PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

FREDNESKROKEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

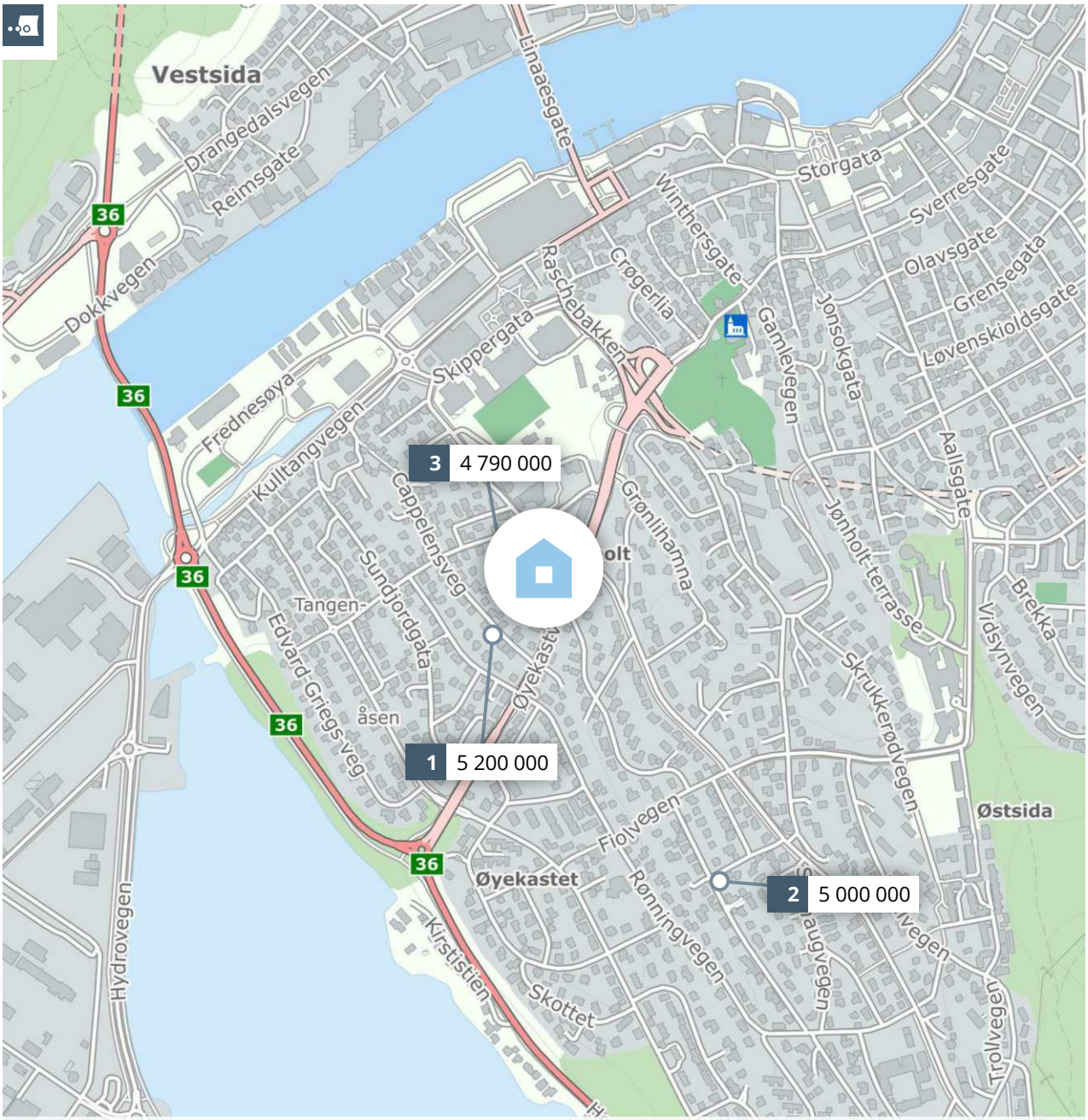
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FREDNESKROKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 18.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 200 BNR 1264 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SUNDJORDET SØR

Verdivurdert til

4 980 000

-	4 980 000	26 631
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	- m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Tomt					1 157 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Cappelensvei 37				14.05.2025	4 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**23 111**
	225 m²	1939	870 m²	3 sov						
2	Fasanvegen 12 A				22.08.2025	4 900 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**30 120**
	166 m²	1929	970 m²	5 sov						
3	Fredneskroken 9				24.06.2025	4 790 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**39 587**
	121 m²	1946	722 m²	3 sov						

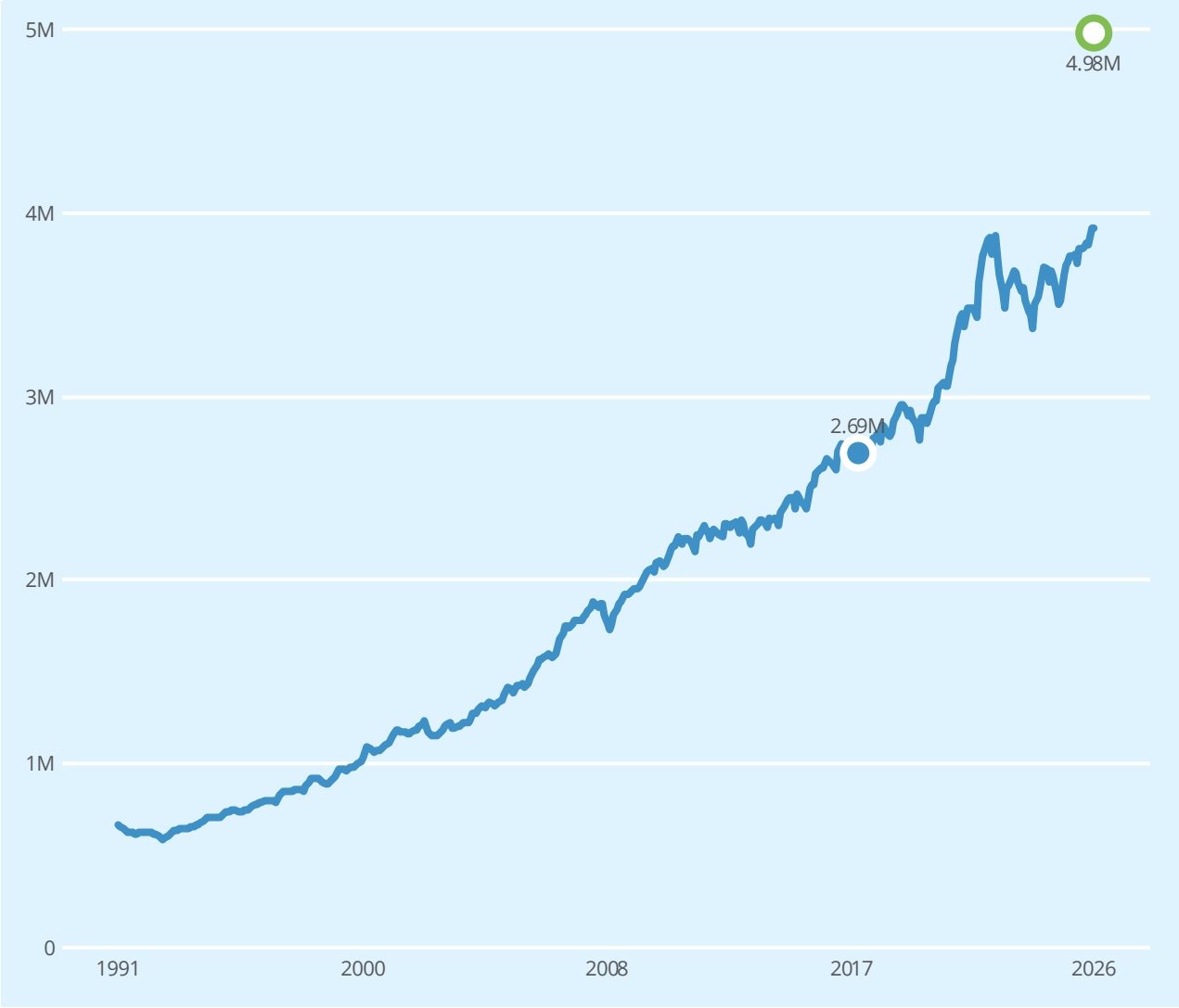
Vurdert eiendom er en koselig enebolig på fin hjørnetomt, med sentral beliggenhet på Frednes. Boligen inneholder blant annet gang, hall, 4 soverom, 2 helt nye bad fra 25/26, nyere Schmidt kjøkken fra 2020, fin stue med balkong, boder og vaskerom. Solcelleanlegg på tak fra 2022. Flotte uteområder med fin beplantning.

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	
27.10.2022		27.10.2022	-	108 585	-	108 585	2
30.08.2017	24.10.2017	06.12.2017	2 690 000	2 690 000	0	2 690 000	
20.02.2001		20.02.2001	-	1 300 000	-	1 300 000	3
28.04.1992		28.04.1992	-	50 000	-	50 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

39
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 080 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

44
eneboliger solgt

4.1M
4 093 000 Salgspris i snitt
4 065 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
72
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 631 Fredneskroken 8 Totalpris 4 980 000

23 264 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

21 116 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 1264

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22616-1046 **Referansenummer:** VW7911

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig fra 1964, fundamentert med støpt plate på mark og oppført med kombinasjon av mur- og trekonstruksjon. Boligen fremstår betydelig oppgradert i perioden 2020–2026, herunder nye våtrom, oppgradert rør-i-rør-anlegg, fornyet innvendig avløp, modernisert el-anlegg, ny varmtvannsbereder og etablert solcelleanlegg.

Bygningen fremstår generelt godt vedlikeholdt med moderne tekniske installasjoner og god dokumentasjon på utførte arbeider. Det er registrert enkelte forhold relatert til byggeår, herunder åpninger i innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav, samt manglende radonmåling.

Det er garasje i tilknytning til boligen med plass til én bil. Garasjen er ikke oppmålt i forbindelse med denne gjennomgangen.

For øvrig fremstår boligen i god teknisk stand basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak tekket med takstein. Takstein er opplyst skiftet ca. 2008. På befaringsdagen lå det snø på deler av takflatene, og taket ble derfor kun besiktiget fra bakkenivå. I tillegg er deler av takflatene tildekket med solcellepaneler, noe som begrenser full visuell kontroll av tekkingen.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Selv om det ikke ble registrert skader ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Nærmere kontroll kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål og fremstod i normalt god stand ved visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke registrert deformasjoner, lekkasjespor eller synlige skader. Nedløp er ført til bakkenivå. Skjulte skjøter og innvendige deler er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon og fasader
Boligen er oppført i 1964 og har en kombinasjon av mur- og trekonstruksjon. Underetasjen er oppført i pusset og malt lettklinkerblokker (Leca). Snø langs terreng og sokkelsone begrenset full kontroll av overgang mellom terreng og grunnmur.

Overliggende etasjer er antatt oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Isolasjonstykkelse er ikke kontrollert, men antas å være ca. 100 mm mineralull basert på byggeår.

Kledningen fremstår i generelt god stand. Enkelte partier er opplyst skiftet i nyere tid. Det ble ikke registrert synlige råteskader, deformasjoner eller vesentlig malingsavflassing.

Takkonstruksjon / loft
Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon i tre. Loftet fremstår godt isolert. Lufting via gavlventiler ble registrert som tilfredsstillende. Langs raft ligger isolasjon enkelte steder tett mot undertak, noe som kan begrense luftgjennomstrømning.

Forholdet vurderes som enkelt utbedringsbart ved justering av isolasjon slik at fri luftespalte etableres. Synlige trekonstruksjoner fremstod tørre uten tegn til fuktskader.

Vinduer og dører
Boligen har i hovedsak nyere vinduer med 3-lags isolerglass, skiftet i perioden 2018–2025 ifølge selger. Disse fremstod i god stand.

Karnappvindu og enkelte vinduer i underetasje er av eldre dato (antatt fra byggeår). Eldre vinduer har naturlig aldersslitasje og begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og må påregnes kortere gjenværende levetid. Det ble registrert sprekk i glasset på ett av de eldre vinduene. For øvrig ble det ikke registrert punkterte glass eller andre synlige skader på befaringstidspunktet.

