





Eiendomsmegler / Partner

## Per Arne Sandersen

**Mobil** 959 98 000

**E-post** per.arne.sandersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 947 490,-  
**Selger:** Jim-Børre Bayer-Gundersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 177/193 kvm  
**Tomtstr.:** 960.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 69, bnr. 235  
**Oppdragsnr.:** 1304240087

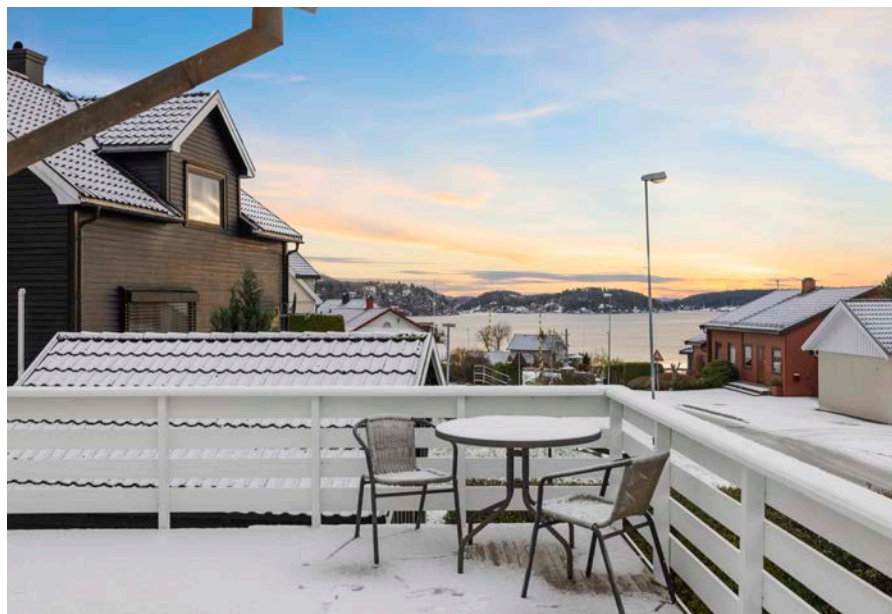
# Sentralt beliggende enebolig på Heistad med utleiemulighet! Terrasse m/utsikt til sjøen!

Stor enebolig med én godkjent hybel sentralt beliggende på Heistad. En innholdsrik bolig med stor hage og romslig terrasse med utsikt mot sjøen. Mye naturlig og god takhøyde i hoveddelen av boligen, med kjøkken i delvis åpen løsning til stue/spisestue. 3 soverom + walk-in. Behov for noen tidsriktige oppgraderinger. I underetasjen er det én godkjent hybel, som kan leies ut. Boligen ligger i et attraktivt boligområde, med gangavstand til "alt" av servicefunksjoner som barnehage, skole, dagligvare og mye mer. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Enebolig med planløsning over to etasjer:

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, 3 soverom og bod/walk-in garderobe.  
Underetasje: Entré, 2 hybler med hvert sitt bad, kontor.  
Enkelt garasje i tilknytning huset.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	45
Egenerklæring .....	48
Tilstandsrapport .....	53
Matrikkeldata .....	79
Eiendomskart .....	82
Planstatus .....	85
Reguleringsplaner .....	87
Ferdigattest bolighus m/garasje .....	89
Tegning, tilbygg .....	90
Tegning "Sjappa" .....	93
Målebrev .....	94
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 177 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 193 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, 2x stue/kjøkken, 2 bad, kontor og div. bodrom.

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Garasje

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, 5 soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

960.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 960 kvm. En romslig tomt pent opparbeidet med en romslig gårdsplass, hekk og hage. Gårdsplassen er asfaltert, med god plass til oppstilling av bil og enkel adkomst til garasje i tilknytning boligen. Meget romslig hage med stor gressplen som strekker seg rundt boligen. Her er det god plass til masse lek og moro. Det er opparbeidet en platting i hagen med plass til utemøblement, og mot sør og øst er det opparbeidet en romslig terrasse med utsikt til sjøen.

### **Beliggenhet**

Romslig enebolig med utleiedel sentralt beliggende på Heistad. Det er gangavstand til det meste av servicefunksjoner Heistad har å by på, som flere dagligvarebutikker, skole, treningssenter og bussforbindelser. Nærområdet byr på et godt utvalg tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Kyststien, Heistadstranda og mye mer. Det er kort vei til sjøen, med småbåtbrygger, samt bade- og fiskemuligheter. Ved Heistad skole ligger det fine idrettsanlegget til HEI IL, hvor det blant annet er opparbeidet fotballbaner, håndballhall og rulleskiløype som brøytes opp til skiløype på vinterstid. Den sentrale beliggenheten gir også kort vei til Porsgrunn sentrum, Skien, Stathelle og påkjørsel til E-18.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Består i hovedsak av annen boligbebyggelse og noen næringsbygg.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig med hybler i underetasje oppført 1971. Tilbygget med 2 soverom og gang 2008. Nåværende eier kjøpte boligen i 2000. Boligen har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med papp membran. Takrenner og nedløp i sink. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer og koble vinduer. Innvendig overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og malt plater i himling. Våtrom med fliser på gulvflater og belegg på gulvflater. Malt panel på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Pipe oppført i murt teglstein. Boligen inneholder vindfang, gang med trapp, 2 hybler og garasje i underetasje. Kjøkken, stue, bad, gang, 5 soverom og bod i 1.etasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Bad, hybel 2: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad, hybel 1: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Overflater: Stedvis oppgradering av overflater må beregnes.

Innvendige dører: Per påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken, 1. etg.: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Avtrekk, stue/kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Fuktsikring og drenering: Klemplast bør etableres over knotteplast. Eventuelt forhøye knotteplast.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.

Terrangforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Overflater gulv, bad (1. etg.): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (1. etg.): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er et våtsom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Overflater og innredning, kjøkken (1. etg.): Kjøkkeninnredningen har generelt stor slitasjegrاد (utover normal slitasjegrاد ut ifra alder).

Avtrekk, stue/kjøkken hybel: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Andre innvendige forhold: Garasje var full av lagrede gjenstander og begrenset kontrollert.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 29.11.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Romslig enebolig med planløsning over to etasjer:

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, 3 soverom og bod/walk-in garderobe.

Underetasje: Entré, 2 hybler med hvert sitt bad, kontor.

Enkelt garasje i tilknytning huset.

### **Standard**

Velkommen til Fjordgløttvegen 4!

En romslig enebolig med utleiemulighet sentralt beliggende på Heistad. Boligen har én godkjent hybel som kan leies ut, eller fungere som et fint tilleggsareal til boligen. I

Fjordgløttvegen bor man sentralt til på Heistad, med gangavstand til det meste av servicefunksjoner, som skole, barnehage og dagligvare. Boligen har behov for noen tidsriktige oppgraderinger, men her er det fine muligheter til å skape seg en flott bolig!

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett, laminat, belegg og flis.

Vegger: Malt panel og tapet, panel på bad.

Tak: Malt panel og plater.

Fra gaten er det enkel adkomst til en romslig gårdsplass, med god plass til biloppstilling. I tilknytning boligen er det også en enkeltgarasje, ypperlig for lagring eller parkering. Enkel adkomst til inngangsparti.

#### Hovedbolig:

Entré med flislagt gulv og skyvedørgarderobe, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. I entré er det videre adkomst til vaskerom, hvor det er opplegg til vaskemaskin, samt vask.

Fra entréen er det videre opp til første etasje. Her ankommer man et romslig allrom, med delvis åpen løsning til kjøkken. Her er det god takhøyde, som gir et lyst og luftig preg. God plass til både stue- og spisestuemøblement.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i heltre/flis. Her er det godt med lagringsplass i skap og skuffer, samt arbeidsplass på kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer.

I første etasje er det 3 soverom. Soverommene er romslige, med god plass til soverommsmøblement. Det ene soverommet har videre adkomst til walk-in garderobe og terrasse, og er i dag i bruk som kontor.

Over garasjen er det to rom, som i dag er i bruk som soverom. Rommene er tegnet inn som bod og hobbyrom, og er derfor ikke regnet som soverom.

Badet i har flis på gulv og panel på vegg. Et praktisk bad med frittstående dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

#### Hybel 1:

Hybelen nærmest garasjen har en koselig, lys stue med tilhørende hybelkjøkken. Ved kjøkkendelen er det laget til en sovealkove, med videre adkomst til bad. Badet er innredet med frittstående dusjkabinett, servant, toalett og har opplegg til vaskemaskin.

#### Hybel 2:

Hybel nr. 2 har egen adkomst. Romslig stue med fin plass til stuemøblement og delvis åpen løsning mot kjøkkenkrok. Ekstra rom i hybel brukes som kontor, da rommet ikke har godkjent rømningsvei. Badet i hybelen er møblert med dusjkabinett, servant og toalett. Hybel 2 er ikke søkt eller godkjent.

#### Ute:

Bak boligen er det opparbeidet en romslig gressplen, med god plass til lek og moro! Det er laget en praktisk platting med plass til sittegruppen, slik at fine dager kan nytes ute i hagen. Hagen strekker seg rundt til fremsiden av boligen. Hovedboligen har adkomst til en romslig terrasse med utsikt mot sjøen.



### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Fine parkeringsmuligheter i egen gårdsplass, samt enkelt garasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det har tidligere vært ovn i stua, forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Rød G

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 850 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 33 000

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 2 750,-.

### **Info eiendomsskatt**

Grunnlag for eiendomsskatt: 2 059 100,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 086 358 pr. inntektsåret 2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 345 430 pr. inntektsåret 2023.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 69, bruksnummer 235 i Porsgrunn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/69/235:

03.11.1967 - Dokumentnr: 503164 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:69 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1855105 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:69 Bnr:235

01.01.2024 - Dokumentnr: 430912 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:69 Bnr:235

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse på bolighus m/garasje, datert: 05.07.1971

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger for hele boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke men den ene leiligheten er ikke tegnet inn i plantegningen. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Boligen er registrert som enebolig med hybel/leilighet, dvs. at kun den ene hybelen i underetasjen er godkjent. Ønskes hybel 2 brukt til utleie må dette evt. søkes om. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område:

Plannavn: Kikut, Heistad. PlanID: 4001 711. Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Kikut, Heistad. PlanID: 4001 711. Reguleringsformål: Kjørevei

Forøvrig ligger boligen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til:

Båndlegging etter lov om kulturminner.

Boligbebyggelse - Nåværende.

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Flomfare.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen.

### **Budgivning**

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

97 490 (Omkostninger totalt)

112 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 947 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 962 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 965 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 97 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Seger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Per Arne Sandersen  
Eiendomsmegler / Partner  
per.arne.sandersen@aktiv.no  
Tlf: 959 98 000

**Ansvarlig megler**

Per Arne Sandersen  
Eiendomsmegler / Partner  
per.arne.sandersen@aktiv.no  
Tlf: 959 98 000

