse/markterrasse, samt to inntrukkene terrasser i henholdvis 1. og 2.etg på tilsammen ca. 144 m² med adkomst fra stue, soverom og gårdsplass.
Trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen laminatgulv, vinylflis og flis. Vegger har malte tapet/overflater og malt panel. Himlinger har malte overflater.

Til opplysning:
-Eiere opplyser å ha overflateoppusset de fleste overflater via egeninnsats i 2024/2025.
-Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter anbefales egne undersøkelser.

Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU's Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg og kjeller, samt sotluke/feieluke i kjeller.

Merknad:
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn (datert 02.08.2023) uten avvik. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 i tråd med NS3600 punkt 9.
Kjeller er innredet til en hybel med utforede panelvegger og laminat/flis på gulv.

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 17,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
Boligen har malt tretrapp tekket med kontaktplast.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Flislagt gang i trapperom/kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser med kontaktplast. Dusjnisje har delvis glassbyggerstein. Taket har panel (fra 2025, opplyser eier).

Merknad:
På grunn av bruk av kontaktplast er det ikke mulig å kontrollere veggflis for skader. Bak omliggende skader kan ikke utelukkes.
Gulvet er flislagt. Rommet har defekte varmekabler. Fall mot sluk (fra dør til sluk utenfor dusjsone) er målt til 0mm. Fall i dusjsone er målt til 4-5mm på sitt meste.
Det er plastsluk (ukjent alder) og synlig vinylbelegg (byggeår) som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og tilhørende innredning (nytt i 2025), toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra garderobeskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 8,6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Tak har malt tapet.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra tilstøtende soverom mot dusjsone. Det ble registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (20,9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert laminat (gulvbord) over deler av kjøkkenbenk. Det er opplegg for vaskemaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Merknad:
-Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
-Det er ikke gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering, dermed er det ingen krav til komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter (kontaktplast). Benkeplaten er av laminat. Laminat (gulvbord) er montert over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknad:
-Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
-Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har vinylflis på gulv. Vegger og himling har malt overflate. Rommet er utstyrt med toalett, servant og panelovn.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er utstyrt med kobberrør av eldre dato.
Boligen har avløpsrør av plast av eldre dato.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalte i øvre del av vinduersramme.
Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe i 1. og 2. etasje.
Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere på bad i kjeller, på henholdsvis ca. 200 og 120 liter.
Boligen har 2 sikringsskap, en til hoveddelen og en til hybelen. Begge er plassert i trapperom ned til kjeller. Automatsikringer med kursfortegnelse på skapdør.
Boligen er utstyrt med 2 brannslukningsapparat og brannvarsler i hver etasje iht. Brannforskriften 1985.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser (elveavsetning).

Kilde:
Grenlandskrat.no
Dreneringen er fra 1999. Synlig utvendig fuktsikring.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker (i følge byggemeldte tegninger). Fundamentering er ikke synlig, og derfor ikke videre vurdert.
Støttemur av tre.
Flat tomt. Normalt greie fallforhold rundt bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Registeret avvik

1. etg:
-Tidligere terrasse er nå medtatt i stueareal. Tiltaket er søknadspliktig.
-Inngangsparti er medtatt i gang-/entreareal. Tiltaket er søknadspliktig.
-Rominndeling fraviker fra byggemeldte tegninger (wc, gang, entre). Tiltaket er ikke søknadspliktig.

2. etg:
-Soverom 2 og 3 er sammenslått og kott er medtatt i soveromsareal. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjeller:
-Kjeller er innredet som hybel og er ikke opplyst om i byggemeldte tegninger. Tiltaket er søknadspliktig.

Merknad:
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (hybel). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man tiltaket påregnes tilbakeført.

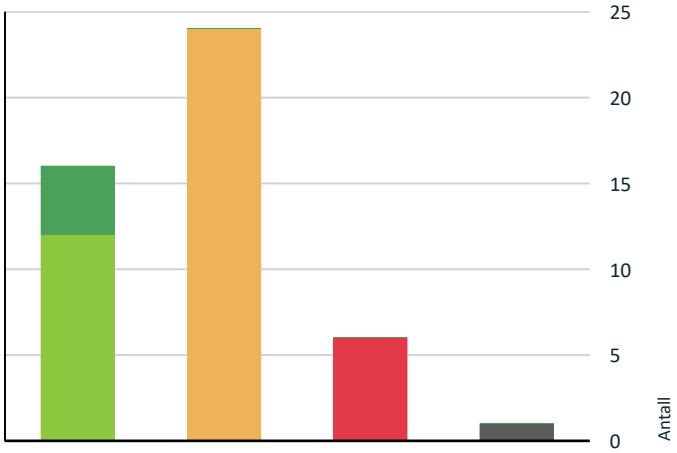
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

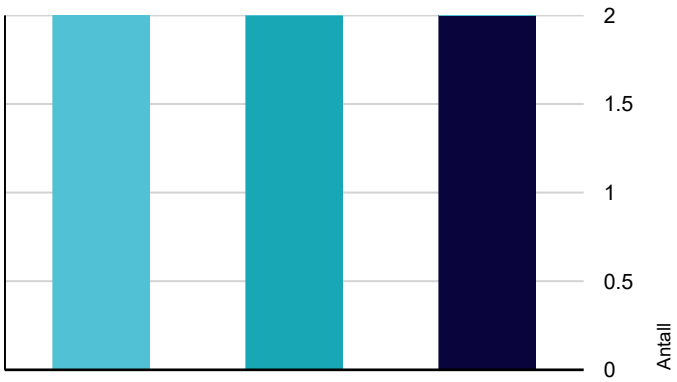
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre, og løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen hovedtak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Overbygg over terrassedel er tekket med takplater (aluminium).

Merknad:
Jevnlig tilsyn med tekkingen anbefales. Tilsyn fra tak bør gjennomføres hver høst og vår.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag av plastbelagt stål. Heldekkene pipe-/luftehatt beslag.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Nedløp ført til drensrør.



Pipebrann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pusset og malt overflate. Øvre del av gavlvegg er kledd med liggen panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Sprekker/riss.



Sprekker/riss.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Merknad:
Kun adkomst via inspeksjonsluke uten nedfellbar stige med svært begrenset oversikt fra lukekant.

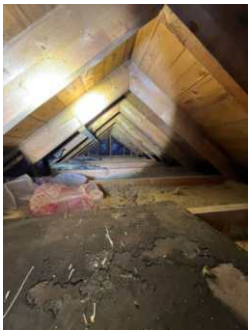
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis råteskader (påbegynnende) på vindskibord.

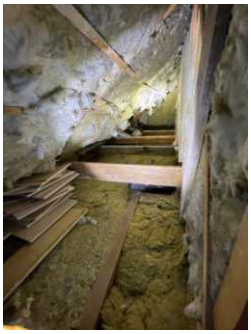
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Tiltak:

Det må sørges for bedre ventilasjon på loft via raft og gavlvegg. Jevnlig tilsyn med på overflater spesielt når temperaturen endrer seg anbefales.
Det må påregnes utskiftning av råteskadet materiale i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling.



Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende dato (byggeår-->2006).

Merknad:
-Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
-Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er værslitte, og treverket har stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig på nåværende tidspunkt utover løpende vedlikehold.





TG 1 Vinduer - Bad 2.etg

Våtrommet i 2.etg har PVC vinduer med 2-lags isolerglass av nyere dato.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 2 Dører

Bygningen har to fabrikkmalte hovedytterdør og malt balkongdør (stue) i tre av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen. Balkongdør i 2. etasje fremstår med noe mer vedlikeholdsbehov enn resten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/justeringer og at enkelte dører må skiftes ut med tiden.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør 1.etg.



Terrassedør 2.etg.



Sekundær inngangsdør (hybel).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor sørvest-vendt terrasse/markterrasse, samt to inntrukkene terrasser i henholdvis 1. og 2.etg på tilsammen ca. 144 m² med adkomst fra stue, soverom og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke, men terrassene fremstår stabile og uten store avvik.