Boligen har 2 ytterdører og 1 terrassedør. Dørene er av nyere dato. Terrassedør har isolerglass produsert i 2020 . Dørene fremstod i god stand ved visuell kontroll.

Balkong / terrasse
Utkraget balkong/terrasse med polygonform og knekte hjørner. Rekkverk i metall og brystning med utvendig trekledning.

Balkongdekket var delvis snødekt, noe som begrenset kontroll av overflate og fallforhold. Synlige deler fremstod uten registrerte skader.

Samlet vurdering utvendig

Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt og oppgradert over tid. Det er registrert normale forhold sett i lys av byggeår. Enkelte begrensninger i kontroll skyldes snøforhold og tildekkede konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Gulv i stue og alle soverom er belagt med heltre parkett i edeltre. Gulvene fremstod jevne og i god stand ved visuell kontroll, uten registrerte svellinger, glipper eller vesentlig slitasje utover normal bruk.

Veggene i hovedetasjen har malte flater samt synlig teglforblending ved peis i stuedel. Enkelte veggflater er tapetsert. Overflatene fremstod generelt i god stand uten registrerte skader utover normal bruksslitasje.

Himling i hovedetasjen er utført med panelbord og fremstod jevn uten synlige nedbøyninger, misfarging eller skader.

I underetasjen er gulv belagt med kork. Vegger består av synlig teglforblending samt panel på enkelte flater. Himlinger fremstår med panel og malte flater. Overflatene fremstod generelt i god stand ved visuell kontroll.

Konstruksjon / etasjeskiller
Gulv mot grunn antas utført som støpt plate på mark. Etasjeskiller mellom underetasje og hovedetasje er utført som trebjelkelag.

Ved bruk av laser på utvalgte gulvflater som stikkprøver ble det ikke registrert nevneverdige høydeavvik utover det som er normalt for

Beskrivelse av eiendommen

bygningens alder. Det ble heller ikke registrert tegn til setningsskader eller unormale bevegelser. Vurderingen er basert på visuell kontroll og stikkprøver uten inngrep i konstruksjonen.

Pipe og ildsted
Boligen har teglsteinspipe med synlig pipe over tak. Pipe fremstod rett og uten synlige skader ved visuell kontroll fra bakkenivå. Feieluke er plassert utvendig.

Ildsted er plassert i hovedstue og er utført som innebygget vedovn innsatt i teglforblendet vegg. Ildstedet var i bruk ved befaring og fremstod funksjonelt. Det ble ikke registrert synlige skader på glass, ramme eller omkringliggende overflater.

Det er ikke foretatt innvendig kontroll av røykløp.

Innvendig trapp
Boligen har plassbygget innvendig trapp, trolig fra byggeår. Trappen er utført med åpne trinn i tre og håndløper i tre. Rekkverk er kombinert med metallspiler og vertikale stag. Det er innfelt teppefliser i trinnene.

Trappen er delvis opphengt konstruksjon, hvor trinnene er forankret i bærende konstruksjon på én side og stabilisert med vertikale metallstag. Det registreres noe elastisk bevegelse ved belastning, hvilket vurderes som normalt for konstruksjonstypen.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk overstiger 10 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til barnesikring. Forholdet er normalt sett i lys av byggeår, men det anbefales tiltak dersom små barn skal oppholde seg i boligen.

Innvendige dører
Boligen har moderne massive profildører med malte overflater og moderne beslag. Dørene fremstår som nyere utskiftninger.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer og beslag i god stand uten registrerte skader eller funksjonsavvik. Normal bruksslitasje må påregnes.

Samlet sett fremstår innvendige forhold som godt vedlikeholdt, med oppgraderte overflater og normale forhold sett i lys av byggeår.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom (2026)

Vaskerommet er etablert i 2026. Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats, men det foreligger omfattende bildedokumentasjon av utførelsen, herunder tettesjikt, slukløsning og mansjetter ved gjennomføringer. Utførelsen fremstår ryddig og fagmessig basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Alt av rørarbeider og elektrisk er utført av fagpersonell.

Gulv er flislagt med sokkelflis som oppkant mot vegger, målt til ca. 60 mm. Ved dør er det etablert terskel med oppkant på minimum ca. 25 mm. Det er målt fall mot sluk på ca. 13 mm over en lengde på ca. 1,5 meter. Sluk er plassert i området ved vaskemaskin og vask.

Det er montert plastsluk med synlig og korrekt montert mansjett i klemring. Bildedokumentasjon viser oppbygging av tettesjikt, overgang gulv/vegg og gjennomføringer før flislegging. Området ved vask og vaskemaskin er utført som dokumentert våtsone.

Vegger er i hovedsak utført med malt panel. I våtsoner er vegger utført med tettesjikt og overflate av malt murkonstruksjon. Himling er utført med malt panel. Overflatene fremstår i meget god stand.

Rommet har moderne innredning med skap, benkeplate og nedfelt servant med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin i umiddelbar nærhet til sluk. Varmtvannstank er plassert i rommet. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i yttervegg, og dør har luftespalte.

Basert på rommets funksjon som vaskerom (ikke dusjrom), dokumentert tettesjikt og slukplassering vurderes løsningen som funksjonsmessig tilfredsstillende.

Hulltaking er ikke utført grunnet rommets alder og gode dokumentasjon.

Baderom – underetasje (2025)

Baderommet er totalrenovert i 2025 og fremstår som moderne, helhetlig og gjennomført. Alt av rørarbeider og elektrisk er utført av fagpersonell.

Gulv er flislagt med høy oppkant mot vegger og forhøyet terskel ved dør. Dusjsonen har integrert linjesluk og nedsenket gulv med meget godt lokalt fall mot sluk. Det er også sluk under badekar med tilfredsstillende fallforhold.

Vegger i dusjsone er helfliset. Øvrige vegger består av flislagte flater og pusset/malt murkonstruksjon. Himling er malt med innfelte downlights. Overflatene fremstår i meget god stand.

Badet er innredet med vegghengt toalett av typen Geberit dusjtoalett, frittstående badekar med veggmontert armatur, samt servantskap med nedfelt servant og speilløsning med integrert belysning.

Det foreligger sjekkliste og produktdokumentasjon fra utførende firma. Membranarbeider er utført med systemgodkjente produkter (Schönox), inkludert smøremembran, mansjetter og slukmansjett. Det er dokumentert kontinuerlig tettesjikt med tilstrekkelig oppbrett. Sluk fremstår korrekt montert.

Enkelte veggflater og takhimling er utført som egeninnsats etter veiledning fra ansvarlig flislegger.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i yttervegg, og dør har luftespalte.

Hulltaking er ikke utført grunnet rommets alder og omfattende dokumentasjon. Basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon fremstår våtrommet som fagmessig oppbygget.

Baderom – 2. etasje (2026)

Baderommet er etablert i 2026 og er godt dokumentert med bilder fra hele byggeprosessen. Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats, mens rør- og elektriske installasjoner er utført av fagpersonell.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv og vegger er flislagt. Dusjsonen er plassbygget med tydelig avgrensning og lokalt nedsenket gulv med fall mot sluk. Det er etablert oppkant ved dør.

Vegger fremstår med jevne fuger og pen utførelse. Himling er malt og fremstår i god stand.

Rommet er innredet med nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. Overflater og installasjoner fremstår moderne og godt utført.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av tettesjikt, mansjetter og slukløsninger. Det er også dokumentert gjennomført vanntest av gulv og membran før flislegging.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i yttervegg, og dør har luftespalte.

Hulltaking er ikke utført grunnet rommets alder og gode dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er et tiltalende og helhetlig innredet kjøkken av merke Schmidt, levert og montert i 2020. Innredningen har slette, moderne fronter i mørk utførelse kombinert med åpne hyller og integrerte løsninger. Benkeplatene fremstår som solide og robuste, med underlimt vask og ettgreps blandebatteri i tidsriktig design. Integrerte hvitevarer fra Neff og Miele er pent innbygget i høyskap og benkeseksjoner og fremstår som gjennomført montert.

Koketopp er utført med integrert nedtrekkventilator med kullfilter (resirkulerende løsning). Matos og damp filtreres gjennom kullfilter før luften tilbakeføres til rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte ut av bygget fra kokesonen. Det er montert veggventil i rommet for generell ventilasjon.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som moderne, funksjonelt og estetisk gjennomført.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsinstallasjoner

Boligen har rør-i-rør-system fra alle tappesteder. Det meste av rørinstallasjonene er etablert i perioden 2025–2026 i forbindelse med oppgradering av våtrom og øvrige arbeider. Fremføring av rør-i-rør til kjøkken er fra ca. 2020 i forbindelse med etablering av nytt kjøkken.

Det er etablert to vannskap (fordelerskap) for fordeling av kaldt og varmt vann. Samtlige rørarbeider er utført av autorisert rørlegger. Installasjonen fremstår som moderne og fagmessig utført.

Alt av innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) og er skiftet i perioden ca. 2020–2026. Dette gjelder også sluk i våtrom. Arbeidene er utført av autorisert rørlegger. Avløpssystemet fremstår som moderne og oppgradert i nyere tid.

Ventilasjon

Boligen fra 1964 har hovedsakelig naturlig ventilasjon via veggventiler i flere rom samt ventiler integrert i enkelte vinduer. Det er etablert mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende sett i forhold til boligens byggeår og konstruksjonstype, forutsatt normal bruk og regelmessig lufting.

Varmtvannsbereder

Det er montert 200 liters varmtvannsbereder fra 2026 (Høiax), hurtigvarmende modell. Berederen er plassert i eget rom/skap og fremstår som ny uten synlige skader. Tilkoblinger er utført med rør-i-rør-system, og installasjonen fremstår ryddig og fagmessig utført.

El-anlegg

Boligen har sikringsskap plassert innvendig samt eget sikringsskap i garasje. Hovedskapet i boligen fremstår modernisert med automatsikringer og AMS-måler. Kursopplegget er oversiktlig merket, og det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon lagret i Boligmappa.

Garasjen har eget fordelingsskap med automatsikringer og hovedbryter. Anlegget fremstår funksjonelt basert på visuell kontroll. Det opplyses at elektriske arbeider i senere år er utført av fagfolk, og dokumentasjon foreligger.

Samlet sett fremstår elanlegget som oppgradert og godt dokumentert.

Solcelleanlegg

Det er etablert solcelleanlegg på taket. Anlegget er montert og tilkoblet av godkjent foretak, og det foreligger dokumentasjon på utførelse, tilkobling og samsvar.

Anlegget er integrert mot boligens elektriske anlegg via godkjent løsning og fremstår fagmessig installert basert på fremlagt dokumentasjon.

Samlet sett fremstår solcelleanlegget som profesjonelt installert og godt dokumentert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold og fundamentering

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen.

Grunnforholdene opplyses å bestå av oppfylte stein- og pukkmasser på løsmasser. Boligen er oppført med støpt betongplate på mark, hvilket er en vanlig fundamenteringsmetode for byggeperioden (1964). Platen er trolig etablert direkte på komprimert bærelag og antas å ha integrert kantforsterkning/kantbjelke langs yttervegger.

Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng. Drenering har derfor generelt mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Oppfylte stein- og pukkmasser gir normalt gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Yttervegger i underetasjen er oppført i pusset og malt lettklinkerblokker (Leca), mens overliggende etasjer er oppført i trekonstruksjon. Bygningen fremstår som en typisk kombinasjon av mur- og trekonstruksjon fra perioden.

Terrengforhold

Tomten fremstår som relativt flat til svakt skrånende rundt boligen, med opparbeidet hageareal, plen, beplantning og enkelte harde flater.

På befaringsdagen var deler av terrenget tildekket av snø, noe som begrenset full visuell kontroll av fallforhold inn mot grunnmur samt vurdering av eventuelle lokale setninger eller fuktutsatte soner.

Det forutsettes at terreng er etablert med fall bort fra grunnmur i henhold til normal byggeskikk for byggeperioden. Det ble ikke registrert synlige tegn til større terrengsetninger eller skjevheter der forholdene var synlige.