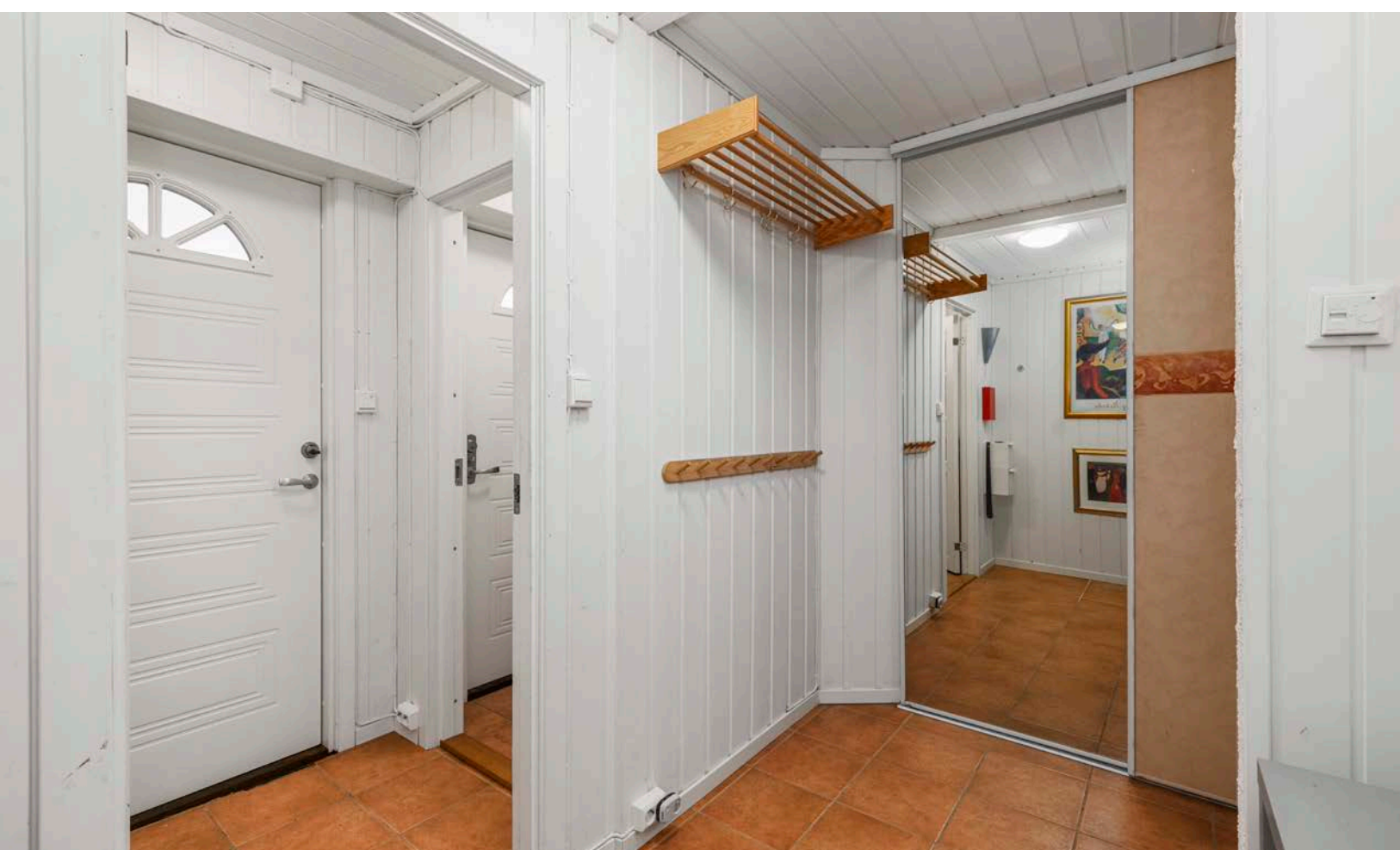
Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

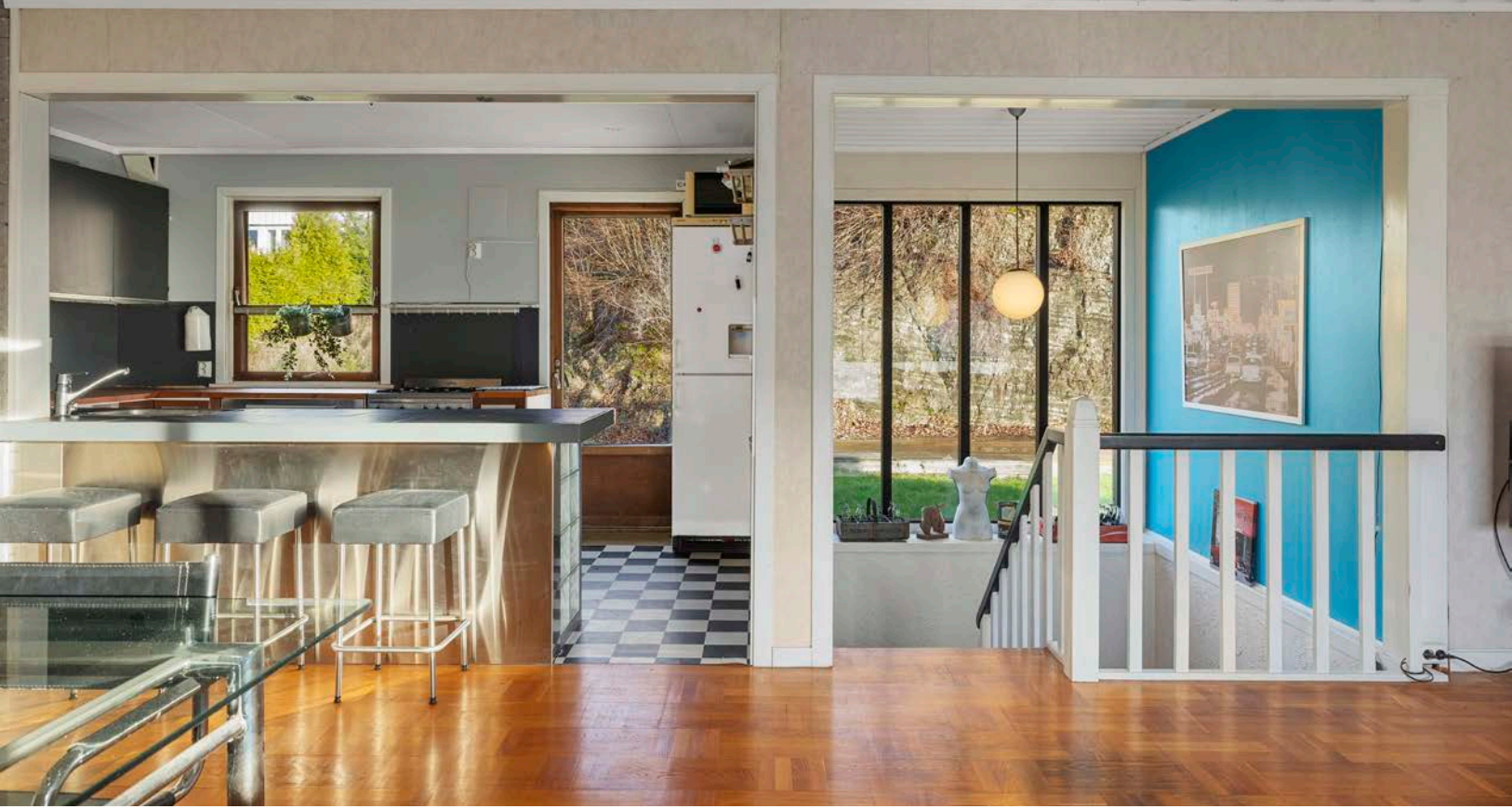
**Salgsoppgavedato**

19.12.2024













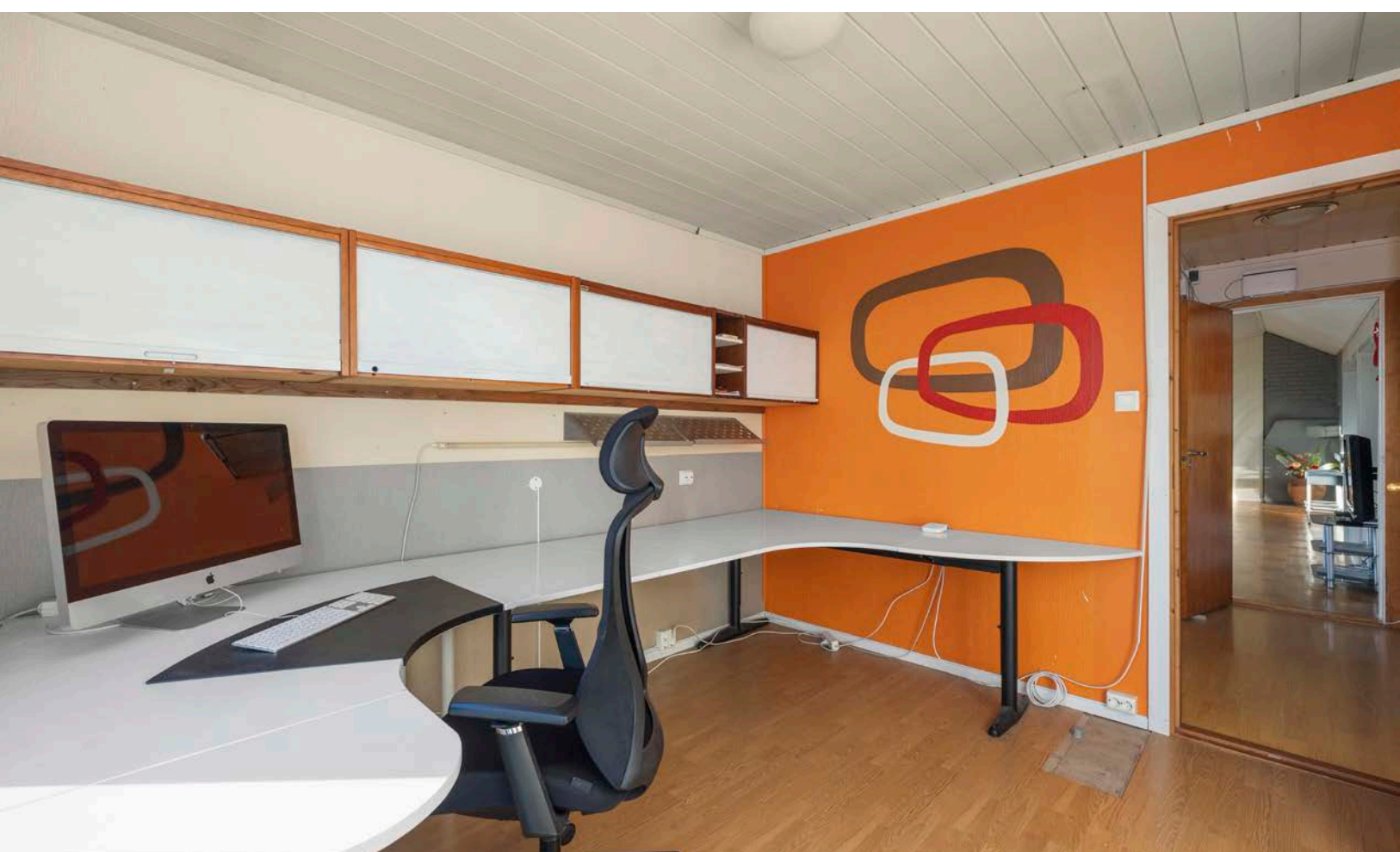




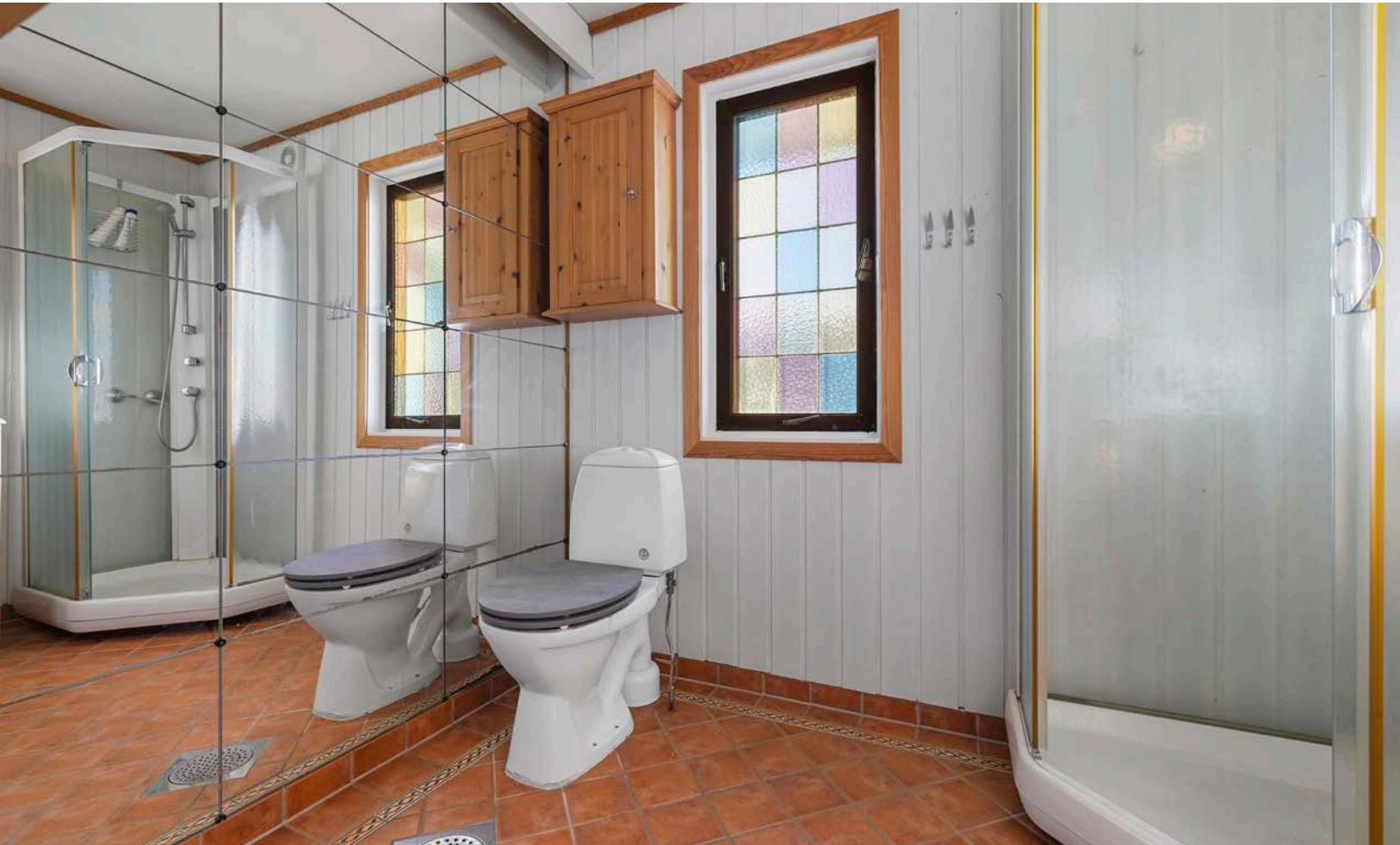
Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.  
Her er det fine oppbevaringsmuligheter i skap- og skuffer og godt med benk plass.