Konsekvens/tiltak

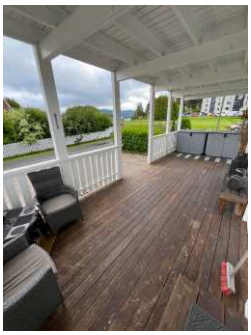
Tilstandsrapport

• Tiltak:

Stedvis må det påregnes overflatebehandling av terrassedekke for å forlenge materialets levetid.



Terrasse 2.etg.



Terrasse 1.etg.



Terrasse 1. etg.



Markterrasse 1. etg

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen laminatgulv, vinylflis og flis. Vegger har malte tapet/overflater og malt panel. Himlinger har malte overflater.

Til opplysning:
-Eiere opplyser å ha overflateoppusset de fleste overflater via egeninnsats i 2024/2025.
-Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter anbefales egne undersøkelser.

Tilstandsrapport

Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv mot grunn i kjeller.

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

Målte avvik

1.etg:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 21 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

2.etg:
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av soverom (4) registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Høydeforskjeller er normalt i eldre boliger, og det er IKKE avdekket forhold som skulle tilsi at høydeforskjellene skylles konstruksjonssvikt i etasjeskille.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Eiendommen befinner seg i et område som NGU's Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

TG 1 Pipe og ildsted

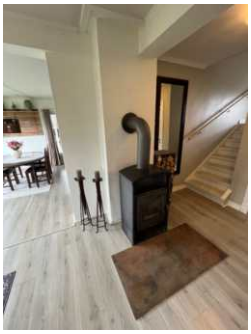
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etg og kjeller, samt sotluke/feieluke i kjeller.

Merknad:
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn (datert 02.08.2023) uten avvik. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 i tråd med NS3600 punkt 9.

Tilstandsrapport



Pipe på loft.



Ildsted 1.etg.



Ildsted kjeller.



Sotluke kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er innredet til en hybel med utforede panelvegger og laminat/flis på gulv.

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 17,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert et høyt fuktnivå i utforet vegg ved hulltakning mot terreng. Ingen synlige skader ble observert ved befaring.

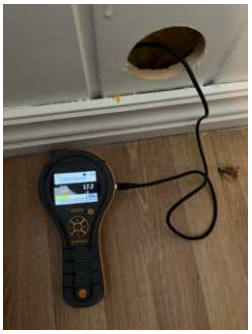
Merknad:
Utfórede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å stadfeste skadeomfang. Det må kunne påregnes sanering og utskiftning av overflater.

Merknad:
Det anbefales ikke benyttet organiske materialer ved innredning av kjeller. Det bør kun benyttes fritt eksponerte murflater, for å begrense fukt/råteproblematikk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i yttervegg.

TG 3 Innvendige trapper

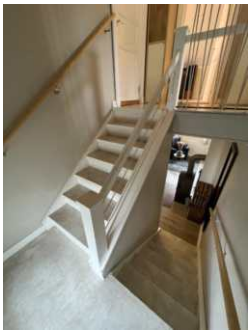
Boligen har malt tretrapp tekket med kontaktplast.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører tar i gulv/karm.

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Flislagt gang i trapperom/kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert bom (hullrom under flis) i kjeller/trapperom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tiden vil flisfuger løsne på grunn av manglende feste til underlag. For å få TG1 eller bedre må flislagt gulv utbedres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med kontaktplast. Dusjnisje har delvis glassbyggerstein. Taket har panel (fra 2025, opplyser eier).

Merknad:
På grunn av bruk av kontaktplast er det ikke mulig å kontrollere veggflis for skader. Bak omliggende skader kan ikke utelukkes.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har defekte varmekabler. Fall mot sluk (fra dør til sluk utenfor dusjsone) er målt til 0mm. Fall i dusjsone er målt til 4-5mm på sitt meste.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende fall på gulv og utettheter ved dørterskel. Dusjnisje har ca. 4 mm fall, men dette er heller ikke tilfredstillende iht. forskriftskravet. Noe svertesopp er registret i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av manglende fall/svært varierende fall og utettheter ved terskel vil det være fare for at lekkasjevann vil renne ut i gang. Det anbefales å gjøre tiltak ved terskel for å begrense eventuelle skader.

Tilstandsrapport



Utettheter ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (ukjent alder) og synlig vinylbelegg (byggeår) som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membransløsningen (vinylbelegg).
2. Det er registret utettheter rund rørgjennomføring under servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men bør brukes med forsiktighet med tanke på membranens alder (vinylbelegg) og utettheter rundt rørgjennomføringer under servant. Jeg anbefaler å installere dusjkabinett for å begrense fuktpåkjenningene på overflater da den fremtidig funksjonen av membran er usikker.



Hovedsluk.



Hjelpesluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og tilhørende innredning (nytt i 2025), toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



Elektrisk badromsvifte

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra garderobeskap mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 8,6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.



Fuktmåling i vegg.

KJELLER > BAD

Generell

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



Oversiktsbilde.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak har malt tapet.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svært lite fall på gulv og utettheter ved dørterskel. Dusjnisje har ca. 4 mm motfall. Noe svertesopp er registret i dusjsone, samt stedvis bom (hullrom under flis).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av lite fall og utettheter ved terskel settes TG2. Et anbefalt tiltak er å installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk for å hindre vannstand i dusjsone og fukbelastning på overflater.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukmansjett er ikke korrekt montert, og ser ut til å ligge over klemring/slukring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utilfreds montasje av slukmansjett vil føre til utettheter i sluk, som igjen vil være til vanninntrengning i konstruksjonen. Ved videre bruk anbefales det å installere dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, men fremtidig funksjon er usikker og det må påregnes rehabilitering av våtrom i tiden som kommer.

Merknad:
Utbedringskostnaden gjelder totalrenovering av våtrom opp mot dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra tilstøtende soverom mot dusjsone. Det ble registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (20,9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Høye fuktverdier måles i nedre del av veggen mot våtsone fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonene må beskyttes mot råte, sopp og skadedyr. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Merknad:
Utbedringskostnaden gjelder kun nærmere undersøkelser, da omfang er ukjent før større destruktive inngrep er gjennomført. Se 'Sluk, membran og tettsjikt' for utbedringskostnad ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert laminat (gulvbord) over deler av kjøkkenbenk. Det er opplegg for vaskemaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Merknad:
-Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
-Det er ikke gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering, dermed er det ingen krav til komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjestopper bør etableres for å hindre større følgeskader ved en eventuell vannlekkasje.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter (kontaktplast). Benkeplaten er av laminat. Laminat (gulvbord) er montert over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Merknad:
-Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
-Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Enkelte fronter/skuffer er noe løse.
2. Montering av kontaktplast bærer preg av ufaglig utførelse.
3. Det mangler lekkasjesikring i forbindelse med oppvaskmaskin.

Merknad:
Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Fronter/skuffer må justeres/utbedres.
2. Fremtidige interessenter må vurdere om kontaktplast må utbedres. Underliggende skader kan forekomme.
3. Lekkasjesikring bør monteres for å hindre større følgeskader ved en eventuell lekkasje.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dårlig trekk i kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig trekk i ventilator vil medføre utilstrekkelig utlufting av matlukt. Det må påregnes utbedringer/utskiftinger for å få TG1 eller bedre.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har vinylflis på gulv. Vegger og himling har malt overflate. Rommet er utstyrt med toalett, servant og panelovn.

Årstall: 1967 **Kilde:** Andre opplysninger: Midlertidig brukstillatelse datert 31.10.1967. Utstedt av Porsgrunn kommune.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er en mindre skade på underside av servant. For å få TG1 eller bedre må skaden utbedres, men servanten ser til å fungere fint med dagens tilstand.



Oversiktsbilde



Skade på servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utstyrt med kobberrør av eldre dato.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast av eldre dato.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalte i øvre del av vinduersramme.