Utvendige vann- og avløpsforhold

Ifølge opplysninger fra selger er utvendig avløpsledning fra byggeår (1964) og utført i støpejern. Avløpet er tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Støpejernsrør fra denne perioden har normalt lang levetid, men alder tilsier at tilstanden kan være påvirket av innvendig korrosjon og slitasje. Ledningen er ikke kamerakontrollert i forbindelse med denne befaringen.

Det er etablert ny vannledning fra kommunalt tilknytningspunkt frem til utvendig stoppekran ca. 2025. Fra utvendig stoppekran og inn i bygget frem til innvendig stoppekran er vannføringen utført i kobber.

Vannforsyningen fremstår således som oppgradert i nyere tid, mens avløpsledningen er av eldre dato.

Vurderingene er basert på fremlagte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon.

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

Det er registrert enkelte forhold som avviker fra dagens sikkerhetskrav, herunder åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm. Forholdet er normalt sett i lys av byggeår, men kan medføre økt risiko for små barn.

For øvrig er det ikke registrert forhold som vurderes å representere umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

Brann- og el-installasjoner fremstår funksjonelle basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Bygget er fra 1964 og er ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales generelt at det gjennomføres radonmåling for å dokumentere radonnivå i inneluften, særlig i boliger med plate på mark.

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

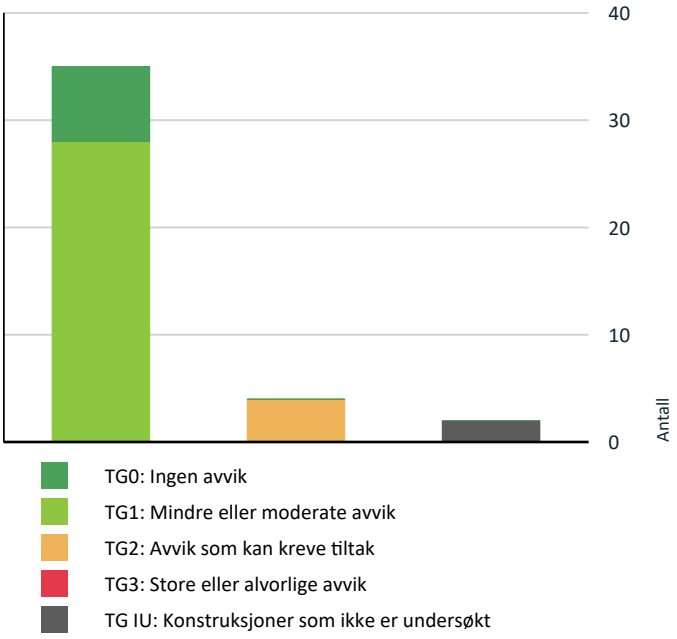
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen.

I 1. etasje er flere rom inntegnet som bod (tilleggsdel) på godkjente tegninger. Ved befaring fremstår disse rommene innredet og benyttet som oppholdsrom, og er således i bruk som hoveddel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt og godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eventuell formell bruksendring må avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer fra byggeår** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Standard
Normalt god standard

Vedlikehold
Kun normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltak tekket med takstein. Takstein er opplyst skiftet ca. 2008.

Det var noe snø på takflatene ved befaringstidspunktet, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Videre er deler av takflatene tildekket med monterte solcellepaneler, noe som medfører at full visuell kontroll av taktekkingen ikke er mulig.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål.

Komponentene fremstod ved visuell kontroll fra bakkenivå i normalt god stand uten registrerte deformasjoner, lekkasjespor eller andre synlige skader. Innfestinger og overganger mot vegg fremstod visuelt intakte. Nedløp er ført til bakkenivå.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll av innvendige skjøter eller skjulte deler av systemet.

Årstall: 2008

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

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Det var ikke krav om snøfangere på oppføringstidspunktet. Dagens anbefalinger tilsier likevel at det bør vurderes montering av snøfangere over inngangsparti og områder med ferdsel for å redusere risiko for snø- og isras.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Dagens anbefalinger tilsier likevel at det bør vurderes montering av snøfangere over inngangsparti og områder med ferdsel for å redusere risiko for snø- og isras.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i 1964 og har en kombinasjon av mur- og trekonstruksjon.

Underetasjen fremstår oppført i pusset lettklinkerblokker (Leca), som fungerer som bærende konstruksjon. Utvendige overflater er pusset og malt. På befaringsdagen var deler av terreng og sokkelsone tildekket av snø, noe som begrenset full kontroll av overgang mellom grunnmur og terreng.

Overliggende etasje(r) er antatt oppført som tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende trekledning. Isolasjonstykkelse er ikke kontrollert, men basert på byggeår antas veggene å være isolert med ca. 100 mm mineralull, i tråd med vanlig byggeskikk fra perioden.

Kledningen fremstår i generelt god stand ved visuell kontroll. Det er opplyst at enkelte partier er skiftet i nyere tid. Overflater fremstår som godt vedlikeholdt uten synlige råteskader, deformasjoner eller vesentlig malingsavflassing på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på utvendig visuell observasjon. Det er ikke foretatt inngrep eller destruktive undersøkelser i konstruksjonen.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon i tre.

Loftet fremstår som godt isolert. Det ble registrert tilfredsstillende lufting via gavlventiler. I tillegg er det montert avtrekksvifte i den ene gavlveggen for å sikre aktiv forflytning av luft og bidra til redusert risiko for kondens og fuktopphopning i kaldt loftsrom.

Langs raft ligger isolasjon enkelte steder tett mot undertak, noe som kan begrense luftgjennomstrømningen fra raft til møne. Forholdet vurderes som enkelt utbedringsbart ved å justere eller forsiktig trekke tilbake isolasjon slik at fri luftespalte etableres.

Synlige trekonstruksjoner fremstod tørre og uten tegn til misfarging, soppvekst eller fuktrelaterte skader på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelig adkomst.

TG 1 Vinduer

Boligen har i hovedsak nyere vinduer med 3-lags isolerglass i store deler av huset. Vinduer fremstod i god stand ved visuell kontroll. De nyeste vinduene er skiftet i perioden 2018 til 2025 ifølge selger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



2019-

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer fra byggeår

Karnappvindu samt enkelte vinduer, herunder vindu på soverom i underetasje, er av eldre dato og antas å være fra byggeår (1964).

Eldre vinduer har naturlig aldersslitasje og begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og må påregnes kortere gjenværende levetid. Det ble registrert sprekk i glasset på ett av de eldre vinduene. For øvrig ble det ikke registrert punkterte glass eller andre synlige skader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte av de eldre vindusglassene. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og svakere isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Det ble registrert sprekk i glasset på ett av de eldre vinduene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre vinduer med registrert innvendig kondensering anbefales fulgt opp og overvåket over tid. Utskifting bør påregnes etter hvert som funksjon og isolasjonsevne svekkes ytterligere.

TG 1 Dører

Boligen har 2 ytterdører samt 1 terrassedør. Dørene er av nyere dato.

Terrassedør har isolerglass produsert i 2020, jf. merking i glasskant.

Dørene fremstod i god stand ved visuell kontroll, uten registrerte skader, deformasjoner eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkel funksjonstest.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong/terrasse med polygonformet utførelse og knekte hjørner, tilknyttet stue. Rekkverk i metall og brystning med utvendig trekledning.

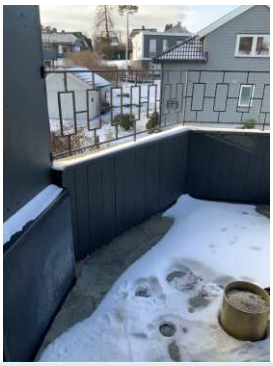
Balkongdekket var delvis snødekt ved befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset mulighet for visuell kontroll av overflate, fallforhold og eventuelle skader.

Det som var synlig fremstod uten registrerte åpenbare skader. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Tilstandsrapport



Ca 5 kvm- ikke oppmålt.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv i stue og alle soverom er belagt med heltre parkett i edeltre. Gulvene fremstod jevne og i god stand ved visuell kontroll, uten registrerte svellinger, glipper eller vesentlig slitasje utover normal bruk.

Veggene i hovedetasjen har malte flater samt synlig teglforblending ved peis i stuedel. Enkelte veggflater er tapetsert. Overflatene fremstod generelt i god stand uten registrerte skader utover normal bruksslitasje.

Himling i hovedetasjen er utført med panelbord og fremstod jevn uten synlige nedbøyninger, misfarging eller skader på befaringstidspunktet.

I underetasjen er gulv belagt med kork. Vegger består av synlig teglforblending samt panel på enkelte flater. Himlinger fremstår med panel og malte flater. Overflatene fremstod generelt i god stand ved visuell kontroll.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn antas utført som støpt plate på mark. Etasjeskiller mellom underetasje og hovedetasje er utført som trebjelkelag.

Ved bruk av laser på utvalgte gulvflater som stikkprøver ble det ikke registrert nevneverdige høydeavvik eller skjevheter utover det som er normalt for bygningens alder.

Det ble ikke registrert tegn til setningsskader eller unormale bevegelser ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på stikkprøvekontroll uten inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med synlig pipe over tak. Pipe fremstod rett og uten synlige skader ved visuell kontroll fra bakkenivå.

Feieluke er plassert utvendig.

Ildsted er plassert i hovedstue og er utført som innebygget vedovn innsatt i teglforblendet vegg. Ildstedet var i bruk ved befaring og fremstod funksjonelt. Det ble ikke registrert synlige skader på glass, ramme eller omkringliggende overflater.

Det er ikke foretatt innvendig kontroll av røykløp. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har plassbygget innvendig trapp, trolig fra byggeår. Trappen er utført med åpne trinn i tre og håndløper i tre. Rekkverk er kombinert med metallspiler og vertikale stag. Det er innfelt teppefliser i trinnene.

Trappen er delvis opphengt konstruksjon, hvor trinnene er forankret i bærende konstruksjon på én side og stabilisert med vertikale metallstag. Det registreres noe elastisk bevegelse ved belastning, hvilket vurderes som normalt for konstruksjonstypen.

Det er åpne trinn med åpning større enn 10 cm mellom trinnene. Rekkverk har åpninger mellom spiler/stendere som overstiger 10 cm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet (barnesikring).

Forholdet er normalt sett i lys av byggeår, men det anbefales tiltak dersom små barn skal oppholde seg i boligen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, moderne massive profildører med malte overflater og moderne beslag/vridere. Dørene fremstår som nyere utskiftninger.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer og beslag generelt i god stand og dørene lukker og låser som forventet. Enkelte dører har mindre overflateskader og merker.

Normal bruksslitasje må påregnes.

Vurderingen er basert på visuell kontroll.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er etablert i 2026. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats. Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelsen, herunder etablering av tettesjikt, slukløsning og mansjetter ved gjennomføringer. Arbeidet og utførelse virker å være korrekt utført.

Gulv er flislagt med oppkant ved vegger. Vegger er i hovedsak panelte. Området/vegger som har vask og vaskemaskin er dokumentert utført med tettesjikt og bygget som en våtsone.

Rommet har pen og moderne innredning med underlimt vask, etthåndsblandebatteri med utrekk samt opplegg for vaskemaskin. Alt av rørarbeider og elektrisk er utført av fagpersonell.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er i hovedsak utført med malt panel. I våtsoner er vegger utført med tettesjikt, med overflate av malt mur konstruksjon.

Himling er utført med malt panel.

Arbeidene er utført i 2026. Overflatene fremstår i meget pen og god stand ved visuell kontroll.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



13 mm fa



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har sluk plassert i området ved vaskemaskin og vask. Det er målt fall mot sluk på ca. 13 mm over en lengde på ca. 1,5 meter.

Gulv er utført med sokkelflis som oppkant mot vegger, målt til ca. 60 mm. Det er etablert terskel ved dør med oppkant på minimum ca. 25 mm. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt bak oppkant og i våtsoneområder.

Basert på rommets bruk som vaskerom (ikke dusjrom), slukplassering i risikoområde og dokumentert fuktsikring, vurderes løsningen som funksjonsmessig tilfredsstillende.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet er etablert i 2026. Det er montert plastsluk med synlig og korrekt montert mansjett i klemring. Utførelsen fremstår ryddig, og det er fremlagt fotodokumentasjon av hele oppbygningen, herunder tettesjikt, mansjettløsning, sluktilkobling og overgang gulv/vegg før flislegging.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med skapinnredning og benkeplate med nedfelt servant. Det er montert etthånds blandebatteri. Det foreligger opplegg for vaskemaskin med vann- og avløpstilknytning i umiddelbar nærhet til sluk.