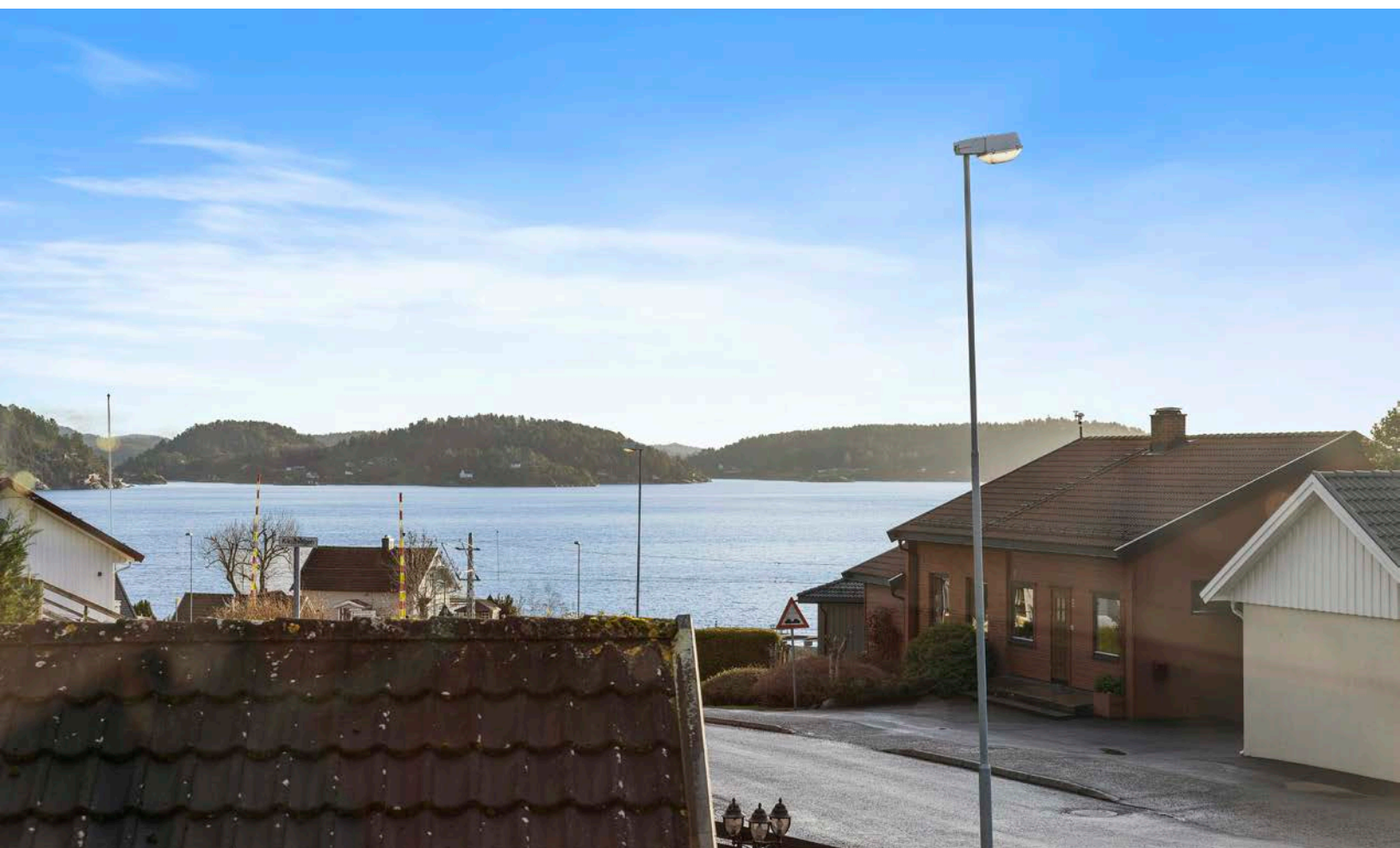














# Hybel 1



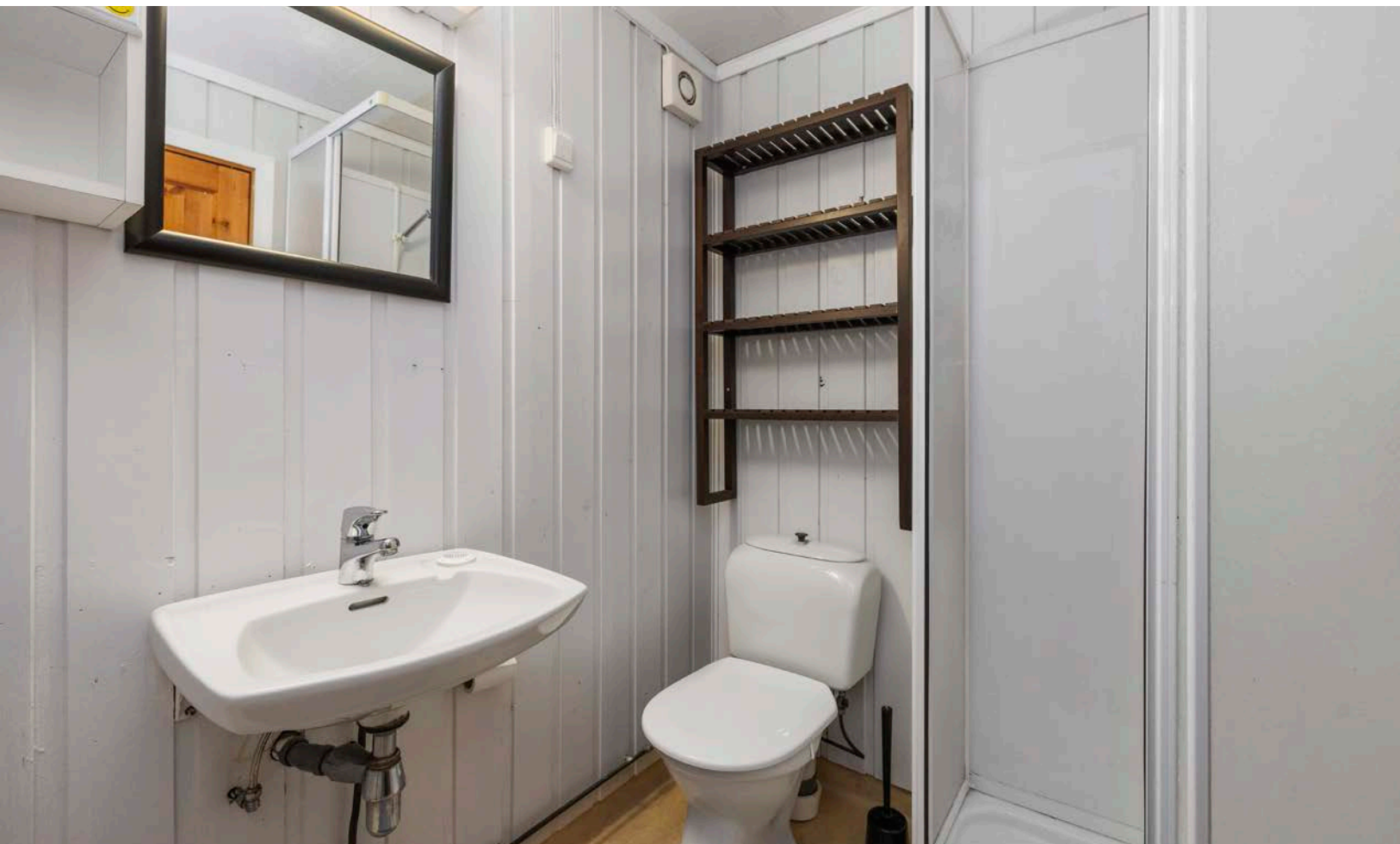


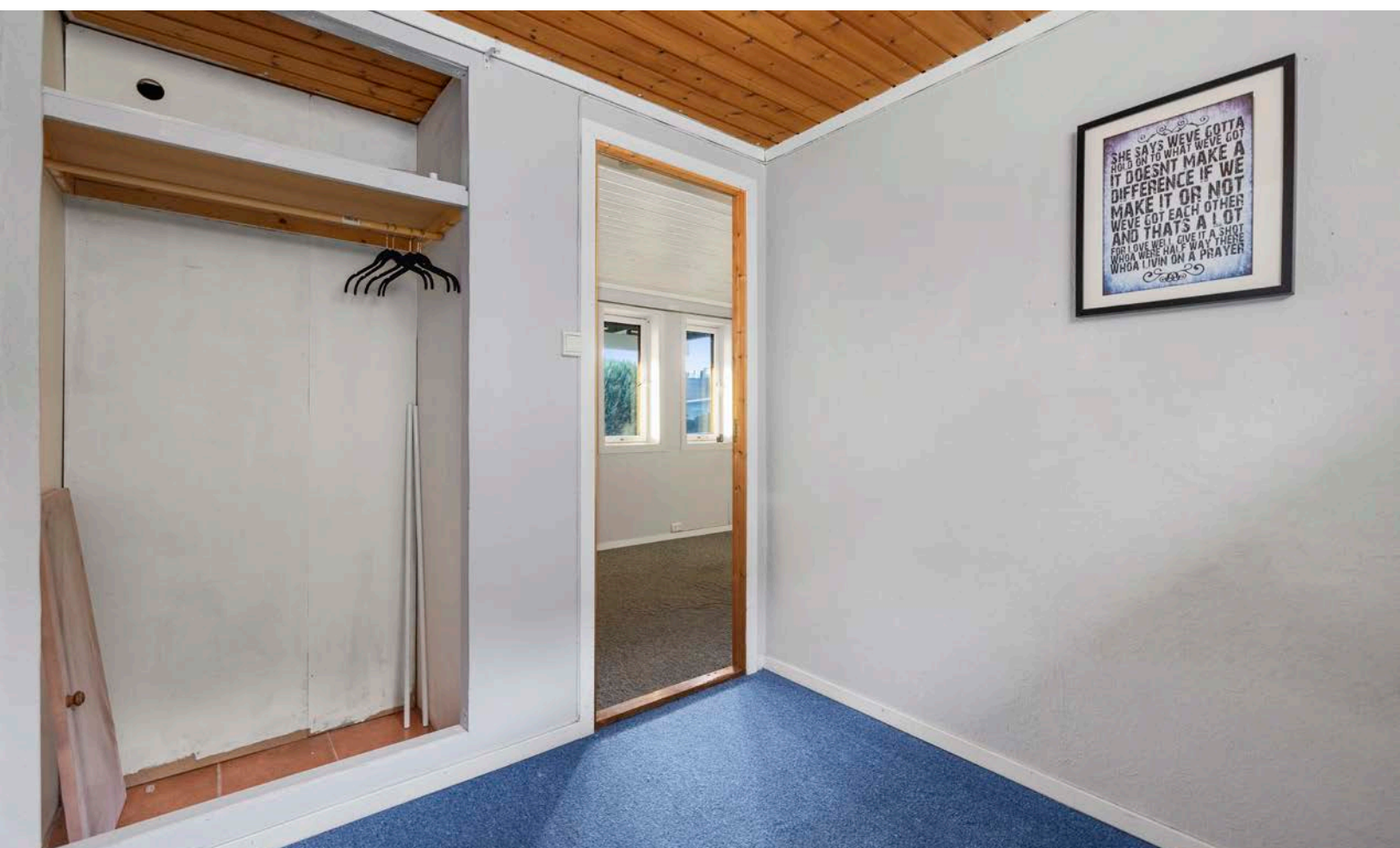


# Hybel 2



Hybel 2 er ikke søkt om/godkjent. Her er det laget til en lys stue med hybelkjøkken, bad og kontor.