TG 0 Varmesentral

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe i 1. og 2. etasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kjeller



1. etg





TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere på bad i kjeller, på henholdsvis ca. 200 og 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 2 sikringsskap, en til hoveddelen og en til hybelen. Begge er plassert i trapperom ned til kjeller. Automatsikringer med kursfortegnelse på skapdør.

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.
   1958 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering basert på framlagte samsvarserklæringer (1 stk).

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2016:
Nytt åpent anlegg i 1. etg. Montert følgene;

Lite soverom
3 stk dobbel stikk påvegg m/jord
1 stk 1-pol lysbryter påvegg
Tilkoblet taklampe.

Stort soverom
3 stk dobbel stikk påvegg m/jord
1 stk 1-pol lysbryter påvegg
1 stk 2-pol lysbryter påvegg for utelys
Det er lagt frem kabel til taklampe, men ikke tilkoblet noe da kunden ikke hadde fått tak i lampe.

Stue
8 stk dobbel stikk påvegg m/jord
1 stk enkel stikk påvegg m/jord
Stuen er delt på 2 kurser.

Utestue

Tilstandsrapport

2 stk dobbel stikk påvegg m/jord
Tilkoblet kurs 9 stue.

Bad
1 stk dobbel stikk påvegg m/jord IP44
Tilkoblet badromsvifte.
Lagt egen jord til bad. Da tilførsel var av typen kulo og hadde ikke jord.

Kjøkken
Byttet stikk til kjøleskap
1 stk dobbel stikk påvegg m/jord
Tilkoblet kurs 9 stue.

(kopi fra samsvarserklæring datert 21.04.2016)

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke framlagt dokumentasjon på deler av el-anlegget. Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde (1. etg).



Oversiktsbilde (kjeller).



Hovedsikringen (1. etg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med 2 brannslukningsapparat og brannvarsler i hver etasje iht. Brannforskriften 1985.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eier har gått til anskaffelse av 2 nye brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert brannvarslere i hver etasje iht. Brannforskriften 1985.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser (elveavsetning).

Kilde:
Grenlandskrat.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1999. Synlig utvendig fuktsikring.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Merknad:
Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktopptak i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis bedres av en redrenering.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker (i følge byggemeldte tegninger). Fundamentering er ikke synlig, og derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.



Eksempel på sprekk/riss i grunnmur.



Oversiktsbilde

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG1 eller bedre må det påregnes utbedringer av støttemur/vegg i hage.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur med skjevheter

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt. Normalt greie fallforhold rundt bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Plankelaftet anneks (byggesett) oppført på drenerende masser (grus) og innredet delvis som sommerstue og sportsbod.

Registrerte avvik:
-Bygningen har noen skjevheter i veggkonstruksjonen.
-Det er registrert noe påbegynnende råte i undertak og manglende vindskibeslag.

Bygningen fremstår i grei stand med tanke på tiltenkt bruk, men man må påregne noe vedlikehold i tiden som kommer.

Til opplysning:
Garasjen/uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

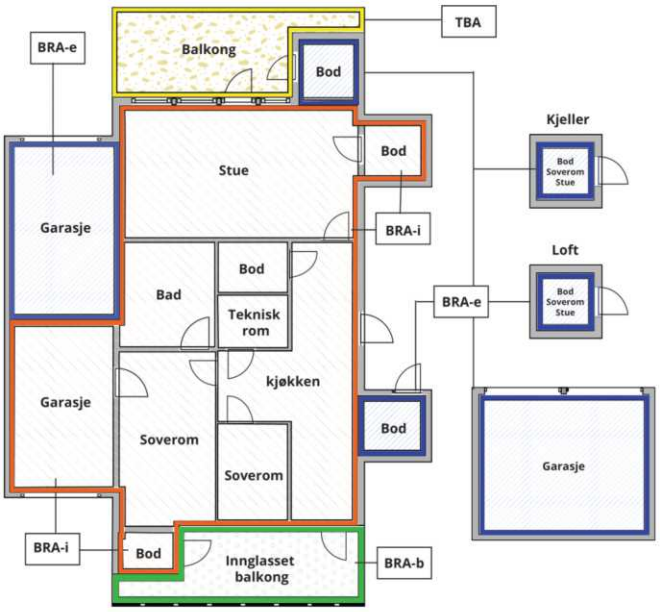
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	144
2. Etasje	42			42	13
Kjeller	64			64	
SUM	**177**				**157**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Trapperom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Trapperom, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Registeret avvik

1. etg:
-Tidligere terrasse er nå medtatt i stueareal. Tiltaket er søknadspliktig.
-Inngangsparti er medtatt i gang-/entreareal. Tiltaket er søknadspliktig.
-Rominndeling fraviker fra byggemeldte tegninger (wc, gang, entre). Tiltaket er ikke søknadspliktig.

2. etg:
-Soverom 2 og 3 er sammenslått og kott er medtatt i soveromsareal. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjeller:
-Kjeller er innredet som hybel og er ikke opplyst om i byggemeldte tegninger. Tiltaket er søknadspliktig.

Merknad:
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (hybel). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man tiltaket påregnes tilbakeført.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller tilfredsstiller ikke forskriftskrav for varlig opphold (P-rom). Det må påregnes utbedring av rømningsvei. Takhøyde er målt til 2.08 meter (krav er 2 meter hvis boligen er oppført før 1. juli 2011).

Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Anneks

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

Romfordeling

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

Kommentar

Annekset er del i to, med stue og sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	0
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1212		0	620 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestheimvegen 20

Hjemmelshaver
Saal John Ove, Saal Trine Lise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 215 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.08.2025	Egenerklæring er framvist og gjennomgått av undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.08.2025	Tegninger er framvist og gjennomgått av undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2025	Ferdigattest er fremvist og datert 31.07.1958. Utstedt av Porsgrunn kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250141

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Ove Saal	Trine Lise Saal

Gateadresse
Vestheimvegen 20

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bygging oppussing av bad
Arbeid utført av	heistad rörleggerforettning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	badet er fra begynnelsen av 2000 tallet. ca år 2003 -2004

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	dette vet vi ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet til vippesikringer . vet desverre ikke hvilket år.
Arbeid utført av	vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	forandring av fasade
Arbeid utført av	Tord Svalastog

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	hybel /leilighet underetg. vet ikke om den er godkjent

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250141

Tilleggskommentar

vi kjöpte 50 % av boligen i 2023 .resten av boligen höst 2024. tidligere eier er död , derfor vet vi ikke mye om eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Saal	5db37f20881a54cfc2dfbf731fe5785e25bc50ce	20.08.2025 18:50:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
john ove saal	27475c608fa795bb2d7afbde708cf892d14e26c7	20.08.2025 18:53:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250141

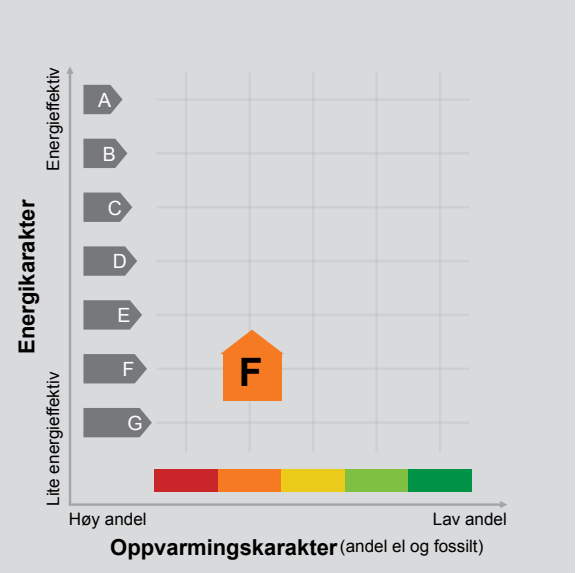
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Vestheimvegen 20
Postnummer	3919
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	1212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164059022
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163903
Dato	03.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 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.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