Rommet er videre utstyrt med varmtvannstank plassert i vaskerommet. Installasjonene fremstår funksjonelle og tilpasset rommets bruk som teknisk rom og våtrom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Dette begrunnes med at tilstøtende konstruksjoner mot vaskerommet i hovedsak består av yttervegger og baderom, samt at våtrommet er nyoppført i februar 2026. Det foreligger billeddokumentasjon av utførelse av tettesjikt, sluk og membranløsninger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i underetasjen er totalrenovert i 2025 og fremstår som moderne, helhetlig og gjennomført.

Gulv er flislagt med storformat fliser og har høy oppkant mot vegger samt forhøyet terskel ved dør, noe som bidrar til god sikring mot vannoverføring til tilstøtende rom. Sluk er plassert i dusjsone og utført med integrert linjesluk.

Vegger i dusjsonen er helfliset med store, lyse fliser. Dusjsonen er utstyrt med veggmontert dusjgarnityr med troperegnsdusj og hånddusj. Utenfor dusjsone er vegger utført med behandlet/malt overflate. Himling har malt overflate med innfelte downlights.

Badet er videre innredet med frittstående badekar med veggmontert armatur i børstet/bronsefarget utførelse samt vegghengt toalett av typen Geberit dusjtoalett. Overflater og innredning fremstår som tidsmessige og visuelt godt vedlikeholdt.

Det foreligger fremlagt sjekkliste og produktdokumentasjon fra utførende firma, herunder dokumentasjon på bruk av godkjente membran- og tettesjiktsprodukter samt mansjetter ved gjennomføringer. Utførelsen fremstår fagmessig basert på fremlagt dokumentasjon og visuell kontroll.

Enkelte veggflater og takhimling er utført av dagens eier som egeninnsats, etter veiledning fra ansvarlig flislegger. Våtsoner, tettesjikt, sluk og membranarbeider er utført og kontrollert i henhold til dokumentasjon.

Samlet sett fremstår baderommet som godt dokumentert og fagmessig oppbygget.

Alt av rørarbeider og elektrisk er utført av fagpersonell.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling består av en kombinasjon av flislagte vegger og pusset/malt murkonstruksjon. Flislagte flater er primært i våtsoner, mens øvrige vegger er malt.

Takhimling er utført med malt panel.

Overflatene fremstår samlet sett i meget god stand uten synlige skader eller tegn til unormal slitasje ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagte gulvflater er utført med høy oppkant mot vegger og ved dørterskel. Det foreligger god dokumentasjon på utførelsen fra ansvarlig flislegger, herunder bruk av godkjente produkter og systemløsninger for membran og tettesjikt.

Utførelsen fremstår ryddig og meget pent gjennomført. Det er registrert meget godt lokalt fall i dusjsonen mot sluk, samt tilfredsstillende fall mot sluk under badekar. Basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon fremstår løsningen som gjennomarbeidet og fagmessig utført.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert sluk i dusjsone samt sluk under badekar. Slukene fremstår korrekt montert og integrert i gulvkonstruksjonen. Det er dokumentert bruk av plastsluk med tilhørende mansjettløsning.

Membranarbeidene er utført med systemgodkjente produkter (Schönox -system), inkludert smøremembran på gulv og vegger i våtsone. Det er dokumentert bruk av membranmansjetter ved rørgjennomføringer samt selvklebende slukmansjett.

Tettesjiktet er ført kontinuerlig i gulv og opp på vegg med tilstrekkelig oppbrett, og løsningen er dokumentert gjennom fremlagt sjekkliste og produktdokumentasjon fra utførende firma.

Basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon fremstår sluk, membran og tettesjikt som fagmessig utført og i henhold til gjeldende anbefalt praksis på utførelsestidspunktet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt toalett av typen Geberit dusjtoalett med skjult sisterne.

Dusjsonen er utstyrt med dusjgarnityr bestående av troperegnsdusj og hånddusj, med armatur i børstet/bronsefarget utførelse. Dusjsonen har integrert slukløsning og nedsenket gulv.

Det er montert frittstående badekar med veggmontert armatur i samme utførelse som øvrig sanitærutstyr, noe som gir et helhetlig uttrykk.

Baderomsinnredningen består av servantskap med skuffer i treutførelse, montert med heldekkende vask i granitt. Det er ettgreps blandebatteri i matchende utførelse. Over servant er det montert speilløsning med speilskap og integrert belysning.

Innredning, armatur og overflater fremstår moderne, gjennomført og visuelt godt samordnet. Alt sanitærutstyr og innredning fremstår i meget god stand ved befaringstidspunktet, uten registrerte synlige skader eller funksjonsavvik.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Årsaken er at baderom og dusjsone er totalrenovert i 2025 og fremstår som nye konstruksjoner. Det foreligger god og omfattende dokumentasjon på utførte arbeider, herunder sjekklister, produktdokumentasjon samt bildedokumentasjon av membran, tettesjikt, mansjetter og slukløsning.

På bakgrunn av rommets alder, visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig med destruktive inngrep.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

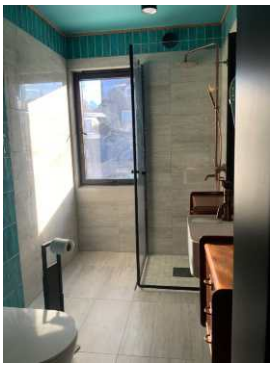
Baderommet i 2. etasje er etablert i 2026 og er godt dokumentert med bilder fra hele byggeprosessen. Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats, men løsningen fremstår gjennomført, tiltalende og visuelt meget pent utført. Alt av rørinstallasjoner og elektrisk anlegg er utført av fagpersonell.

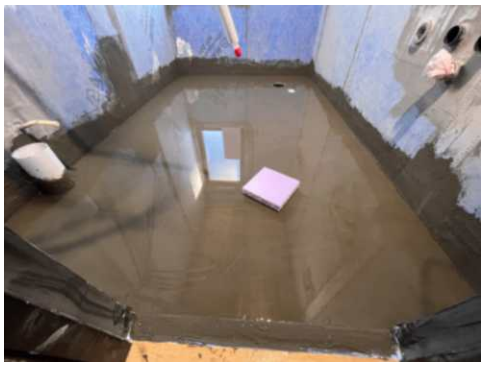
Gulv og vegger er flislagt. Dusjsonen er plassbygget og har flislagte vegger og gulv med tydelig avgrensning. Dusjen er utstyrt med dusjgarnityr med troperegnsdusj og hånddusj. Sluk er plassert i dusjsonen.

Rommet har innredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil over servant, samt vegghengt toalett. Overflater fremstår som rette og jevne ved visuell kontroll.

Takhimlingen er malt og fremstår i god stand. Samlet sett fremstår baderommet som moderne, funksjonelt og med god dokumentasjon på utførte arbeider.

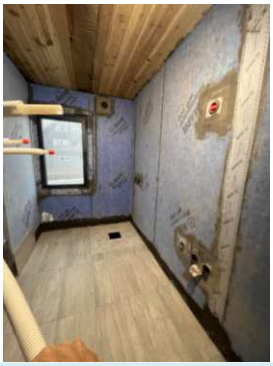
Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





Vanntest av badegulv før flislegging.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt og fremstår med jevne fuger og pen utførelse. Overflatene gir et helhetlig og moderne uttrykk.

Innvendig takhimling er malt og fremstår med jevn overflate uten synlige skader eller avvik ved visuell kontroll.

Samlet sett fremstår vegger og himling i meget god stand med god håndverksmessig utførelse.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvflater er flislagt og fremstår med jevn og pen utførelse. Det er tilfredsstillende fall fra dørterskel og inn mot dusjsone. Dusjsonen er lokalt nedsenket og har tydelig lokalt fall mot sluk, noe som sikrer effektiv avrenning av vann.

Ved dør er det etablert oppkant/terskel som fungerer som vannbarriere mot tilstøtende rom.

Samlet sett fremstår gulvløsningen som funksjonell og hensiktsmessig oppbygget.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Fremlagte bilder av utført arbeid med tettesjikt viser en ryddig og systematisk utførelse. Det fremgår at membran er ført med tilstrekkelig overlapp og oppkant, samt korrekt utførte mansjetter ved gjennomføringer og tilslutning mot sluk.

Det er videre dokumentert at det er gjennomført vanntest av gulv og membran før flislegging. Bilder av testfasen er fremlagt, og dette indikerer at tettesjiktet er kontrollert før videre oppbygging av konstruksjonen.

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon fremstår tettesjikt og membranarbeider som grundig utført og kontrollert før ferdigstillelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjsonen er plassbygget og har flislagte vegger og gulv med tydelig avgrensning. Dusjen er utstyrt med dusjgarnityr med troperegnsdusj og hånddusj. Sluk er plassert i dusjsonen.

Rommet har innredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert speil over servant, samt vegghengt toalett. Overflater fremstår som rette og jevne ved visuell kontroll.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk på yttervegg. Dør har etablert luftespalte.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Årsaken er at baderommet er nyetablert i 2026 og det foreligger omfattende og god bildedokumentasjon av utført arbeid, herunder tettesjikt, mansjetter og slukløsninger.

På bakgrunn av rommets alder og fremlagt dokumentasjon er det ikke vurdert som nødvendig med destruktive inngrep.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er et tiltalende og helhetlig innredet kjøkken av merke Schmidt, levert og montert i 2020. Innredningen har slette, moderne fronter i mørk utførelse kombinert med åpne hyller og integrerte løsninger. Benkeplatene fremstår som solide og robuste, med underlimt vask og ettgreps blandebatteri med uttrekk. Integrerte hvitevarer fra Neff og Miele er pent innbygget i høyskap og benkeseksjoner, og fremstår som gjennomført montert.

Koketopp er utført med integrert nedtrekkventilator med kullfilter (resirkulerende løsning). Matos og damp filtreres gjennom kullfilter før luften tilbakeføres til rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte ut av bygget fra kokesonen. I tillegg er det montert veggventil over koketopp for generell ventilasjon av rommet.

Samlet sett fremstår kjøkkenet som moderne, funksjonelt og estetisk gjennomført.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketopp er utført med integrert nedtrekkventilator med kullfilter (resirkulerende løsning). Løsningen fører matos og damp gjennom kullfilter før luften tilbakeføres til rommet. Det er ikke etablert avtrekk direkte ut av bygget.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert kullfilterventilator (resirkulerende løsning) ved koketopp. En slik løsning filtrerer matos og fett gjennom kullfilter før luften føres tilbake til rommet.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk til det fri fra kokesonen. Mekanisk avtrekk innebærer at luft føres ut av bygget via kanal og vifte, noe som gir mer effektiv fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med en ren resirkulerende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er installert kullfilterventilator (resirkulerende løsning) uten mekanisk avtrekk til det fri. Løsningen fungerer etter hensikten, men gir ikke samme effektive fjerning av fukt og matos som mekanisk avtrekk via kanal til yttervegg/tak.

Eventuell etablering av mekanisk avtrekk må vurderes av nye eiere dersom ønske om forbedret ventilasjon foreligger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system fra alle tappesteder. Det meste av rørinstallasjonene er etablert i perioden 2025–2026 i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og øvrige arbeider.

Rør-i-rør-fremføring til kjøkken er fra ca. 2020, i forbindelse med etablering av nytt kjøkken.

Det er etablert to vannskap (fordelerskap) for fordeling av kaldt og varmt vann. Samtlige rørarbeider er utført av autorisert rørlegger. Installasjonen fremstår som moderne og fagmessig utført.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Alt av innvendige avløpsrør er utført i plast (PVC/PP) og er skiftet i perioden fra ca. 2020 til og med 2026. Dette gjelder også sluk i våtrom.