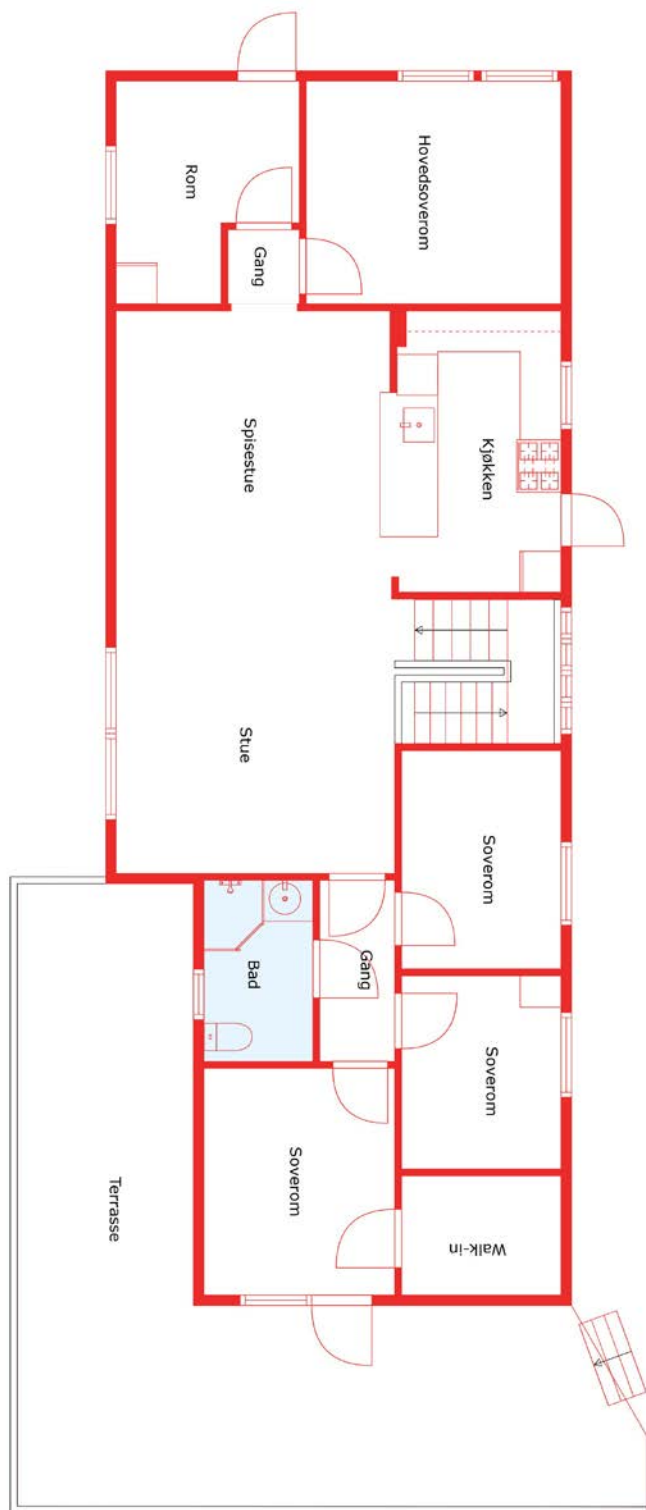


aktiv.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**aktiv.**

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

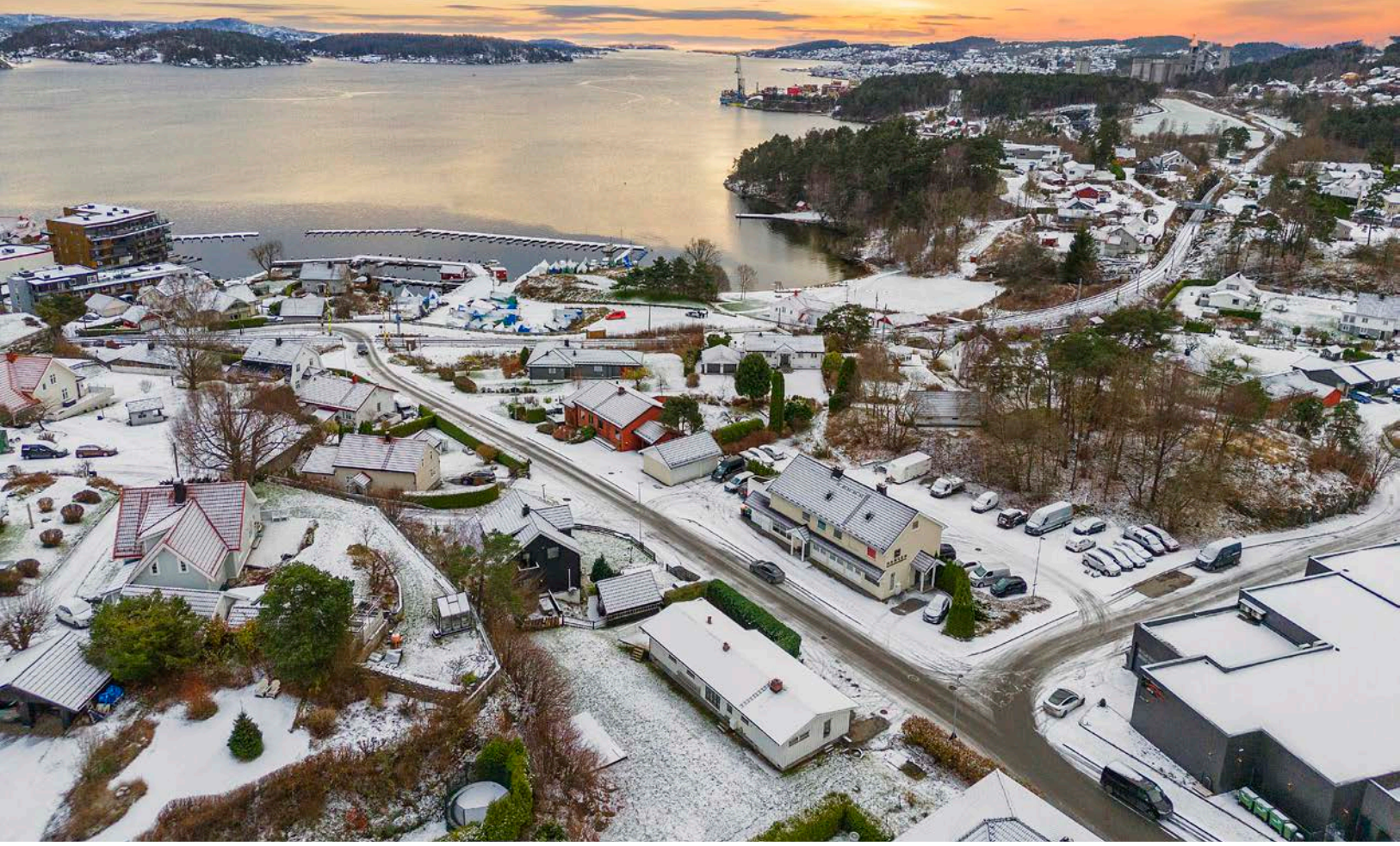












# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Fjordgløttvegen 4 - Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Heistad	2 min
Linje M1, M1N, 84, 459	0.2 km
Porsgrunn stasjon	13 min
Linje RE11, RX11, R55	9.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

## Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	15 min
327 elever, 25 klasser	1.1 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	15 min
359 elever, 23 klasser	1.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	9 min
310 elever	5.6 km
Bamble videregående skole	9 min
350 elever, 15 klasser	6.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Heistad	7 min
-------------------	-------

«Sentralt med butikksenter, skoler, barnehager og bra kollektivtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

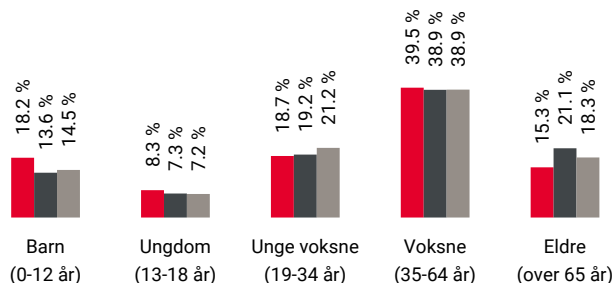
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grava/Lunde	964	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år)	6 min
57 barn	0.4 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	13 min
77 barn	1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	23 min
87 barn	1.8 km

## Dagligvare

Kiwi Heistad	7 min
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Heistad	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km



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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



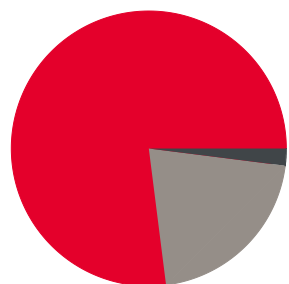
Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

	Trollhaugen ballplass Ballspill	6 min	0.4 km
	Heistad skole ballplass Ballspill	8 min	0.6 km
	Oasen Fritid	5 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	14 min	

## Boligmasse

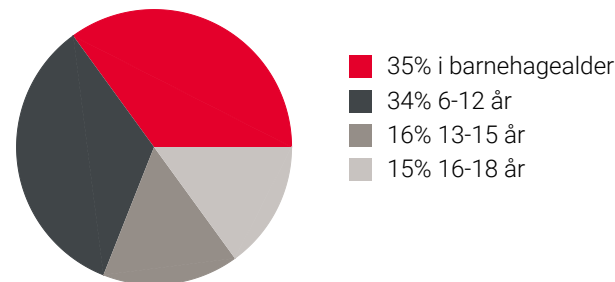


77% enebolig  
2% blokk  
21% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	6 min
	Vitusapotek Heistad	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

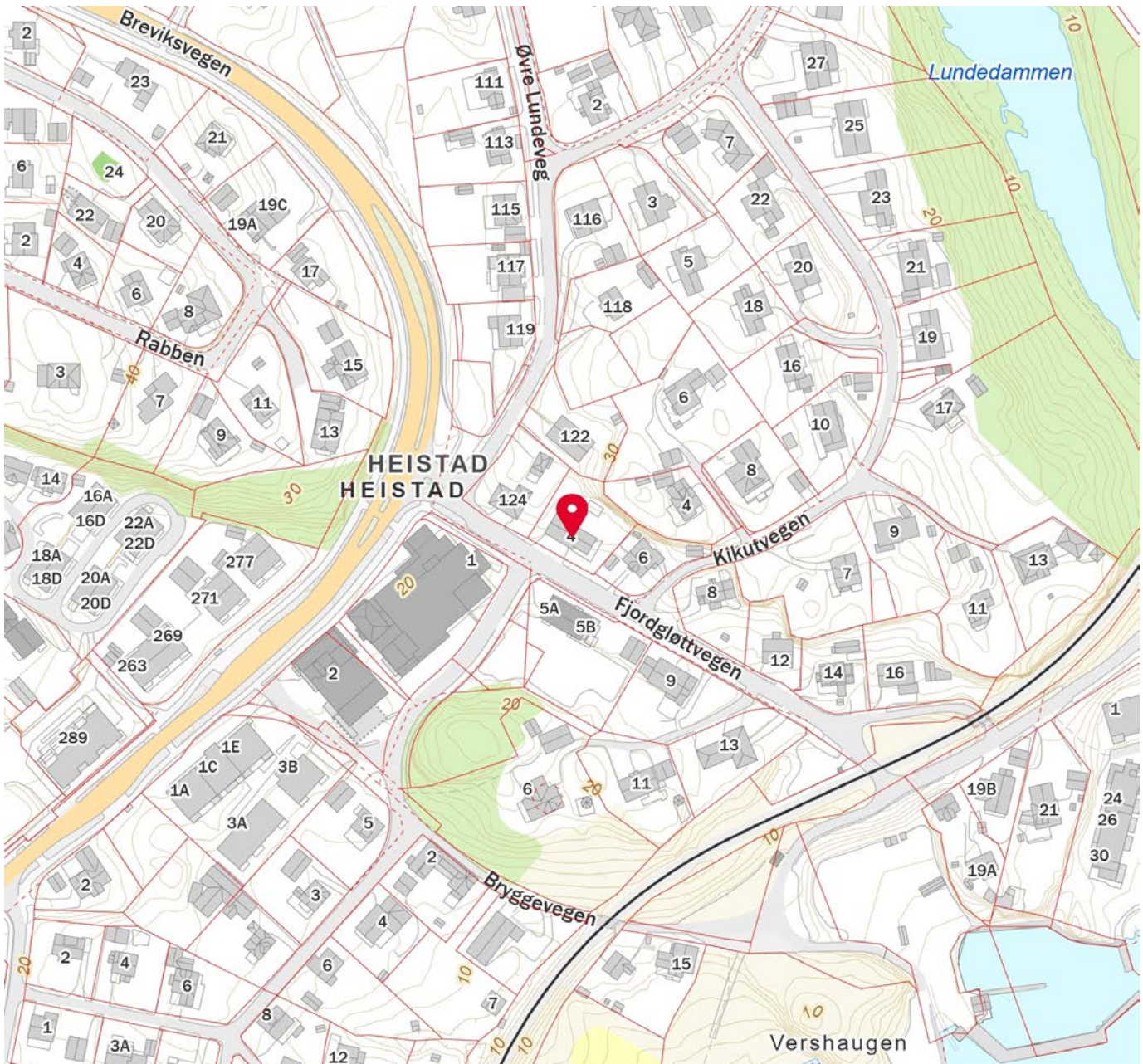
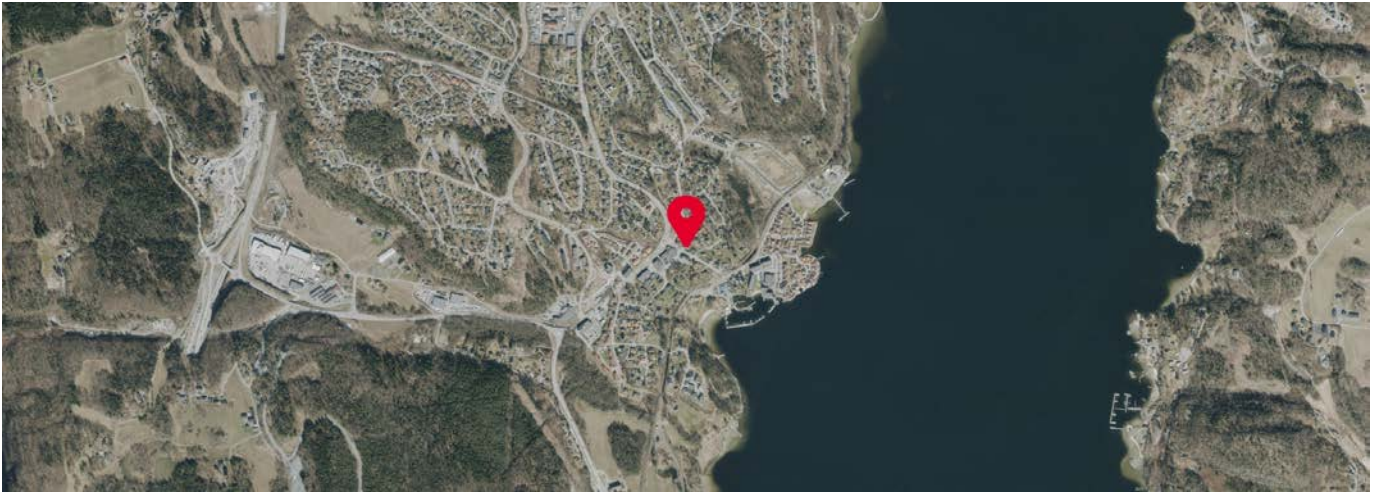