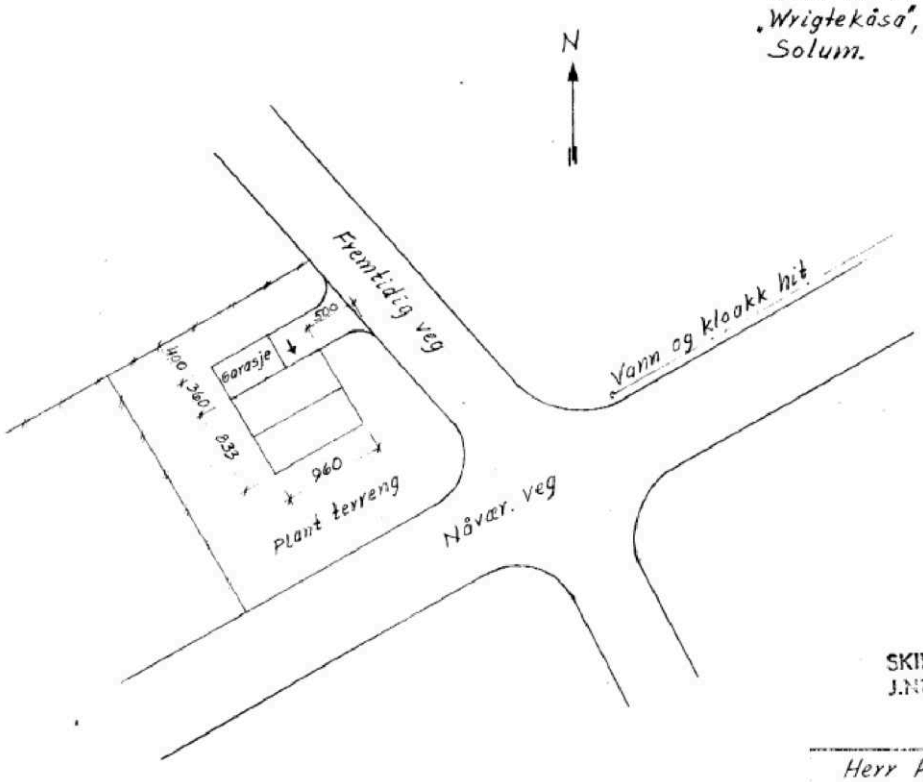
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tomt nr. 8 av tomteplan for
„Wrigtekåsa", gnr. 21, bnr. ~~51k~~, ~~1[illegible]~~ 57
Solum.

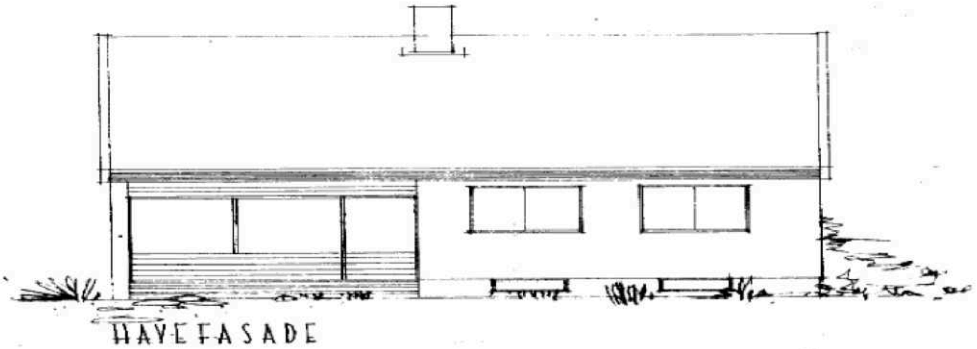


SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 1/2 19[illegible]

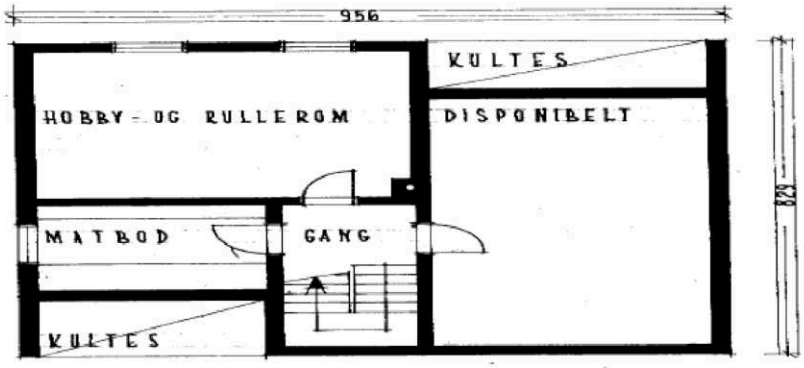
Herr Kjell Engli, Borgestad
Enebolig.

Situasjonsplan

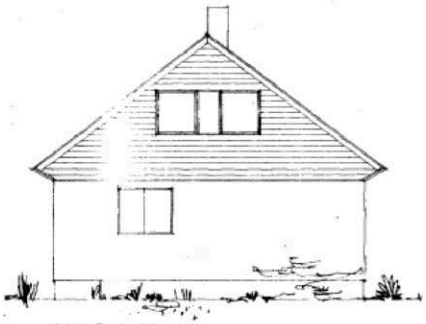
M = 1:500



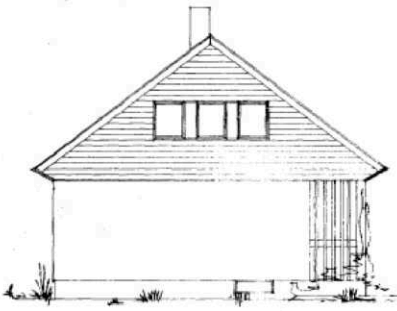
HAVEFASADE



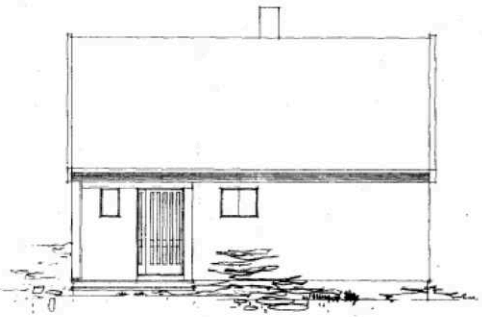
PLAN AV KJELLER



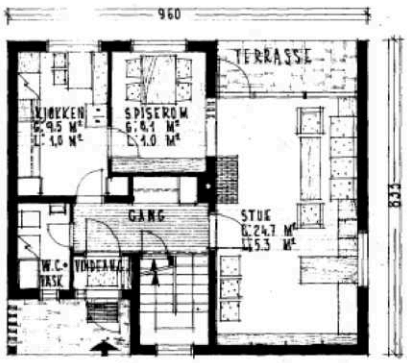
GAVLFASADE 2.



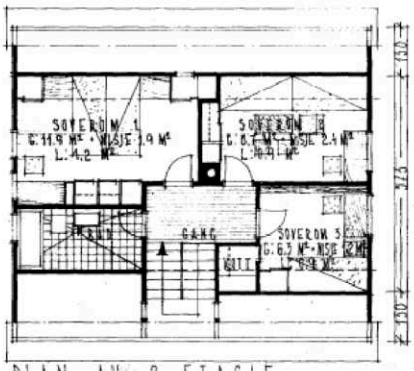
GAVLFASADE 1.