Arbeidene er utført av autorisert rørlegger. Installasjonene fremstår som moderne og fagmessig oppgradert i nyere tid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen fra 1964 har hovedsakelig naturlig ventilasjon via veggventiler i flere rom samt ventiler integrert i enkelte vinduer. Det er etablert mekanisk avtrekk fra alle våtrom.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende sett i forhold til boligens byggeår og konstruksjonstype, forutsatt normal bruk og regelmessig lufting.

TG 0 Varmtvannstank

Det er montert en 200 liters varmtvannsbereder fra 2018(Høiax), hurtigvarmende modell. Berederen er plassert i eget rom/skap og fremstår som ny og uten synlige skader. Tilkoblinger er utført med rør-i-rør-system, og installasjonen fremstår ryddig og fagmessig utført.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



2019 200 l - hurtig tank. .



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har sikringsskap plassert innvendig i bolig samt eget sikringsskap i garasje. Hovedskapet i boligen fremstår modernisert med automatsikringer og AMS-måler. Kursopplegget er oversiktlig merket, og det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon lagret i Boligmappa.

Garasjen har eget fordelingsskap med automatsikringer og hovedbryter. Anlegget fremstår funksjonelt og i ordinær brukstilstand basert på visuell kontroll.

Det opplyses at elektriske arbeider i senere år er utført av fagfolk, og dokumentasjon er tilgjengelig. Samlet sett fremstår elanlegget som godt dokumentert og oppgradert i nyere tid.

Det er etablert solcelleanlegg på taket. Anlegget er montert og tilkoblet av godkjent foretak, og det foreligger dokumentasjon på utførelse, tilkobling og samsvar.

Installasjonen fremstår fagmessig utført basert på fremlagt dokumentasjon. Produksjon integreres mot boligens elektriske anlegg via godkjent løsning, og anlegget er registrert i henhold til gjeldende krav.

Samlet sett fremstår solcelleanlegget som profesjonelt installert og godt dokumentert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Godt dokumentert utført og ligger på boligmappa.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Det er ikke kjellervegger eller konstruksjoner under terreng, og drenering har derfor mindre betydning enn for bygninger med inntrukket kjeller. Bygningen er trolig etablert på oppfylte stein- og pukkmasser, som i seg selv gir gode drenerende forhold. Det ble ikke observert tegn til utilsiktet fuktinntrengning ved befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er opprinnelig oppført i 1964 og fremstår fundamentert med støpt plate på mark. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, hvor betongplate er etablert direkte på komprimert bærelag. Det legges til grunn at platen har integrert kantforsterkning/kantbjelke langs yttervegger.

Yttervegger i underetasjen fremstår oppført i lettklinkerblokker (Leca) som er pusset og malt utvendig. Overliggende etasjer er oppført i trekonstruksjon. Bygget fremstår således som en kombinasjon av mur- og trekonstruksjon, hvilket er vanlig for byggeåret.

TG 0 Terrengforhold

Tomten fremstår som relativt flat til svakt skrånende rundt boligen. Terrenget består hovedsakelig av opparbeidet hageareal med plen, beplantning og noe harde flater.

På befaringsdagen var deler av terrenget tildekket av snø, noe som begrenset full visuell kontroll av fallforhold helt inn mot grunnmur samt vurdering av eventuelle lokale setninger eller fuktutsatte soner.

Det forutsettes at terreng er etablert med fall bort fra grunnmur i henhold til normal byggeskikk for byggeperioden. Det ble ikke registrert synlige tegn til større terrengsetninger eller skjevheter der forholdene var synlige.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger gitt av selger: Utvendig avløpsledning er fra byggeår (1964) og er utført i støpejern. Avløpet er tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Støpejernsrør fra denne perioden har normalt lang levetid, men alderen tilsier at tilstanden kan være påvirket av innvendig korrosjon og slitasje over tid. Ledningen er ikke kamerakontrollert i forbindelse med denne befaringen.

Det er etablert ny vannledning fra kommunalt tilknytningspunkt frem til utvendig stoppekran i ca. 2025.

Fra utvendig stoppekran og inn i bygget frem til innvendig stoppekran er vannføringen utført i kobber.

Vannforsyningen fremstår som oppgradert i nyere tid, mens avløpsledningen er av eldre dato.

Vurderingen er basert på fremlagte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert enkelte forhold som avviker fra dagens sikkerhetskrav, herunder åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp som overstiger dagens anbefalte maks. 10 cm. Forholdet er normalt i henhold til byggeår, men kan medføre økt risiko for små barn.

For øvrig er det ikke registrert forhold som vurderes å representere umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

Brann- og el-installasjoner fremstår funksjonelle basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er registrert at åpninger i rekkverk og mellom opptrinn i innvendig trapp overstiger dagens forskriftskrav (maks. 10 cm åpning). Rekkverk og trappeløsning er imidlertid utført i henhold til byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Avviket gjelder således forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (TEK17), og ikke nødvendigvis regelverk gjeldende ved byggeår.

Trappen er fra byggeår og er konstruert med åpne opptrinn og rekkverk med større åpninger enn det som tillates etter dagens sikkerhetskrav. Dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Større åpninger i rekkverk og mellom trinn kan innebære økt risiko for fall eller gjennomklatring, spesielt for små barn.

Det er ikke krav om utbedring for å tilfredsstille dagens forskriftskrav i eksisterende bolig. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes tiltak for å redusere åpningene dersom små barn skal oppholde seg i boligen.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Bygget er fra 1964 og er ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Det anbefales generelt at det gjennomføres radonmåling for å dokumentere radonnivå i inneluften, særlig i boliger med plate på mark.

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

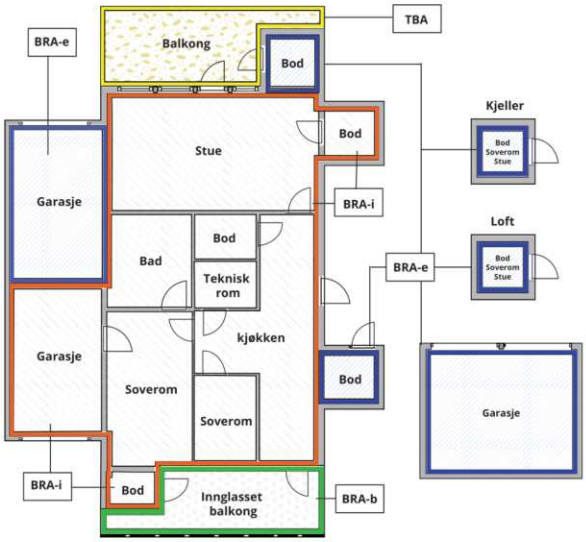
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	91	20		111	
Etasje 2	96			96	5
SUM	**187**	**20**			**5**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, hall, soverom, soverom 2, gang, vaskerom, garderobe, bad	Garasje	
Etasje 2	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk av boligen.

I 1. etasje er flere rom inntegnet som bod (tilleggsdel) på godkjente tegninger. Ved befaring fremstår disse rommene innredet og benyttet som oppholdsrom, og er således i bruk som hoveddel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt og godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eventuell formell bruksendring må avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2 bad og vaskerom er nye siste 2 årene.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	1264		0	1157.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredneskroken 8

Hjemmelshaver

Green Anne Line, Vanebo Ole Realf Tangen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Frednes/Sundjordet i Porsgrunn. Her har man gangavstand til alle byens fasiliteter, skole, barnehage, sykehus, bussholdeplass, idrettsanlegg mm. Flotte tur - og rekreasjonsområder i nærområdet. Boligen ligger sydvestvendt med gode solforhold.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1157 kvm. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger fra kommunen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	Endret en kommentar på loft om mekanisk avtrekksvifte.

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VW7911

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Realf Tangen Vanebo	Anne Line Green

Gateadresse
Fredneskroken 8

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3933

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91459634

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

Beskrivelse: Alle våtrom er oppdatert og gjenoppbygd, i 2024 og 2026.

Document reference: 103260023

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hovedbad i 1. etg ble utført av Murerfirma Jan Arne Tollefsen i 2024. Bad i 2.etg og vaskerom er utført med egeninnsats med nøye dokumentasjon med bilder. VVS er delvis utført av Sanderød Rør AS og som vennetjeneste av Rørlegger Simon Alexsander Jensen Orø, elektrisk er utført som vennetjeneste av Arne Jørgen Kvålseth.

Arbeid utført av: Murerfirma Jan Arne Tollefsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 1. etg har membranduk, se boligmappa på dokumentasjon. Bad i 2. etg har Mapei membranduk på vegger og Mapei Mapelastic på vegger, alle hjørner og overganger har mansjettert og stip. Alle sluk er byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Stoppekran ute er byttet, samt rør fra kommunens ledning. Vår 2025, dokumentasjon ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Porsgrunn Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra veranda inn i veggen i vindfanget er rettet. Det er laget mellomrom mellom dekket på veranda og vegg, samt bygget opp ny vegg i vindfang i leca (isoblokker i vindfanget og forskalling opp over verandatekket) det er limt takpapp utenpå fra veranda og ned forbi etasjeskillet, veggen er så pusset. Arbeidet er utført i samråd med byggmester på XI-bygg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier skrev i sin egeneerklæring at det var utettheter ved pipe før omlegging av nytt tak/takstein. Dette førte til saltutslag på mur, siden vi overtok har ikke dette endret seg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betonggulv/undergulv i 1 etg er litt ujevnt. Har lite praktisk betydning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hørt lyder på loftet for ca 1 år siden, det ble tatt to mus i felle. Senere kjøpte vi en ultrasonic muse og rotteskremmer som har ulike elektromagnetiske pulseringer, etter dette har det ikke vært noe. Har observert rotte i drivhus, her er det også satt inn en 'skremmer'. Etter dette har det ikke vært et 'problem'.

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: Foss elektro byttet sikringsskap og div. i 2022, samsvarserklæring og boligmappa. Installatør Arne Jørgen Kvålseth har hjulpet med de siste oppgraderingene med bad, vaskerom ++

Arbeid utført av: Foss elektro og Arne Jørgen Kvåøseth

Document reference: 103260023

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

Beskrivelse: DLE hadde tilsyn her 21.4.2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader montert i garasje. Egen kurs fra eget sikringsskap i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dette var før vår tid som eier, nytt tak i 2008 Som egeninnsats har vi byttet gelender på varanda, da også byttet panel under store vinduer i stue (dette henger sammen.)

Arbeid utført av: Byggfirma Snekker'n Myrvang AS

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

☑ 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: 103260023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
OleRealf Vanebo	2b527139e31bd27084b4f bdad659a9c50958b7c2	16.02.2026 08:50:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Line Green	9df8b24204e3f3b80c2d3 c04211c53ab61eb576e	16.02.2026 08:05:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260023

→ 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

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**1264**	**0**	**0**	Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1157.22m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	2314.44m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	58.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

4001 319	Øvre Frednes (2.4.1982)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

enova

Energiattest



Adresse **Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259729**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164090582**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **1264**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 073 kWh**

Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN

Detaljering

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

Fredneskroken 8, 3933 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

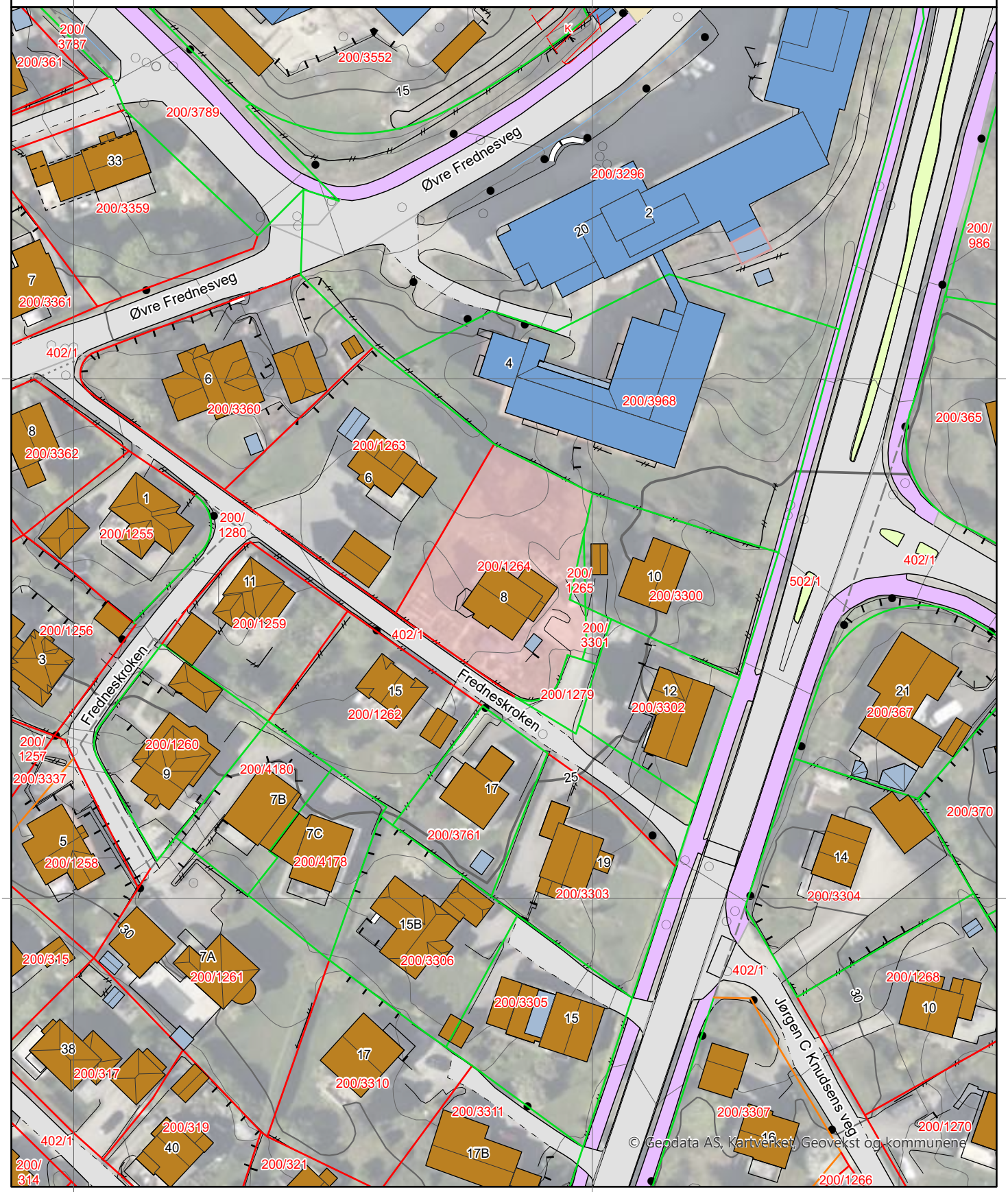
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1264/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



0 25 50 m

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

ambita

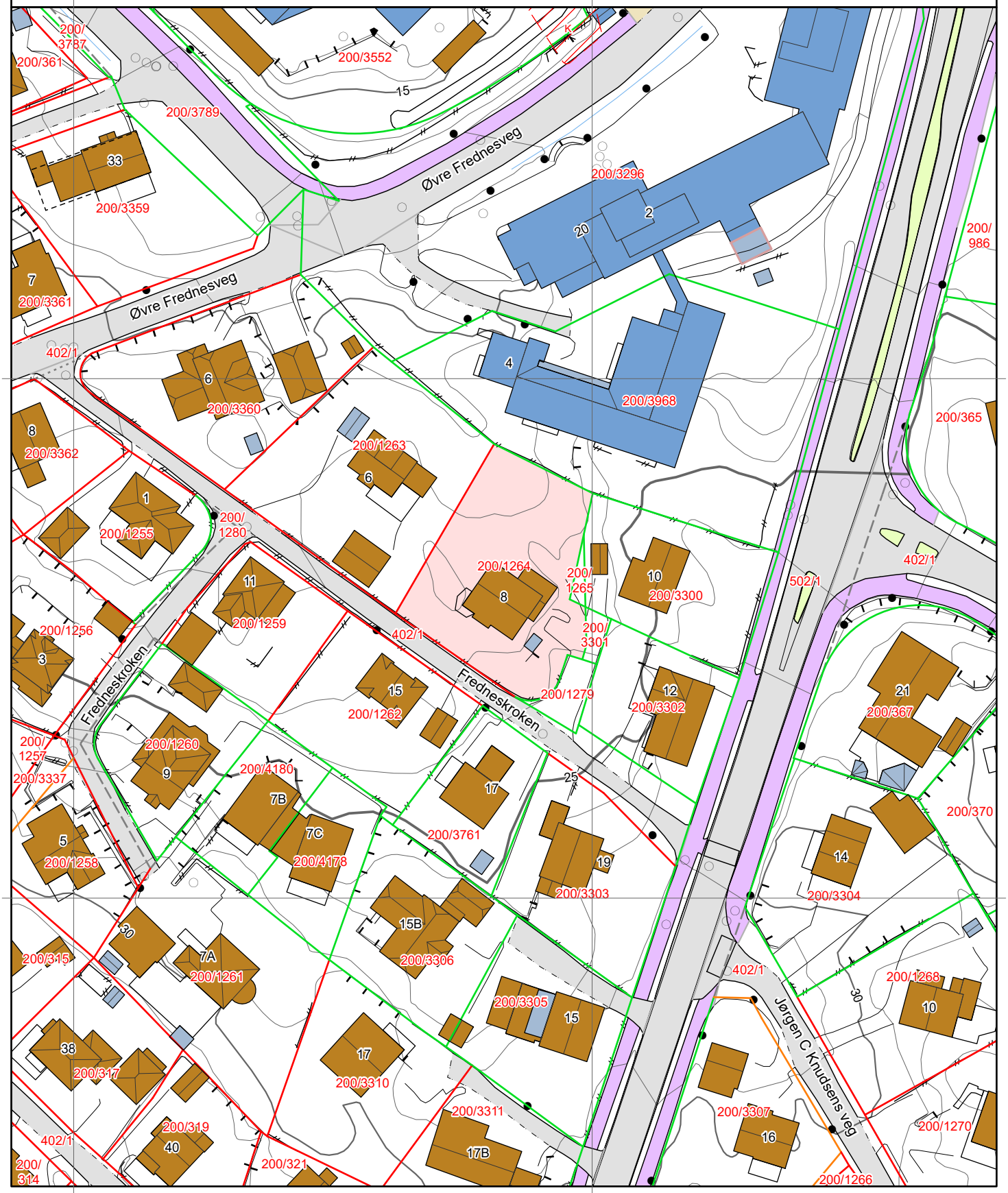
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1264/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



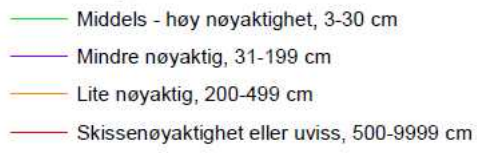
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

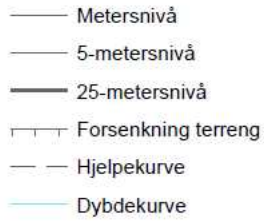


Eiendomsgrenser





Høydekurver







REVIDERT JAN 63.

EMEBOLIG

FOR
DISP. K. KNUDSEN.
PORSGRUNN

PLAN UNDEREIASJEN
1:50

9.0 x 11 = 99,0

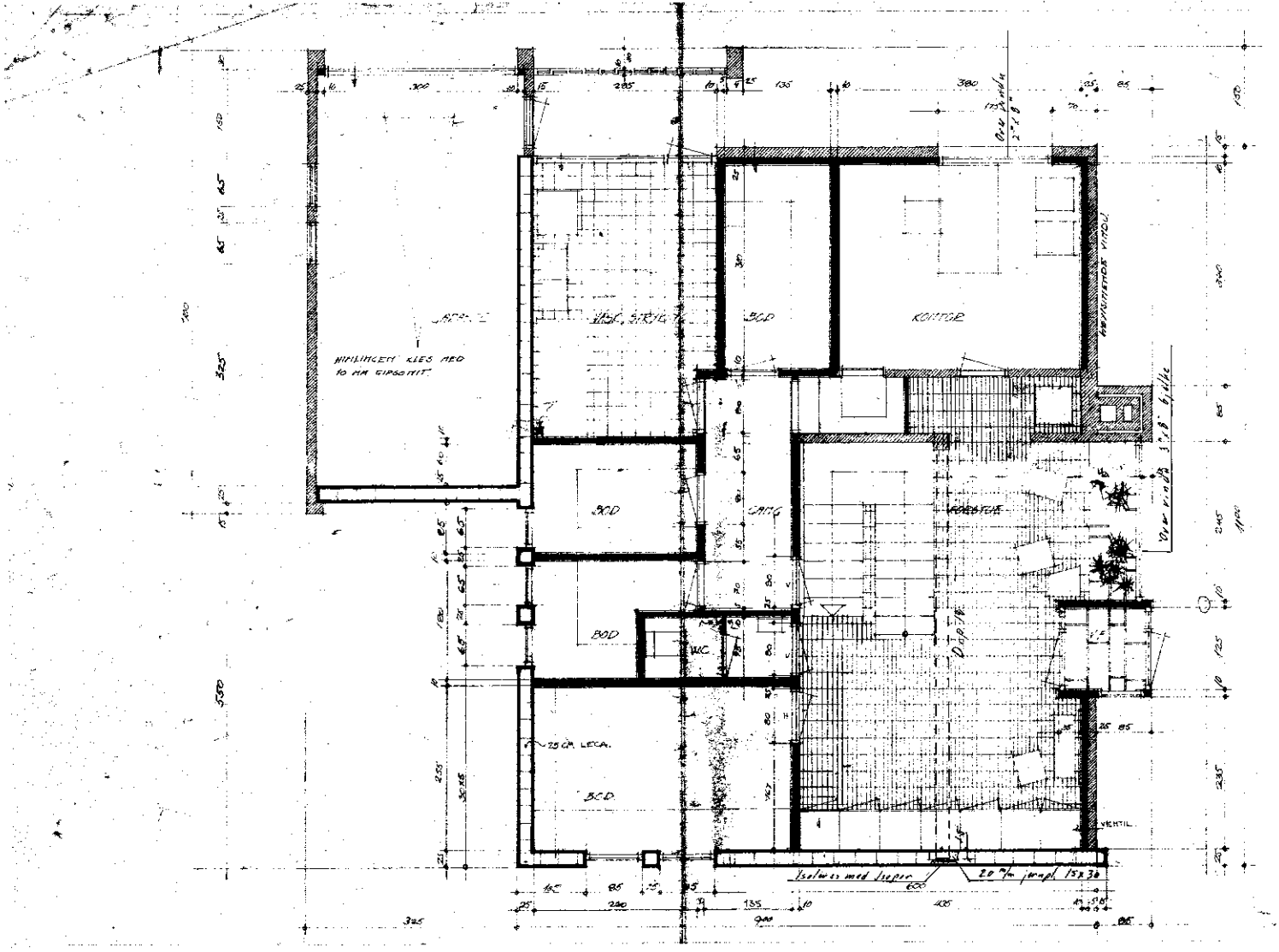
[illegible] 3 102 m²

7 x 3.21

DATO SEPT 62
TEGN 62.

Grütemoen 16/2-61
A. Hiorth

ARNE RØGENSØEN.
MUR- MAAL, ING ARKIF
GREV WEDELSGT 5
3EM ST. PØRSGREG.
TELEFON 28469.


KONTOR
BOD
WC
ENTRE
25 CM. LECA.
Isoleres med liuplex
20 m/m jernpl. 15 x 30
VENTIL

RETTET JAN 63

ENEBOLIG

FOR

DISP. K. KNUDSEN.