0% 43%

Grava/Lunde  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grenland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1304240087	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jim-Børre Bayer-Gundersen	
<b>Gateadresse</b>	
Fjordgløttvegen 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3941
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	477845

Document reference: 1304240087

## 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

Er tettet med sika i hjørnet på badet i den nederste hybelen Når det ble bygget bad for hybelen for en periode

Initialer selger: JB

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Bygde hybel med bad for utleie i underetasje. Bad opp er fagmessig utført og byggd rett før jeg kjøpte
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Bad opp er fagmessig utført og byggd rett før jeg kjøpte
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Registrert som hybel med bad, wc og kjøkkenkrok
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Har hatt tett kloakk 2 ganger. Har ikke hatt problemer etter de filmet og åpnet med høytrykk 2020. Viste seg å være en pakning i soil røret. Det er lagt nytt plastrør fra ca 4 meter fra huset til kum og ut i kommunal avløp. Dette ble gjort før jeg kjøpte huset ca 1997/8. Planen var på sikt å legge "rør i rør" på den siste strekket inn til huset.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Bygde hybel med bad for utleie i underetasje
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Ikke utover vanlig kjeller lukt noen ganger. Kanskje vært noe antydning til fukt/kondens på yttervegg/hjørne i hybel (øst)
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Ble rift i taksingel når måket taket for snø ca 2012. Tettet ikke hatt noe problem siden
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Hadde noe problemer med mus. Gjorde avtale med Pelias i 2022 og ikke merket noe siden
- 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  - Fjernet Parafintank - Lagt opp ny strøm i hele huset inkl hovedstrømkabel og sikringsskap
- Arbeid utført av  Dag Hafredal (Graving) Strøm
- 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  Kontroll av el anlegg Skagerak Energi

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Noe snekkerarbeid er utført av meg. Tidligere faglært snekker. Ikke noe store inngrep på bærende konstruksjoner eller lignende.
---
- 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 

Tilbygg over garasje, terrasse og oppgradering hybler
---

  
 Arbeid utført av 

Otto Bayer-Gundersen Tømrer
-----------------------------
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Er registrert med en utleiehybel og er klargjort for å søke om godkjenning for en hybel til
---
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Registrert hos Porsgrunn kommune
----------------------------------
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

Tillrettelagt for 2 stk hybler som kan brukes om ønskelig. En godkjent og en klar for å sende søknad om ønskelig
--
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 

En godkjent og en klar for å sende søknad om ønskelig
---
- 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

## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jim Børre Bayer Gundersen	f57dd341deb40590bac3f20 5d8301c975fc0e8b5	04.12.2024 10:17:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240087

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fjordgløttvegen 4, 3941 PORSGRUNN  
 PORSGRUNN kommune  
 # gnr. 69, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 18885-2427

Referansenummer: EI1170

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig med hybler i underetasje oppført 1971. Tilbygget med 2 soverom og gang 2008. Nåværende eier kjøpte boligen i 2000. Boligen har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekkes med papp membran. Takrenner og nedløp i sink.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer og koble vinduer.

Innvendig overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og malt plater i himling. Våtrom med fliser på gulvflater og belegg på gulvflater. Malt panel på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Pipe oppført i murt teglstein.

Boligen inneholder vindfang, gang med trapp, 2 hybler og garasje i underetasje. Kjøkken, stue, bad, gang, 5 soverom og bod i 1.etasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

### Enebolig - Byggeår: 1971

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av papp membran antatt skiftet på 1990 tallet. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller mangler. Taktekke med høy alder. Utskiftning må beregnes innen kort tid (1-5 år).

Normal levealder for takpapp/papp membran er ca. 25-35år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere Takrenner i Sink fra byggeår. Pipe med sokkelbeslag. Takrenner med utgått levetid. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges. TG 3.

Boligens vegg konstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Fasadepanel skiftet på sørvegg de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt i ca.2020 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den

bærende konstruksjonen. Fasadepanel på vestvegg fremstår værslitt/uttørket. Synlig med oppsprekk i panel.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke i himling bod. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger. Synlig luftespalte ved raft.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1990 til 2008. Eldre kobla vinduer fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke.

Kobla vinduer fra byggeår med høy alder og slitasje. Utskiftning bør beregnes. Eldre isolerglass fra 1990 tallet med begrenset videre levetid.

Boligen har etablert tre malte entredører fra 2000 tallet. Dører fyller sin funksjon. Boligen har også etablert 2 stk en-fløya terrasse dører med isolerglass fra 1974 og 1990. Dører med høy slitasje/alder.

TG 2 settes derfor her.

Boligen har etablert romslig terrasse mot sør og vest. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse mangler rekkverk mot øst. Merknad på høyde rekkverk på 87 cm. Datidens forskriftskrav var 90 cm. Merknad på lysåpninger rekkverk. Bør ikke overstige 20 mm på liggende trevirke. Trapp fra terrasse til terreng mangler rekkverk. Trapp i impregnert trevirke.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av massiv eike parkett, laminat og belegg på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt panel og plater i himlinger. Fliser på gulvflater bad. Panel på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Ett rom i kjeller strippet ned. Vegg bad sikringsskap må beregnes ferdigstilt.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1.etasje Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i underetasje.

Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder er etablert til pipe.

Rom under terreng består av to hybler og gang til hovedetasje. Laminat og fliser på gulvflater.

Plater/Tapet og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg kontor mot tilfylte masser.

Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Med tanke på lader og datidens byggemåte bør det holdes en løpende kontroll av vegger med tilfylte masser.

Fritt eksponert murverk i garasje med mindre synlig salt utslag.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk etablert. Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av malt slette finerdører. Noen speildører i trevirke. Karmer i trevirke. Stedvis utskiftninger må beregnes.

Garasje har etablert betong gulv på grunn.

Vegger i murverk. Garasje har etablert leddport i trevirke. Garasje var full av lagrede gjenstander og begrenset kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Malt panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater ca. 2000.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Membran av ukjent utførelse. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Ved bruk av fuktmåler i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt. Det er også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Bad

Bad i hybel 2 i underetasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad antatt oppgradert på 1990 tallet.

Belegg med utettheter i hjørner etc.

Bad har vegger i murverk og terreng bak våtsone.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad hybel

Bad i underetasje (hybel 1) har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad.

Ventilasjon består av ventil i vegg. Bad fra 1990 tallet.

TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Bad har vegger i murverk og terreng bak våtsone.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Boligens kjøkkeninnredning består av malte slette og stålfonter på dør og skuffer. Benkeplate i heltre og fliser med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter ikke etablert. Innredning i med synlig slitasje og høy alder. TG 2 settes derfor her. Kjøkken mangler avtrekk over kokemuligheter. Hybel har etablert mindre hybel kjøkken med malte overskaper. Avtrekk med kullfilter. Hybel har etablert mindre hybel kjøkken med malte overskaper. Et underskap med benkeplate. Avtrekk med kullfilter. Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe fra byggeår. Innvendige synlig avløpsrør er i plast.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av råmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn lednings anleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse.

Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

VV tank på 200 liter etablert under trapp.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang. E-anlegg oppgradert 2022.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på steinmasser/fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast på grunnmur og drenerør i perforerte plast. Grunnmur har tre vegger med tilfylte masser. Drenering skiftet de senere år.

Synlig knotteplast på grunnmur mot øst. Klemlist er ikke ført over knotteplast over terreng. Tiltak må beregnes.

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekking med malt murpuss. Stedvis endel avskalning av maling på murpuss. Tiltak bør beregnes.

Terreng rundt boligen er skrånende. Terreng heller mot grunnmur mot øst.

Inntaksledning i jern. Ukjent type avløpsrør til kommunalt nett. Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

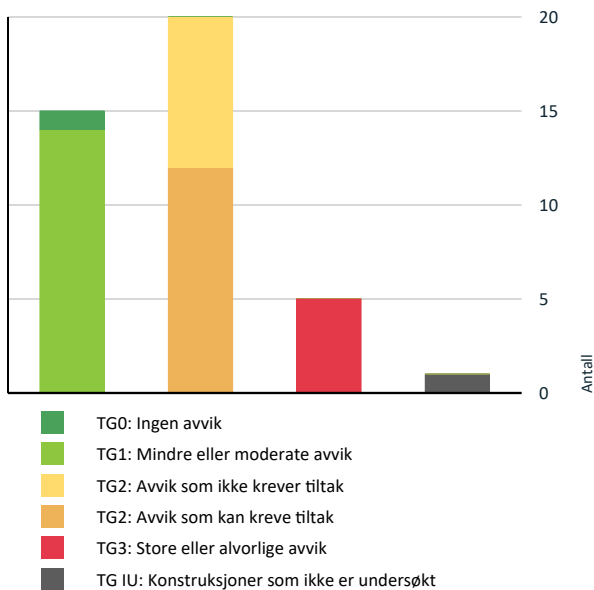
### Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Hybel i underetasje ikke godkjent i Porsgrunn kommune. Rom mellom stue og kjøkken er revet.

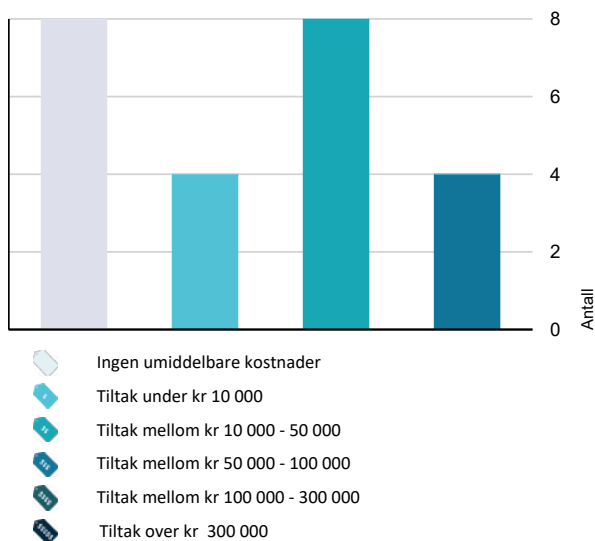
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOelig

**Byggeår**  
1971

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekke består av papp membran antatt skiftet på 1990 tallet. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller mangler. Taktekke med høy alder. Utskiftning må beregnes innen kort tid (1-5 år). Normal levealder for takpapp/papp membran er ca. 25-35år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere

**Årstall:** 1990

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i Sink fra byggeår. Pipe med sokkelbeslag. Takrenner med utgått levetid. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges. TG 3.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens vegg konstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Fasadepanel skiftet på sørvegg de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Fasader er sist malt i ca.2020 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. Fasadepanel på vestvegg fremstår værslitt/uttørket. Synlig med oppsprekk i panel.