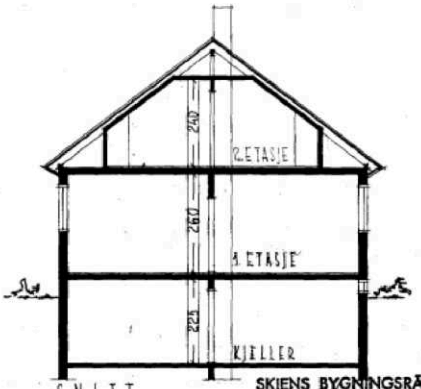
ENTREFASADE



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV 2. ETASJE



SNITT

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 1/2 1964

GRUNNMUR : LECA , EV. BETONG. SE LECA BROSJYRE NR. 6.03.
VEGGER : LECA . KOMPAKT. EV. HUL. SE LECA BROSJYRE NR.6, EV. NR.4.
PIPE : LECA . SE LECA BROSJYRE NR. 9.10

TYPE 103 NETTO BOLIGFLATE 100 M²

LECA TYPEHUS. PLANER. SNITT. FASADER

1:100 | GUNNAR EIDE ARKITEKT M. N. A. L. | 1.

HAAKON VII'GT. 9, OSLO TLF. 41 67 60

F. KISS MAI 1963

Brukstillatelse
Gjenpart

Beh. nr

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
BJ/EAA.

Skien, den 31 / 10 19 67.

ANSVARSHAVENDE

Herr Peder Nicolaysen

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom gate/vei

Matr.nr. g.nr. 21 br.nr. 1212

Eier Kjell Engli

Dato / 19 Beh. / 19

Innflytting/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Terrasse.
2. Luftebalkong fra 2 etg., dør til denne holdes avstengt inntil balkongarbeidene er utført.
3. I kjeller, støp av gulv i 1 rom og puss av gulv, dører, lys og rekkverk for kjellertrapp.

Kopi sendt:

Kjell Engli,
Wrigtekås,

Tollnes.

må være utført innen 1 / 2 19 68.

Bygningssjefens kontor, den 31. okt. 1867.

Arnt Reppesgård.
bygningssjef.

Bård Haugen.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skjema P2)

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

boligbus på Gnr. 21 - bnr. 1212 ble

behandlet i bygningsrådet under sak 53/ 64

ansvarshavende byggm. Peder Nicolaysen

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:

De gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningsvesenet

Porsgrunn bygningsvesen, den 31/7 - 68

Halvor Skreosen

Erik Dale

Sendt til: byggm. Peder Nicolaysen, Bergsbygda
hr. Kjell Engli, Tollnes, her
Kemnerkontoret og Ing.v.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

[illegible] på Gnr. 21 - Bnr. 1717 ble

behandlet i bygningsrådet under sak 537/54

ansvarshavende Byggm. Peder Nicolaysen

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

~~Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:~~

De gjøres oppmerksom på at kontroll av sanitæranlegget ikke sorterer under bygningsvesnet

Porsgrunn bygningsvesen, den 31/7 - 58

Halvor Torgesen

Erik Dale

Sendt til: Byggm. Peder Nicolaysen, Herøybygda
Arr. Kjell Hansen, Tollnes, her
Kemnerkontoret og Ing.v.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

ambita

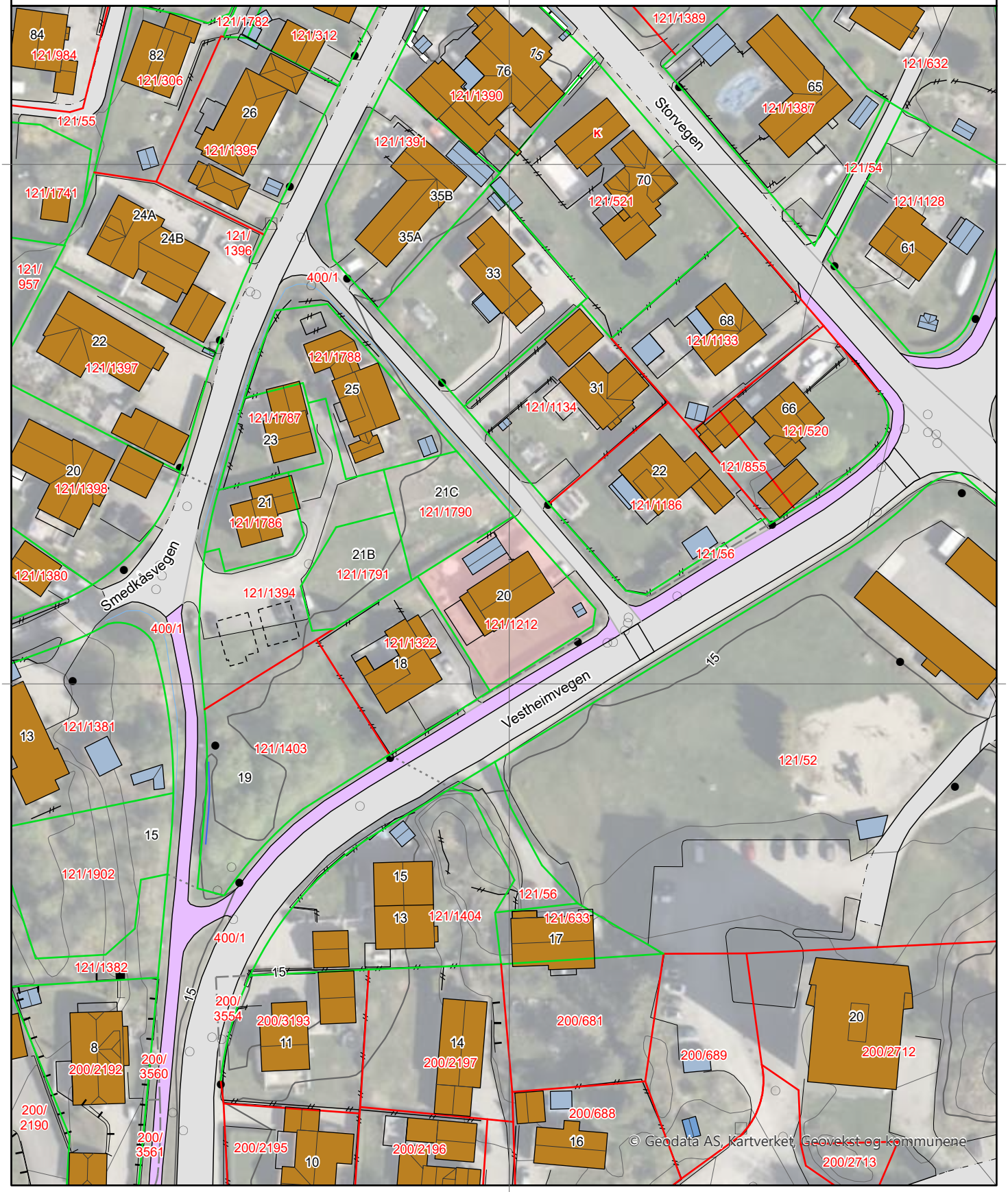
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1212/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