PORSGRUNN

PLAN OVERETASJE

1:50

DATO: SEPT 62

TEGN: 62

9×11 - 99

— 10 —

Grütemoen 14/1-63

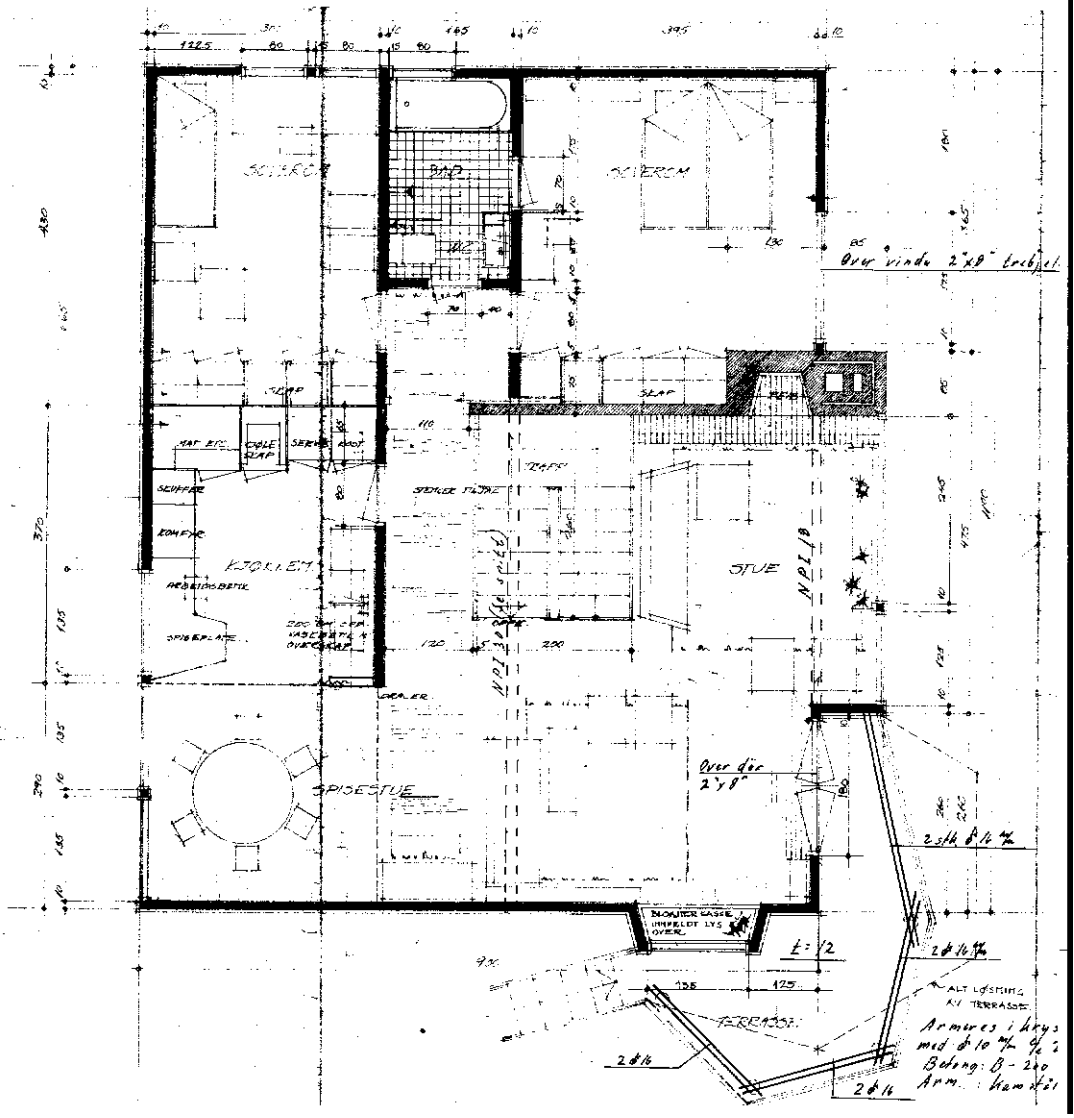
R. Hiorth

ARK. MNAL, ING. MNIF

GREV WEDELSV 5

SEM ST, TØNSBERG

TELEFON 26469

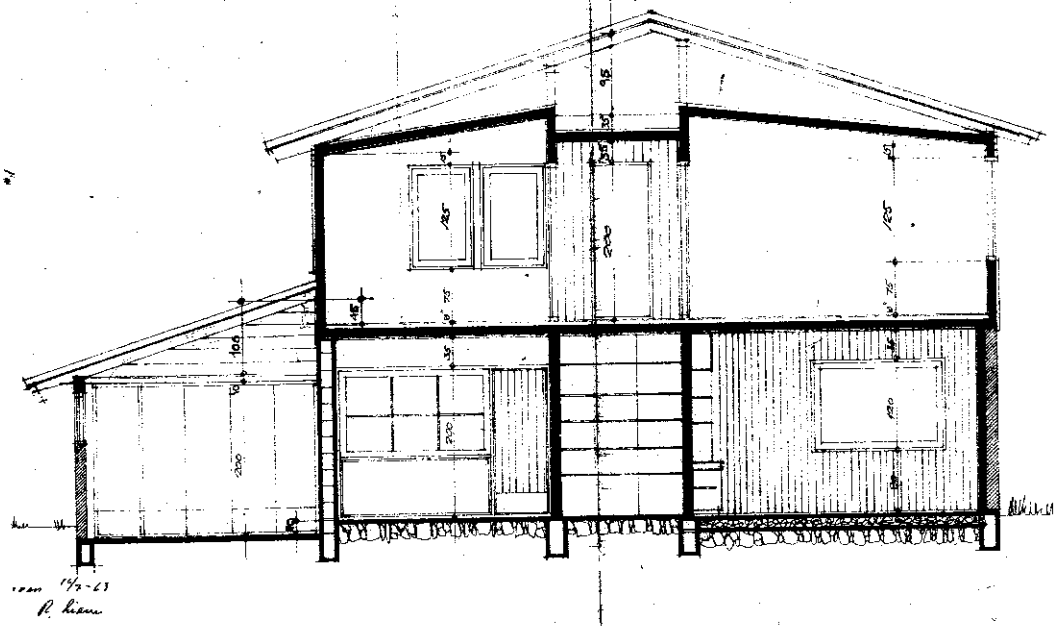

SOVEROM
BAD
WC
MYERROM
Over vinde 2"x8" trebjelke
SKAP
SKAP
SKAP
KJØKKEN
STUE
SPISESTUE
Over dør 2"x8"
2 stk Ø 14 mm
2 Ø 14 mm
E: 12
TERRASSE
ALT LØSMASSE PÅ TERRASSE
Armeres i begge retninger med Ø 10 mm c/c 20
Betong: B - 220
Arm.: kamstål

RETTET JAN 63

EMEBOLIG

HR

OVSP K. KNUDSEN



SEPT 62

DATO: SEPT 62

TEGN: GR

Arne Rypestøl

ARK. MNAL. MNG. H.T.F.