**Årstall:** 1971

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



Værslitt fasadepanel

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke i himling bod.

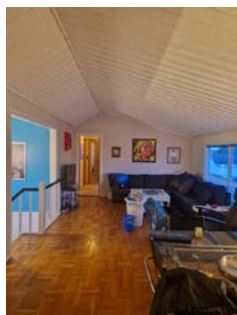
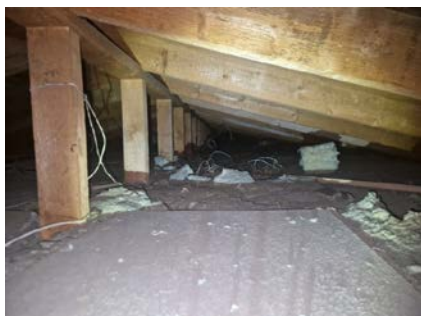
Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger. Synlig luftespalte ved raft.

**Årstall:** 1971

# Tilstandsrapport



Skråhimlinger i stue.

## TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1990 til 2008. Eldre kobla vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Kobla vinduer fra byggeår med høy alder og slitasje. Utskiftning bør beregnes. Eldre isolerglass fra 1990 tallet med begrenset videre levetid.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 2 Dører

Boligen har etablert tre malte entredører fra 2000 tallet. Dører fyller sin funksjon. Boligen har også etablert 2 stk en-fløya terrasse dører med isolerglass fra 1974 og 1990. Dører med høy slitasje/alder. TG 2 settes derfor her.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse mot sør og vest. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse mangler rekkverk mot øst. Merknad på høyde rekkverk på 87 cm. Datidens forskriftskrav var 90 cm. Merknad på lysåpninger rekkverk. Bør ikke overstige 20 mm på liggende trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse til terreng mangler rekkverk. Trapp i impregneret trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp fra terrasse



Trapp fra soverom

## INNSENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av massiv eike parkett, laminat og belegg på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt panel og plater i himlinger. Fliser på gulvflater bad. Panel på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Ett rom i kjeller strippet ned. Vegg bad sikringskap må beregnes ferdigstilt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppgraderinger av overflater må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1. etasje Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i underetasje.

## 📍 TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder er etablert til pipe.

**Årstall: 1971**

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av to hybler og gang til hovedetasje. Laminat og fliser på gulvflater. Plater/Tapet og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg kontor mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Med tanke på lader og datidens byggemåte bør det holdes en løpende kontroll av vegger med tilfylte masser. Fritt eksponert murverk i garasje med mindre synlig salt utslag.

**Årstall: 1971**

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert. Trapp fyller sin funksjon.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette finerdører. Noen speildører i trevirke. Karmer i trevirke. Stedvis utskiftninger må beregnes.

### Vurdering av avvik:

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

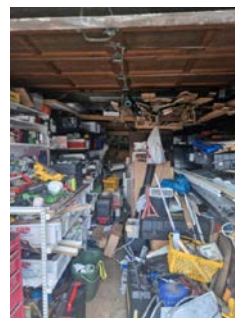
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ! TG IU Andre innvendige forhold

Garasje har etablert betong gulv på grunn. Vegger i murverk. Garasje har etablert leddport i trevirke. Garasje var full av lagrede gjenstander og begrenset kontrollert.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Malt panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater ca. 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt panel på veggflater. Sokkel flis langs gulvflater. Panel i himling.

Årstall: 2000

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2000

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran av ukjent utførelse. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig sluk i plast/PVC.

Årstall: 2000

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad.

Årstall: 2000

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

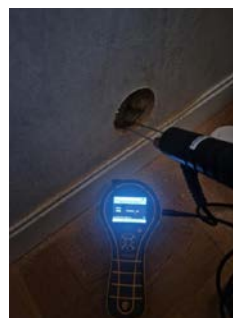
Årstall: 2000

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt. Det er også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2000



## UNDERETASJE > BAD

### TO 3 Generell

Bad i hyble 2 i underetasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad antatt oppgradert på 1990 tallet.

Belegg med utettheter i hjørner etc.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Belegg er utett ved eventuelt lekkasje. Bad med høy alder. Tiltak må beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utettheter i belegg



Utettheter i belegg

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i murverk og terreng bak våtsone. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

### TG 3 Generell

Bad i underetasje (hybel 1) har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Panel på vegg flater. Sluk består av plastsluk. Det er etablert servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett på bad.

Ventilasjon består av ventil i vegg. Bad fra 1990 tallet. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i murverk og terreng bak våtsone. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malte slette og stålfroter på dør og skufferonter. Benkeplate i heltre og fliser med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter ikke etablert. Innredning i med synlig slitasje og høy alder. TG 2 settes derfor her.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrاد (utover normal slitasjegrاد ut ifra alder).

#### Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkken mangler avtrekk over kokemuligheter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Hybel har etablert mindre hybel kjøkken med malte overskaper. Avtrekk med kullfilter.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

#### TG 1 Overflater og innredning

Hybel har etablert mindre hybel kjøkken med malte overskaper. Et underskap med benkeplate. Avtrekk med kullfilter.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

#### TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe fra byggeår. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventilert i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom.

### TO 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert under trapp.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang. E-anlegg oppgradert 2022. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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)?  
**Ja**

# Tilstandsrapport



## 📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på steinmasser/fjell. Det er ikke avdekket setningskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

## 📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast på grunnmur og drensør i perforerte plast. Grunnmur har tre vegger med tilfylte masser. Drenering skiftet de senere år.

Synlig knotteplast på grunnmur mot øst. Klemlist er ikke ført over knotteplast over terreng. Tiltak må beregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Klemlist bør etableres over knotteplast. Eventuelt forhøye knotteplast.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med malt murpuss. Stedvis endel avskalning av maling på murpuss. Tiltak bør beregnes.

**Årstall:** 1971

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Terrenghold

Terreng rundt boligen er skrånende. Terreng heller mot grunnmur mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør utbedres med fall fra grunnmur mot øst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i jern. Ukjent type avløpsrør til kommunalt nett. Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

**Årstall:** 1971

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Inntaksledning.

# 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

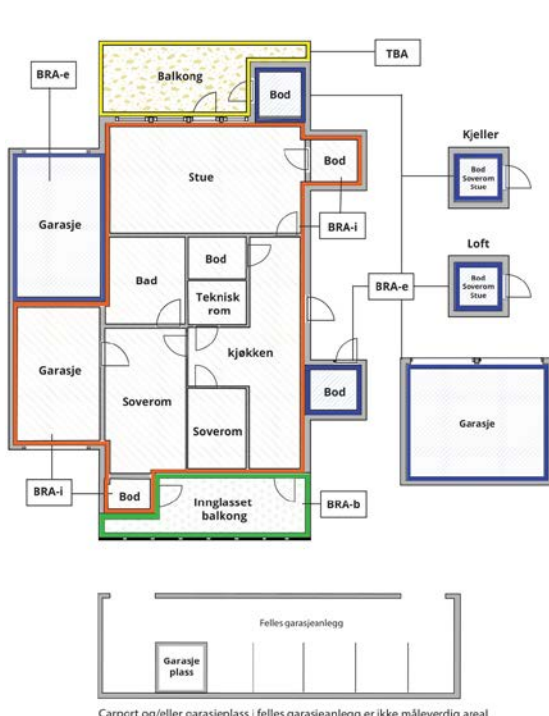
## Hva er måleverdig areal?

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.



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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	103			103	39
Underetasje	74	16		90	
<b>SUM</b>	<b>177</b>	<b>16</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod		
Underetasje	Vindfang , Gang med trapp, Stue/kjøkken , Bad , Bod , Bod 2, Gang 2, Stue/kjøkken hybel, Bad hybel, Kontor hybel	Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Hybel i underetasje ikke godkjent i Porsgrunn kommune. Rom mellom stue og kjøkken er revet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Brann og lydskille er ikke bygget i henhold til dagens krav.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



---

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	168	25

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Jim-Børre Bayer-Gundersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	69	235		0	960.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjordgløttvegen 4

### Hjemmelshaver

Bayer-Gundersen Jim-Børre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende på Heistad i Porsgrunn kommune. Sentral beliggenhet på Heistad med gangavstand til nærbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og leilighetsbygg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt. Pent opparbeidet med mindre grøntareal/plen, prydbusker og adkomst areal. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
580 000	2001

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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.

# 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/EI1170>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 69, Bruksnr 235	<b>Kommune:</b>	4001 Porsgrunn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	315 Lunde
Veiadresse:	Fjordgløttvegen 4, gatenr 1960 3941 Porsgrunn	<b>Valgkrets:</b>	8 Heistad
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5100703 Eidanger
		<b>Tettsted:</b>	3005 Porsgrunn/Skien

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Heistad - Tussebo	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	03.11.1967	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	960,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
69706	Tradisjonslokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	07.04.2016		
Lenke:	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024		Mottaker	4001/69/235	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024				
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020		Mottaker	4001/69/235	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Kart- og delingsforretning	Forretning: 03.11.1967		Avgiver	4001/69/18	-962,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/69/235	962,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjordgløttvegen 4	U0101	Annet enn bolig					
Fjordgløttvegen 4	H0101	Bolig	201,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.09.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	201,0	Igangset.till.:	06.09.1967
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.07.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164044017			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			98,0		98,0				
H01	1		103,0		103,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

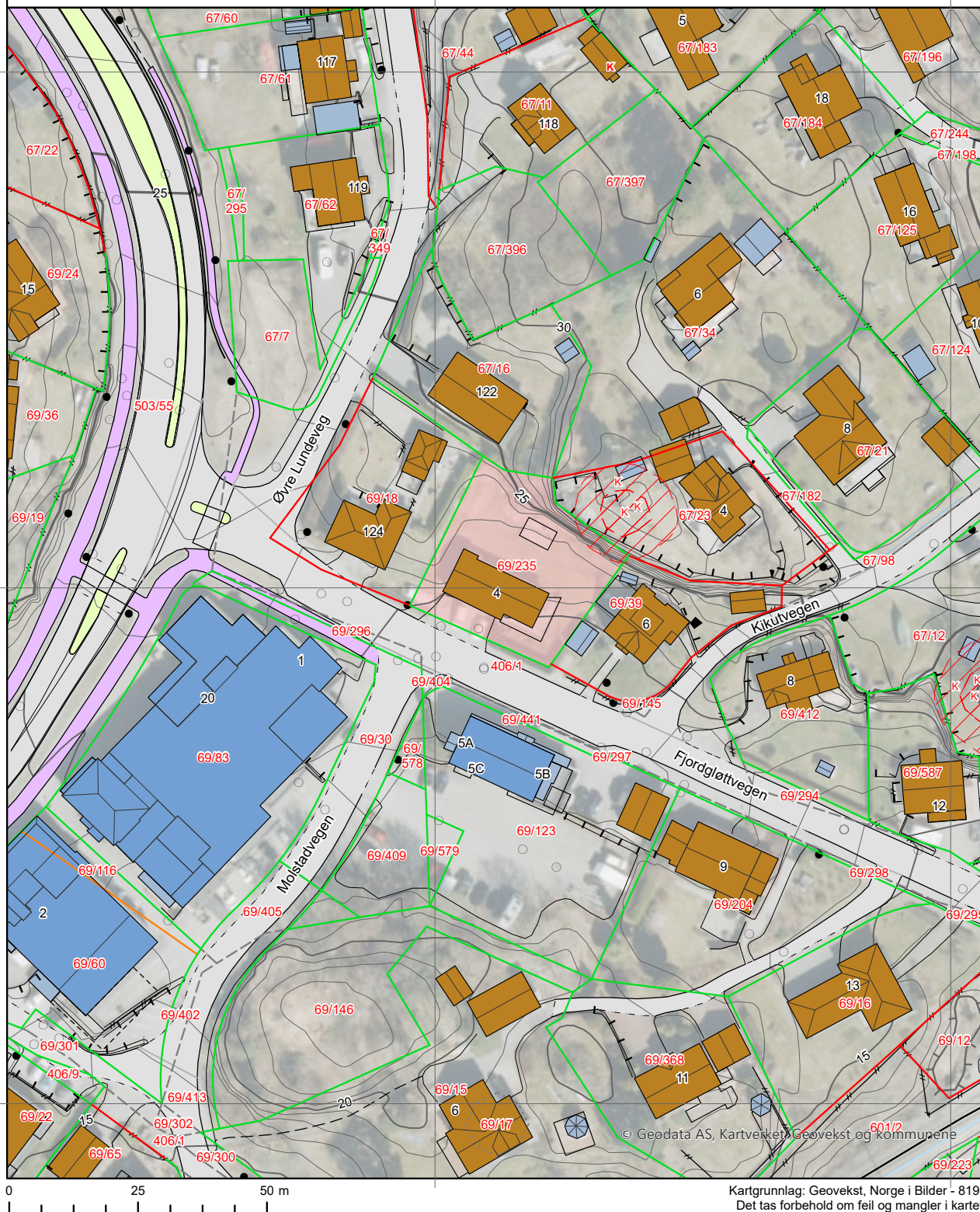
Kommune: 4001 Porsgrunn  
Eiendom: 4001/69/235/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 14.11.2024