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

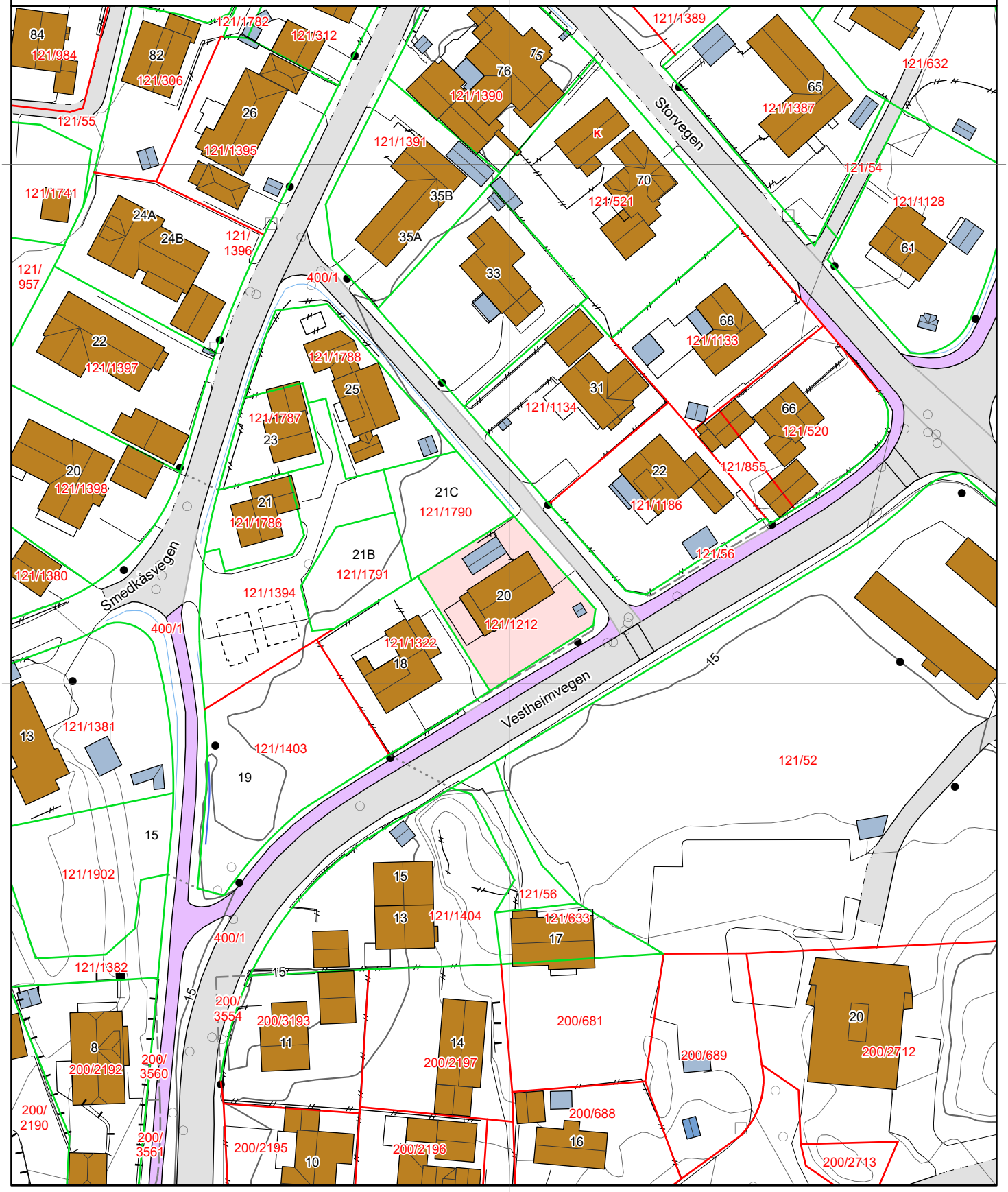
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1212/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2025



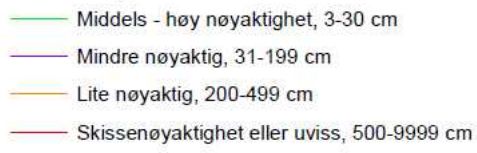
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

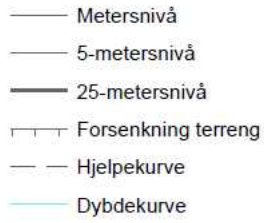


Eiendomsgrenser





Høydekurver



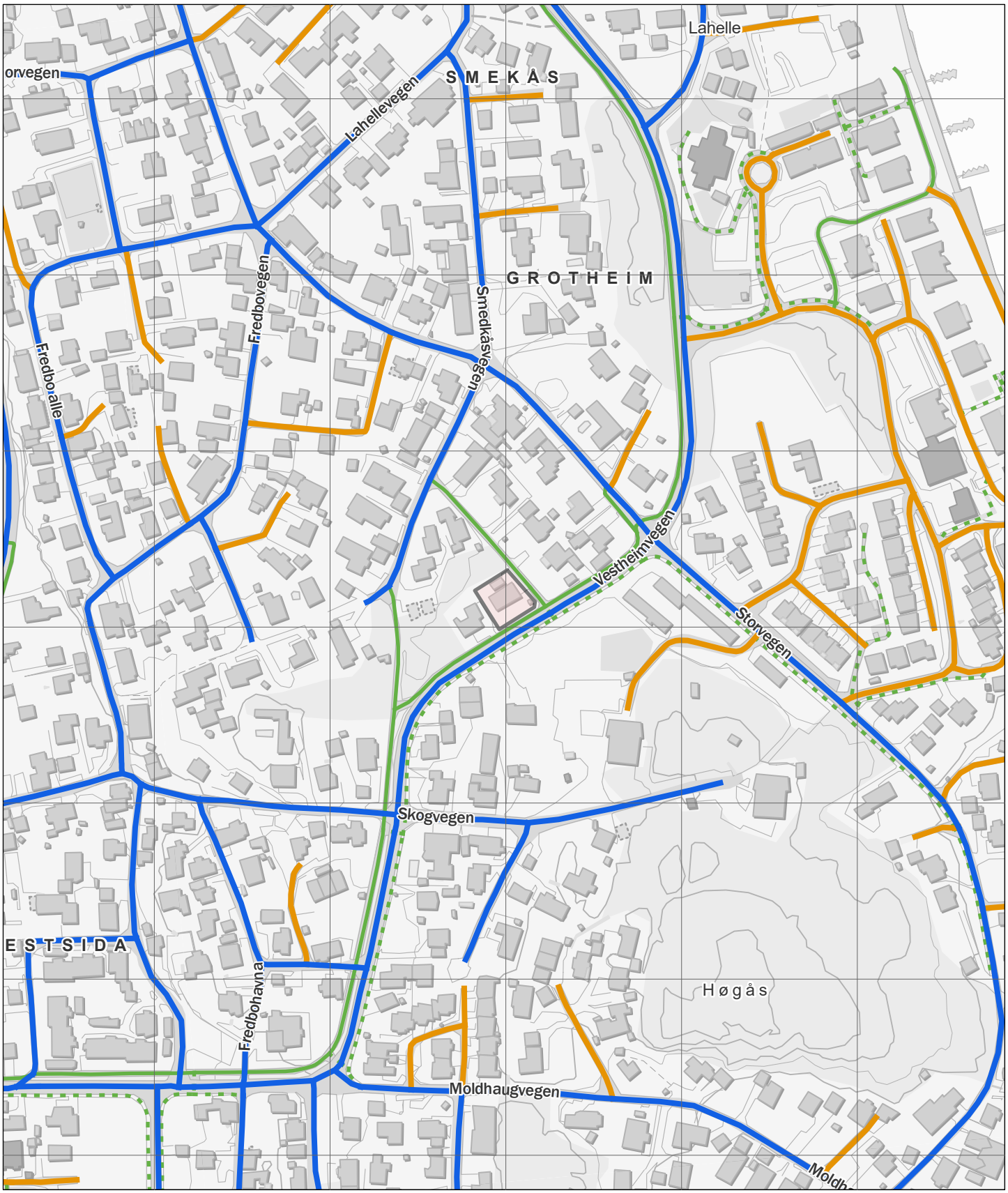




Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/1212/0/0
Adresse: Vestheimvegen 20, 3919 PORSGRUNN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/08/2025