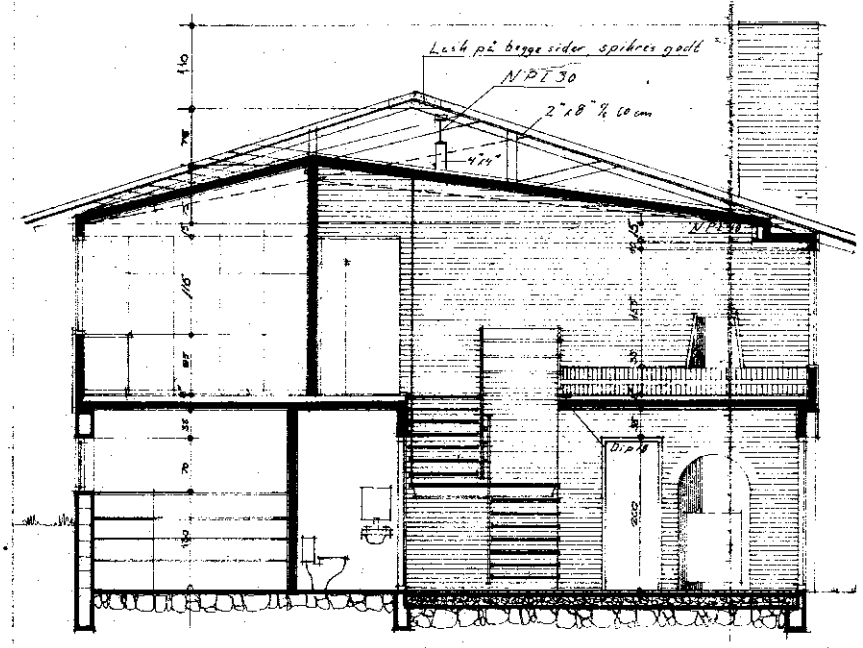
GREV WEDELS V. 5

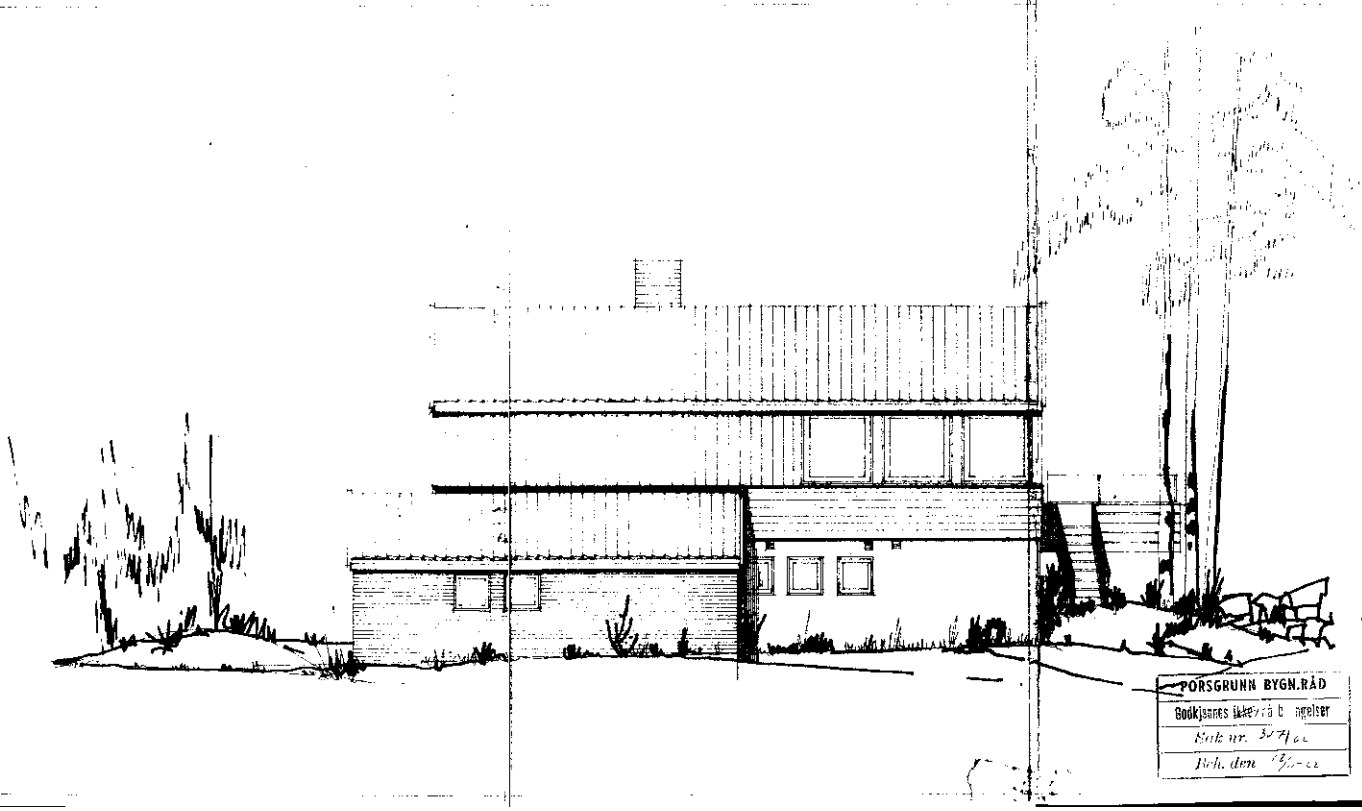
DEN OT. KRISTIANSBERG

TELEFON 28467

rettet 19/2-63

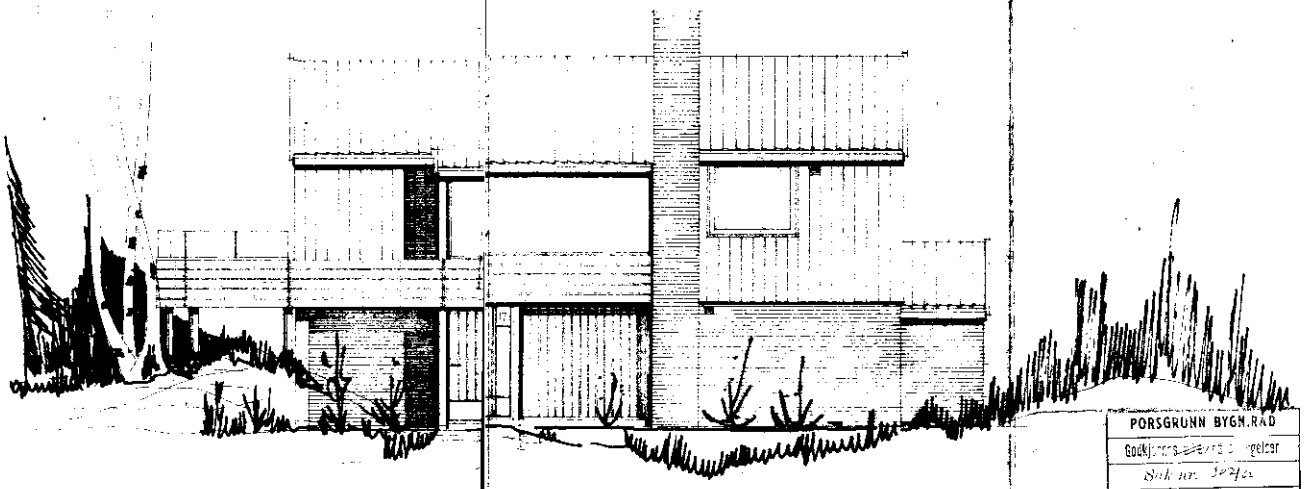
R. Hansen


Lask på begge sider spikres godt
NPT 30
2"x8" c/c 60 cm
4"x4"
NPT 30
D.p.d
Grätemn



ENEBOLIG
for
hos **K. KNUDSEN.**
PORSGRUNN

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ikke erå b ngelser
Rnk nr. 307/62
Dato. dnn 13/7-62



EINEBOLIG

FOR

HUS K. KNUDSEN.

PORSGRUNN

PORSGRUNN BYGN.RAD

Godkjent

Sak nr. 5274/21

Bth. den 12.-11.-21

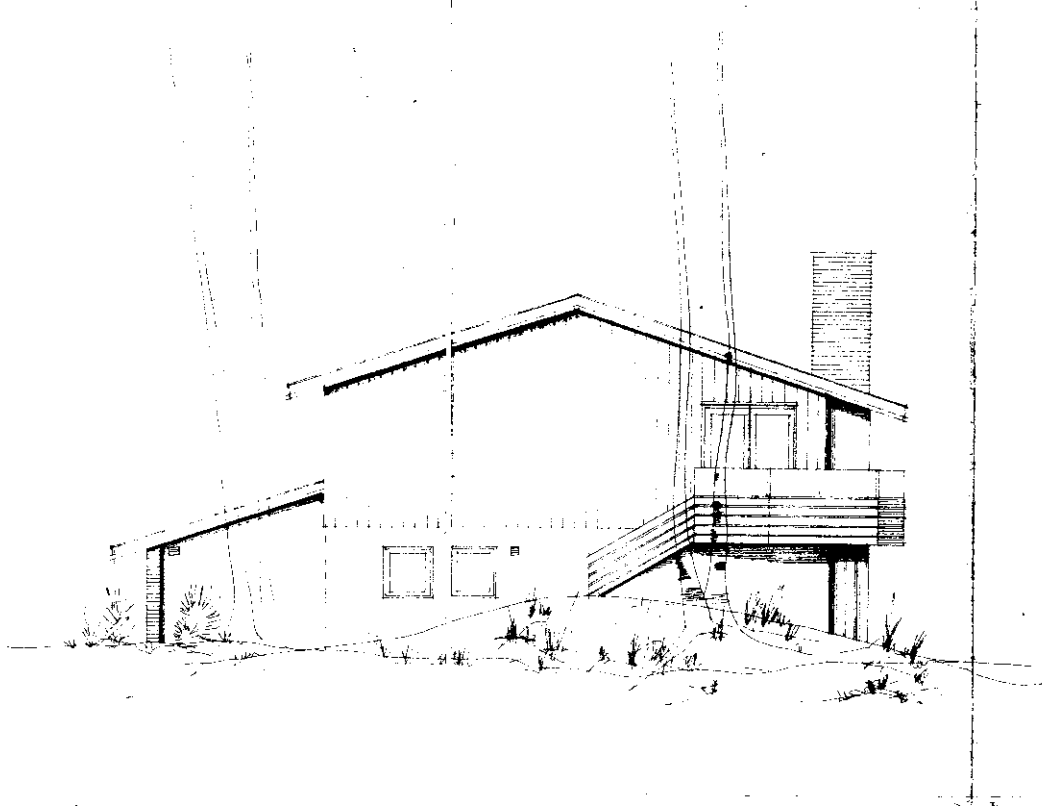
Arne Rapp-Hansen

ARK. MNIO.NF.MNIF

CECI WALDELS 5

SEN. 31. TRONDHEIM

TELEFON 78469



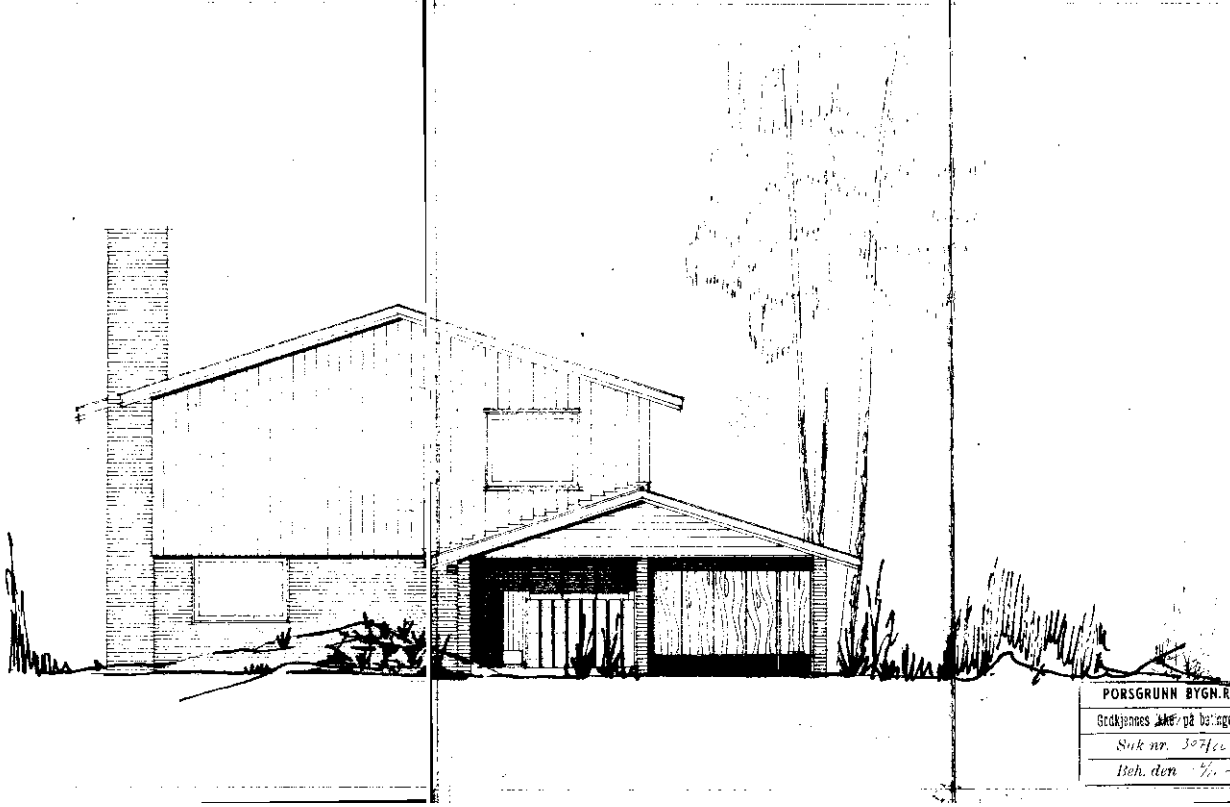
EINEBOLIG.

for K. KNUDSEN.

DATO SEPT. 62.
TEGN. GD

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes såfremt byggelovens bestemmelser
Side nr. 30 1/62
Beh. den 12/9-62

ARCHITECT MNAL
GOES WEDERVEI 5
SEM TLF 70669



EINEBOLIG.
for
Arn K. KNUDSEN.
PORSG. 107

FASADE MOT
N.V.

SKAL SLETT MOT
VEST MOT

PORSGRUNN BYGN.RÅD
Godkjennes ~~ikke~~ på betingelser
Sak nr. 307/62
Beh. den 4/11 -62

Ansvarlig søker
ADR. POSTB. 163 PORSG.
BEST. MESTER: A.
SAM. M. FONDAMENT.
TELEFON 2864

Fredneskroken 8

Nabolaget Sundjordet/Frednes - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 91 elever, 6 klasser	7 min 3.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frednes Linje M1, M1N	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

BARNEHAGER

Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Down Town	8 min
Kiwi Skippergata	8 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Down Town	10 min
Vitusapotek Skippergata	8 min
Porsgrunn Vinmonopol	15 min

SPORT

Frednes idrettsplass	6 min
Frednesøya Aktivitetspark	9 min
Family Sports Club Porsgrunn	12 min
Sats Ekspress Porsgrunn	15 min

«Sentralt, rolig, barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

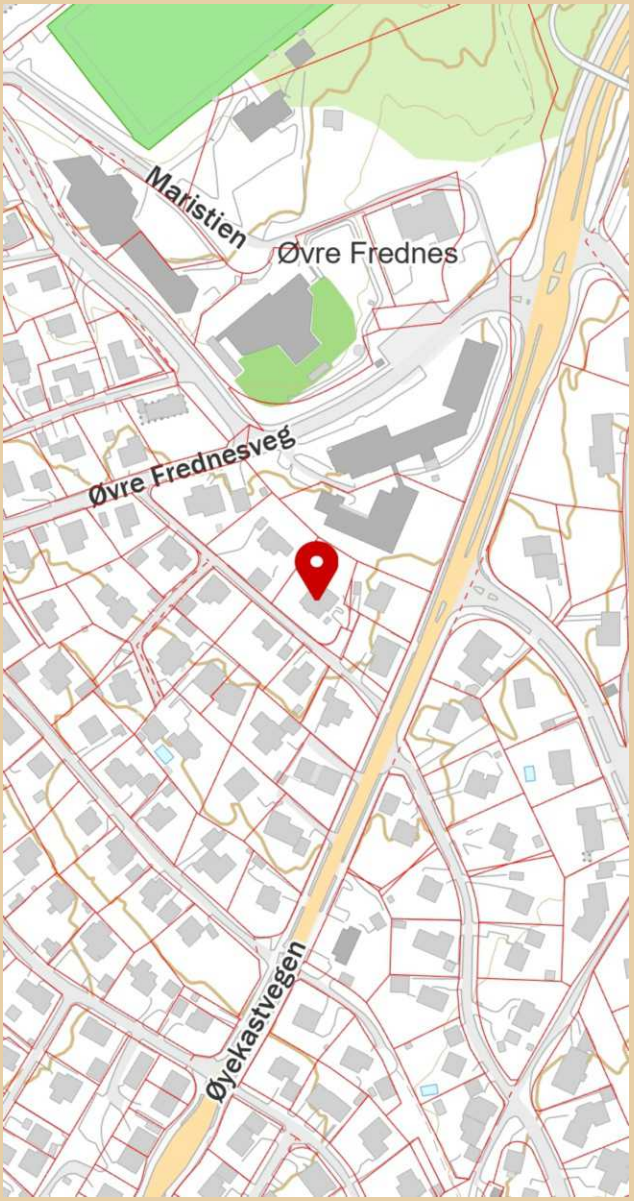
Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2026

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:
Fredneskroken 8, 3933 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 1264, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

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

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