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

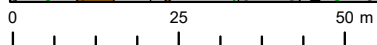
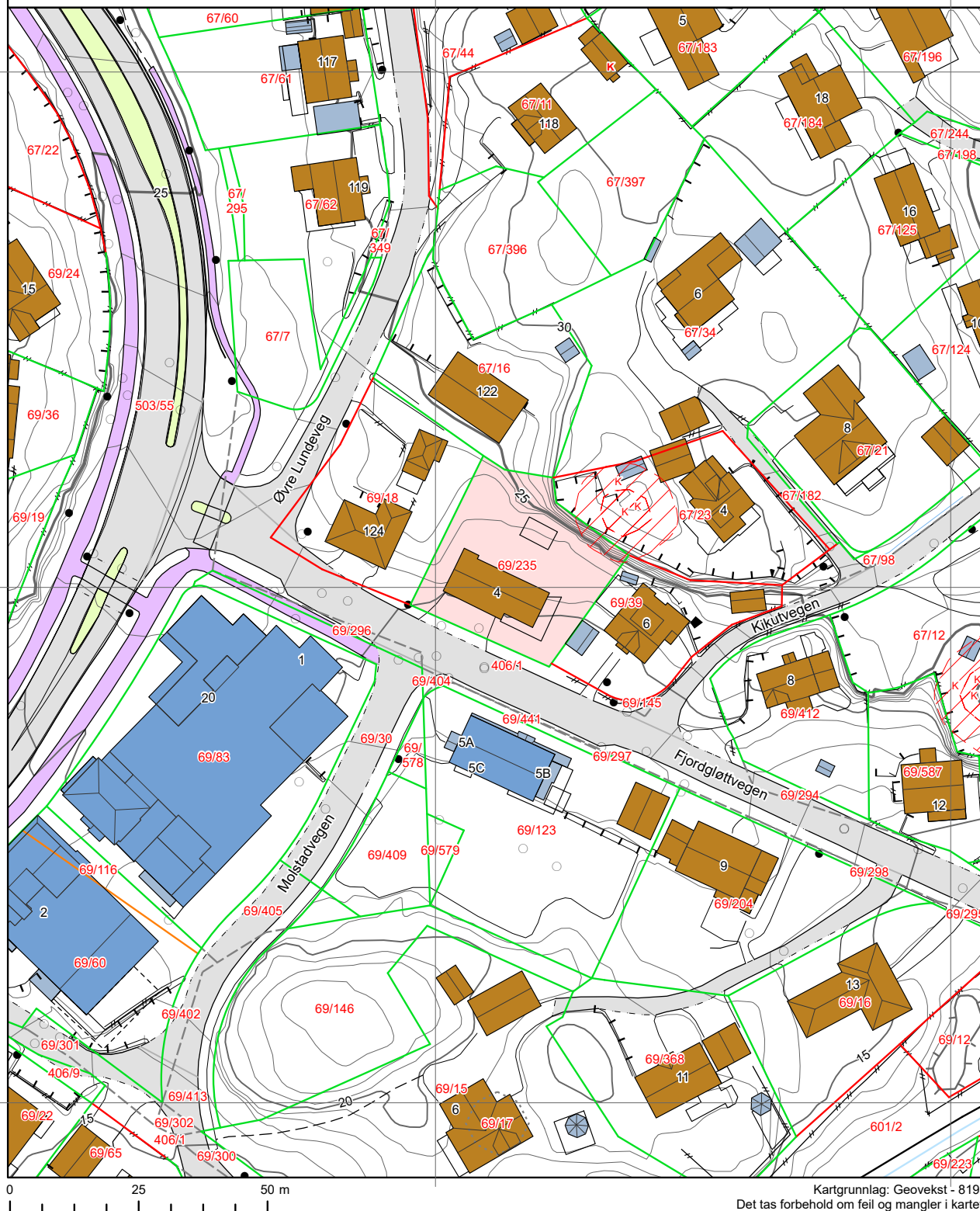
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/69/235/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |



















Målestokk 1:1000  
 Dato: 14.11.2024









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	69	235	0	0	Fjordgløttvegen 4, 3941 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging etter lov om kulturminner	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	30.4m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	960.78m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1921.56m <sup>2</sup>
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	97.01m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 711	Kikut, Heistad (8.12.1969)	Boliger	938.57m <sup>2</sup>
4001 711	Kikut, Heistad (8.12.1969)	Kjørevei	22.21m <sup>2</sup>

### 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
--------	----------

14.11.2024 11:18:07

Side 1 av 2

---

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



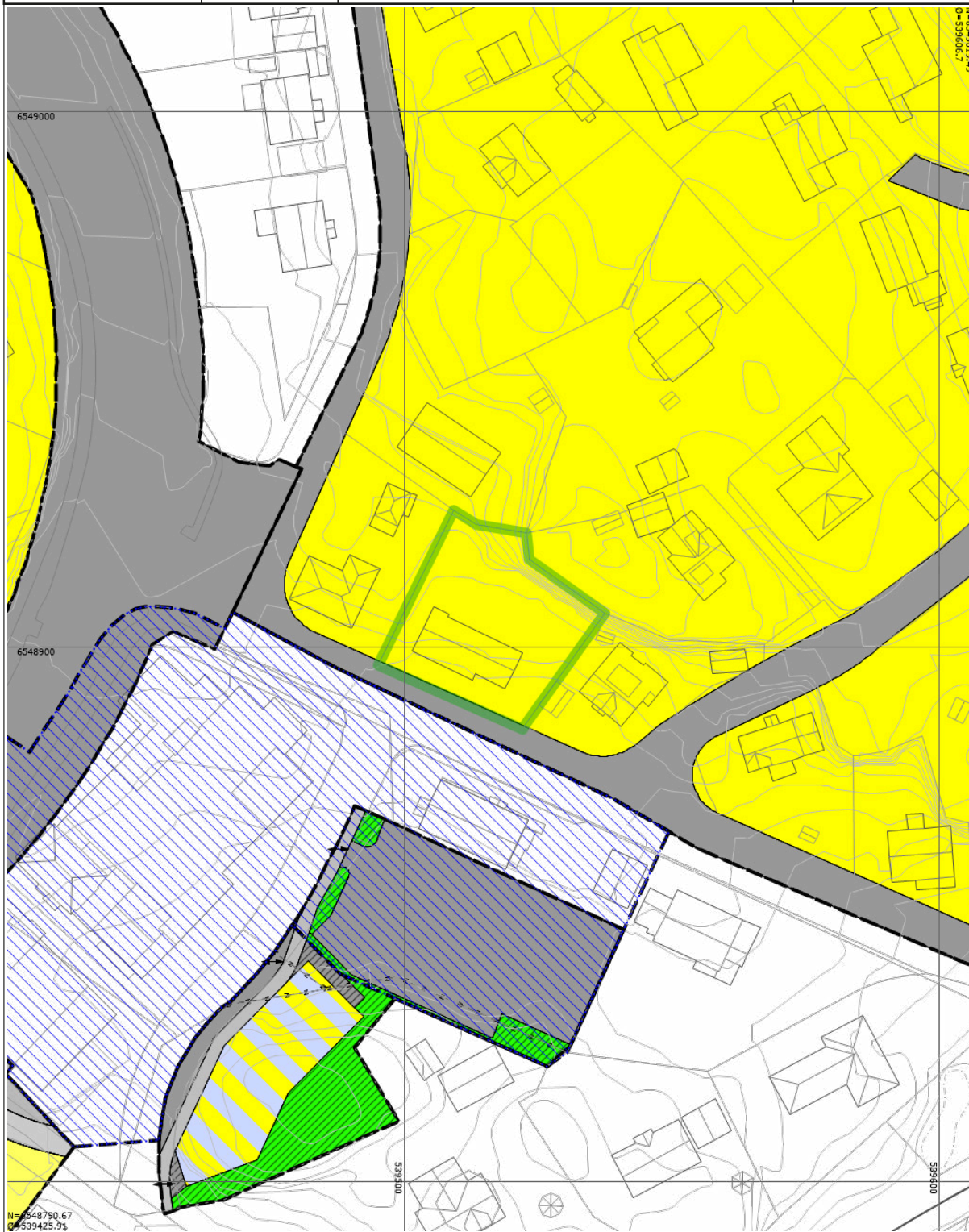
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjordgløttvegen 4 3941 PORSGRUNN			
Annen info:	Kikut, Heistad			















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunegrense  Eiendomsgrense  Mønelinje  Jernbane  Bygning  Forskningskurve   Byggegrense  RpGrense  Boliger  Parkeringsplass  Felles grøntareal  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  Grønnstruktur	 RpOmråde igangsatt  Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg  RpGrense   Avkjørsel  Brann-/Eksplisjonsfare  Kjørevei  Felles avkjørsel  Bolig/Forretning  Kjøreveg  Eiendomsteig	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Udefinert bygning  Høydekurve  Eiendomsgrense som skal oppheves  RpFormålGrense  RbFormålOmråde  Gang-/sykkelvei  Felles lekeareal  RpArealformålOmråde  Parkering
---	---	---

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

Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



PORSGRUNN KOMMUNE  
Bygningsvesenet

BRUKSTILLATELSE

Bolighus m/garasje på gnr. 68 bnr. 235

behandlet i bygningsrådet under sak 163/67 kan godkjennes til  
4/69 innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:  
Rekken på terrassen over garasjen må få forskriftsmessig høyde, 90 cm.  
Arbeidet må være utført innen 1.september 1971.  
Bygningsvesenet må varales for kontroll.

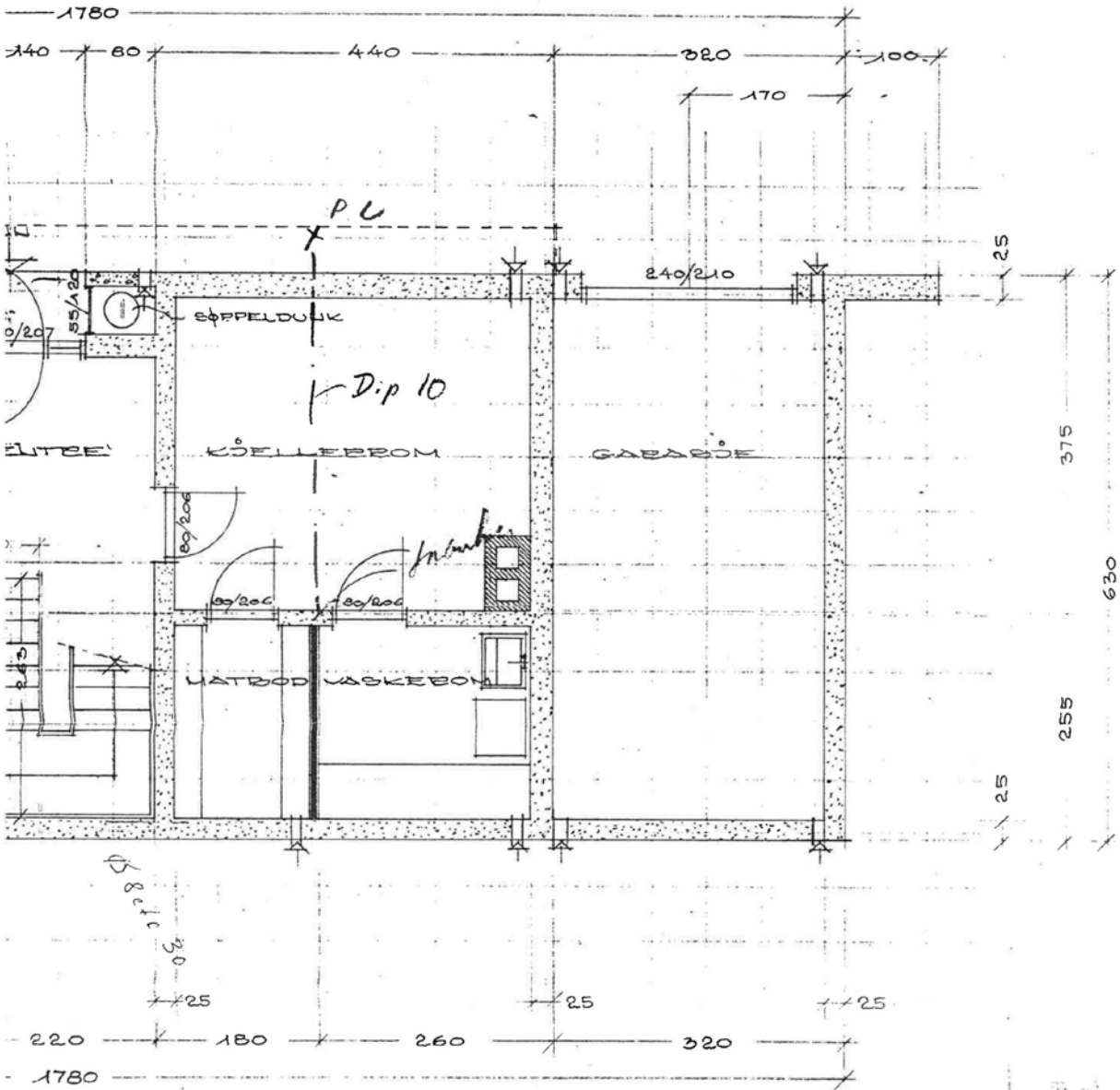
Porsgrunn bygningsvesen, den 6/7.71

  
H. Skreessen

  
Th. Thorsnes

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Sendt til eieren:  
Rolf Amundsen, Heistad.  
Gunnar Halvorsen, Borgestad.