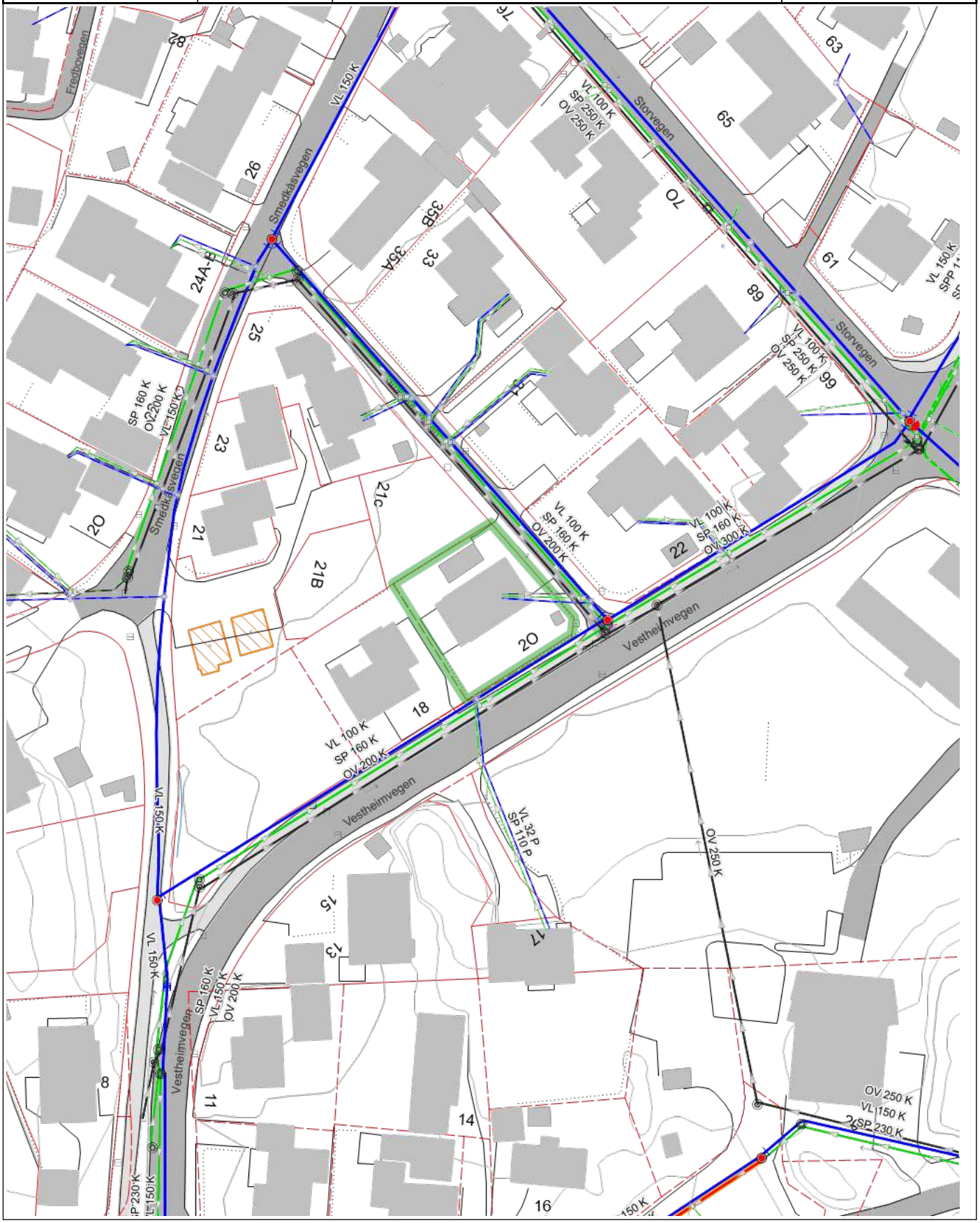
Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1212	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestheimvegen 20 3919 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

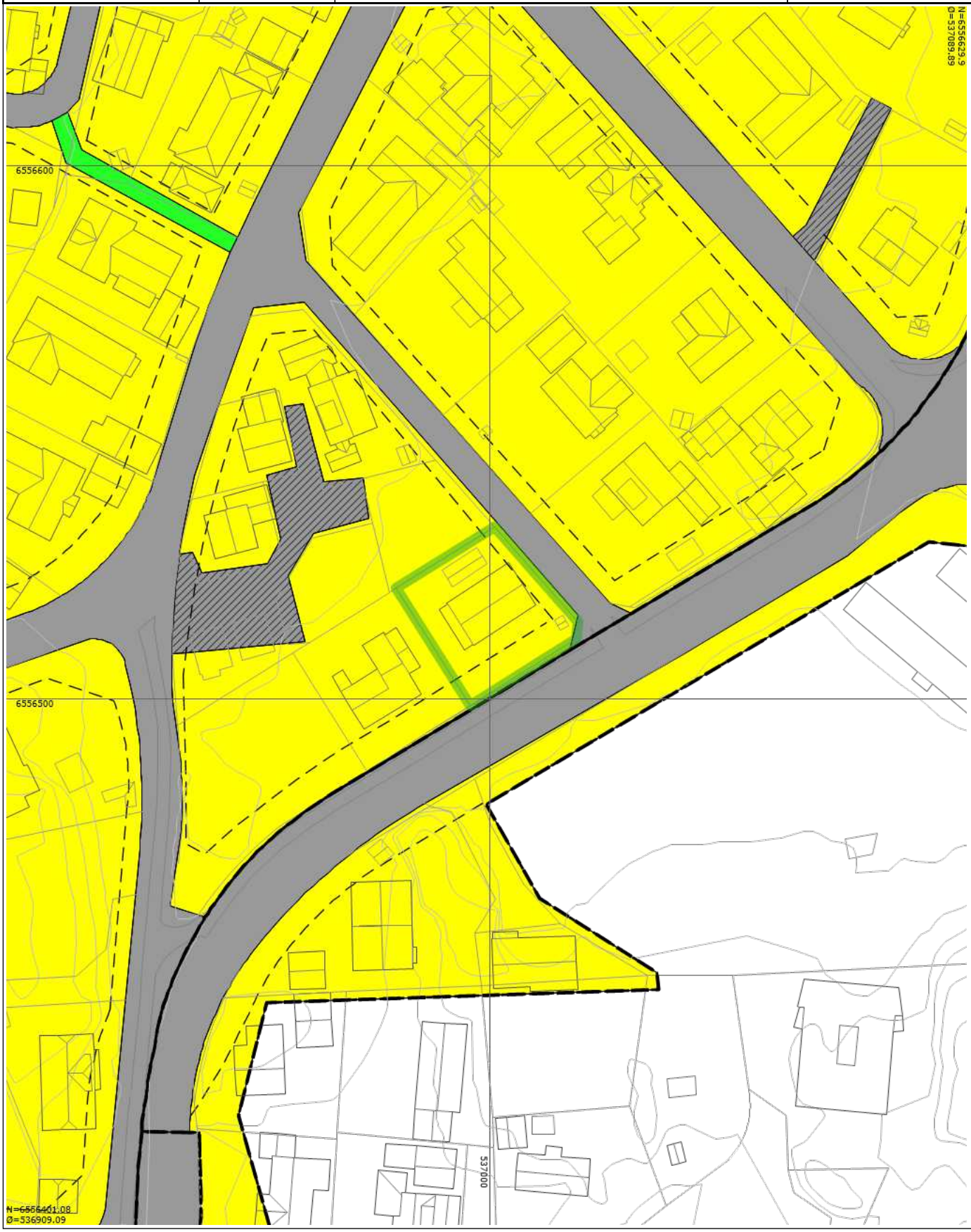
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1212	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestheimvegen 20 3919 PORSGRUNN			
Annen info:	Nedre Tollnes			

Målestokk 1:1000

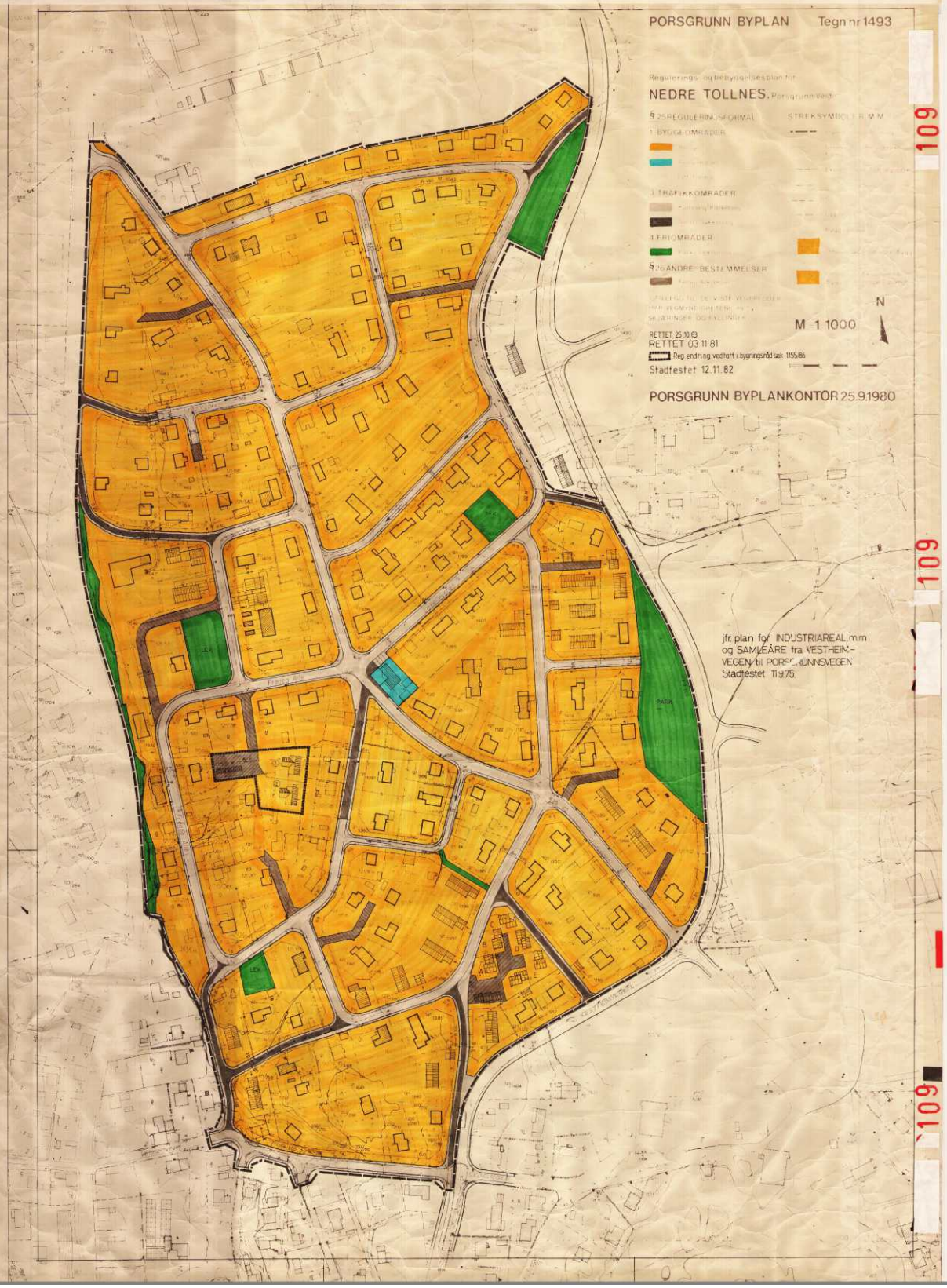


Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- RpGrense
- Kjørevei
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Kanal og grøft
- Byggegrense
- RbFormålOmråde
- Offentlig friområde
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- RpFormålGrense
- Boliger
- Felles avkjørsel



Kvikkleire - risiko


PORSGRUNN BYPLAN Tegn nr 1493
NEDRE TOLLNES.
§ 25 REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOLER M.M.
1 BYGGEOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER
4 FRIOMRÅDER
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
N
M 1:1000
RETTET 25.10.83
RETTET 03.11.81
Reg.endring vedtatt i bygningsråd sak 1155/86
Stadfestet 12.11.82
PORSGRUNN BYPLANKONTOR 25.9.1980
jfr. plan for INDUSTRIAREAL m.m
og SAMLEÅRE fra VESTHEIM-
VEGEN til PORSGRUNNSVEGEN
Stadfestet 11.7.75
PARK
109
109
109

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR NEDRE TOLLNES, PORSGRUNN VEST

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensning skal ny bebyggelse plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger i rekke. Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn det byggegrense viser.

§ 3

De frittliggende boligenes brutto grunnflate inklusive overdekkede terrasser, garasjer og carporter kan være inntil 30 % av tomtas nettoareal, dog maksimum 200 m².

§ 4

Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4 m for 1 etg. byggehøyde og 6,5 m for 2 etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 15° og 45°.
Boliger med 2 etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15° og 27°.

§ 5

Ved oppføring av nye boliger som erstatning for eksisterende, skal plassering på tomten, møneretning og eksteriørutforming tilpasses den øvrige eksisterende bebyggelsen.

§ 6

Ved endring av, eller tilbygg og påbygg til eksisterende bygninger, skal det tas nødvendig hensyn til bygningens opprinnelige eksteriør.

§ 7

For areal regulert til forretning, skal det avsettes plass for av- og pålessing samt parkering på egen grunn etter bestemmelsene i Porsgrunn kommune.

§ 8

Ved byggesøknad for de frittliggende boligene skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
For boliger i rekke gjelder tilsvarende at det skal vises fellesgarasje med plass for 1 personbil pr. bolig samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig på egen grunn.

§ 9

Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller inntil de frittliggende boligene, men de kan også plasseres som vist i planen. Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert kant av boligveg eller gangveg med kjøreadkomst. Der hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med boligveg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert vegkant eller i byggegrense der denne er mindre enn 2,5 m fra regulert vegkant. Arealet av frittliggende garasje må ikke overstige 40 m².

§ 10

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lave murer eller skigard kombinert med beplantning. Høyden av innhegning mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant. Der hvor terrenget tilsier forstøtningsmur, betraktes denne som en del av innhegningen. Mot samleveg kan høyden økes til 1,0 m.

§ 11

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune. Det vises spesielt til bygningslovens § 104 og forbud mot lagring og annen bruk av ubebygd areal.

§ 13

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

§ 14

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 12. nov. 1982

REGULERINGSBESTEMMELSER SOM TILLEGG TIL EKSISTERENDE BESTEMMELSER FOR REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR NEDRE TOLLNES, PORSGRUNN VEST.

§ 15

A. På eiendommen gnr. 121 bnr. 1393 og 1394 og del av 1392 skal det oppføres gruppebebyggelse som vist på planen og med slik avstand mellom bygningene som vist på planen.

B.Før utbygging av noen tomter kan igangsettes, skal bygningsrådet godkjenne etasjeplaner, snitt og fasadetegninger for samtlige boliger innen området nevnt i pkt. A.
Boligene skal vises på en samlet plan, inntegnet på koordinatbestemt målebrev.

C. Vegger med avstand nærmere enn 4 m fra nabogrense, skal ikke ha vinduer med brystningshøyde lavere enn 1,50 m der disse vender mot nabos hovedoppholdsplass eller oppholdsrom.

D. Boligenes brutto gulvflate inklusive overdekkede terrasser og inngangsparti må ikke overstige 90 kvm. For regulering av høyder gjelder § 4.

E. Fellesarealet skal nyttes til felles avkjørsel, felles biloppstillingsplass og felles lekeareal for tomtene A - F.

F. Bygningsrådet kan tillate innhegning mot veg med høyde inntil 1,40 m der dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for frisikt eller vedlikehold.

G. For garasje\biloppstillingsplasser gjelder § 8 som for boliger i rekke.

Vedtatt av bygningsrådet den 25.10.83, sak 1176/83

Vestheimvegen 20

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	8 min 0.8 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	9 min 4.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	6 min
Porselensfabrikken Næringspark AS	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vemmern Linje M2, M2N	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 96 barn	4 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	11 min
Kiwi Porselensfabrikken	12 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

Pp-Senteret	9 min
Vitusapotek Vestsiden	9 min
Porsgrunn Vinmonopol	21 min

SPORT

Høyås ballplass	4 min
Vestsiden skole	8 min
Just Padel Porsgrunn	10 min
SATS Porselensfabrikken	12 min

«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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:
Vestheimvegen 20, 3919 Porsgrunn
Gnr. 121, Bnr. 1212, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250141

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@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.