18. 07. 67

OMARBEIDET FOR  
 HE. BOLF AMUNDSEN,

**· JEREMIASSEN · HUS ·**

TYPE 31 ÷

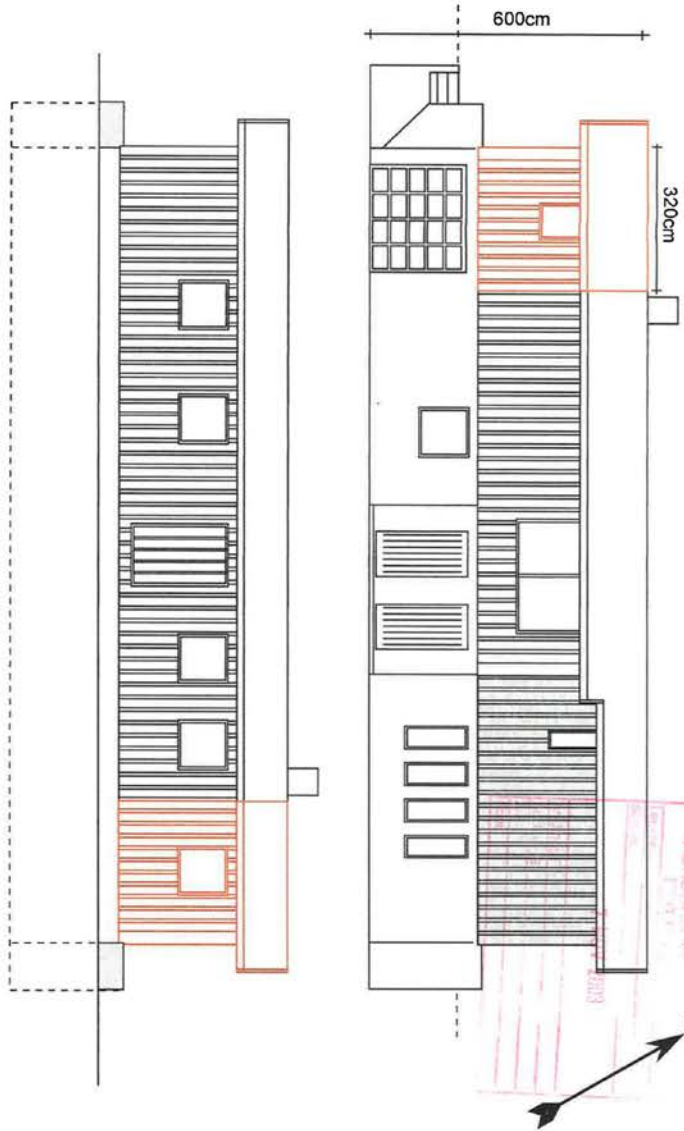
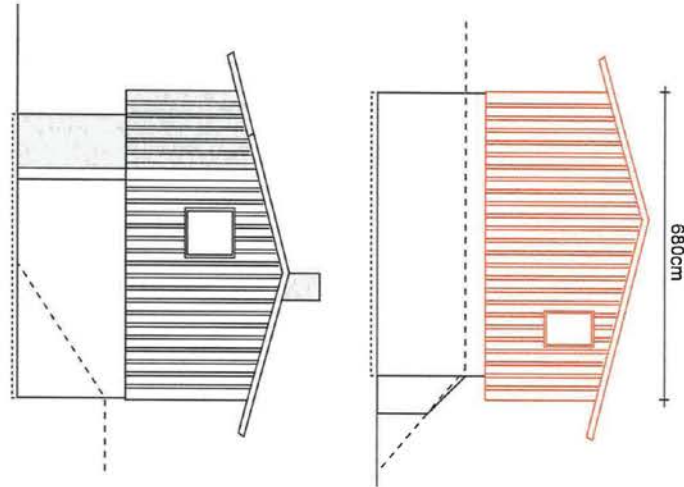
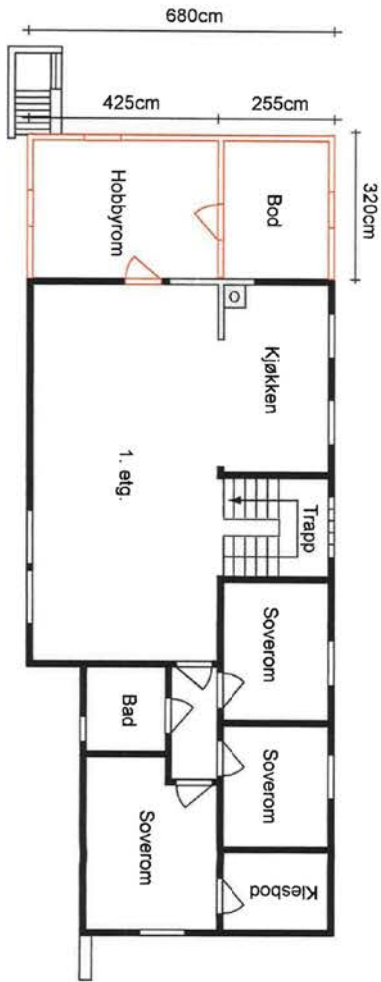
TEGN. NR. 2

KJELLEPLAN,

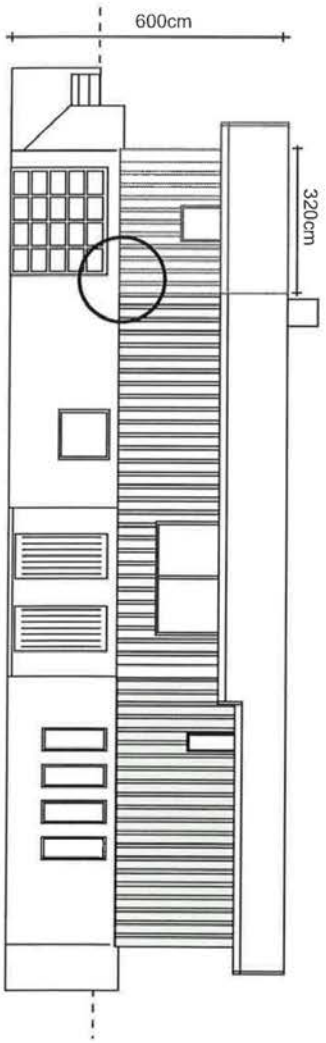
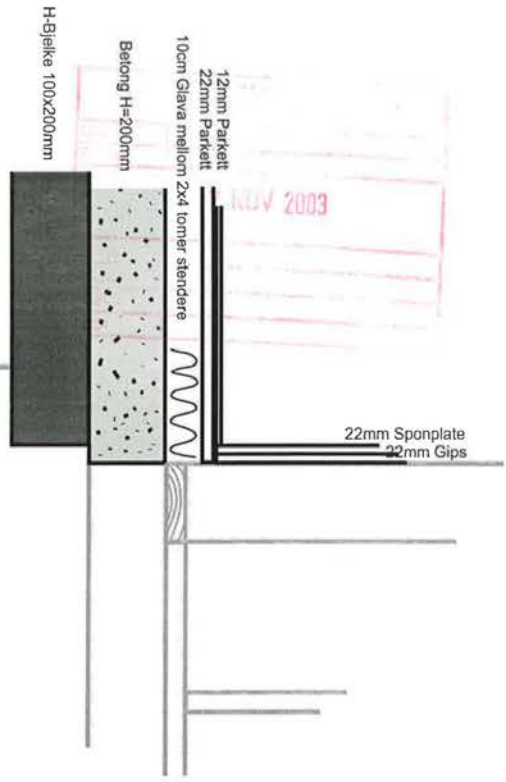
MÅL 1:50

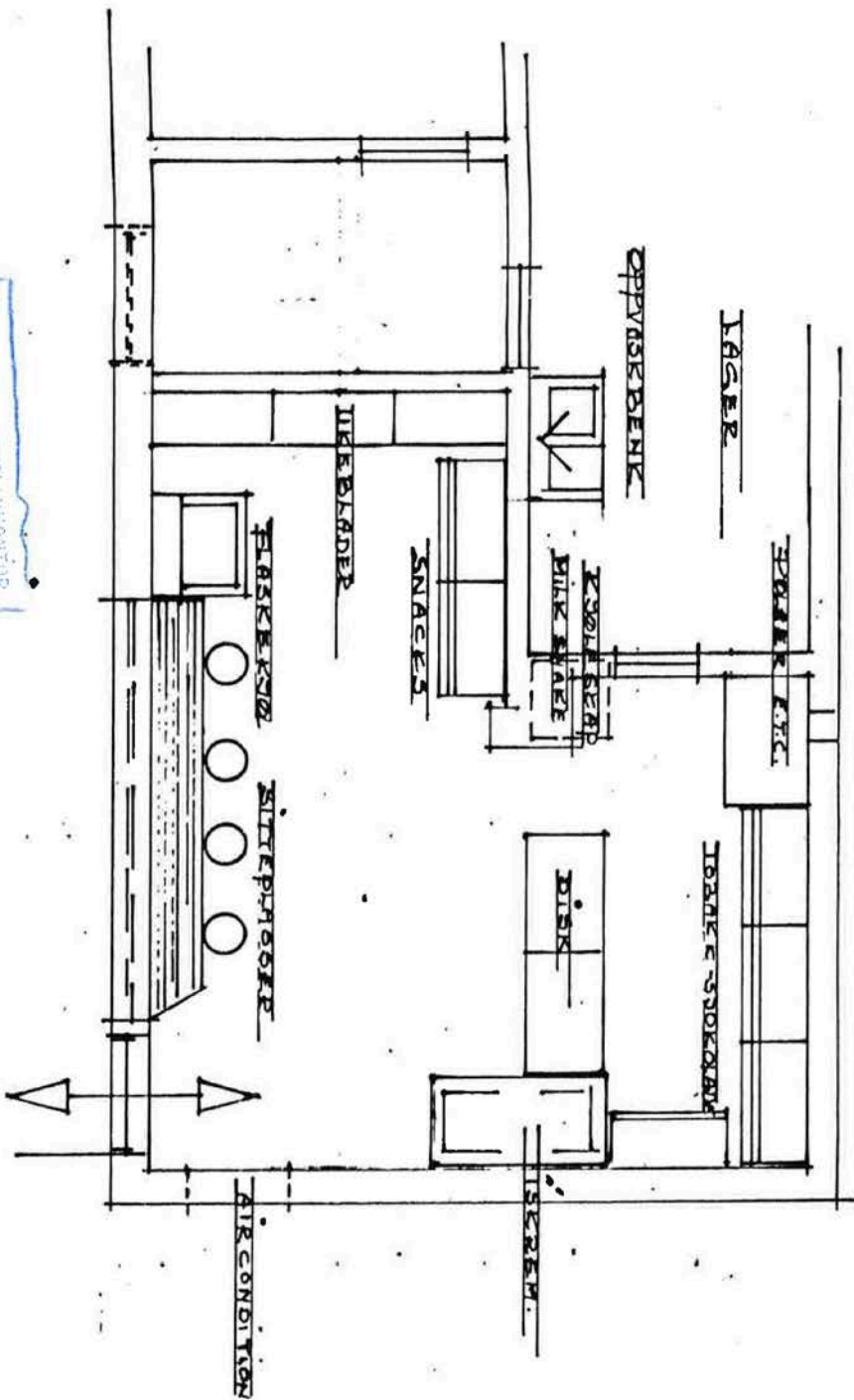
D. 22-5-67

DIRIK WILLUMS, ARKITEKT M.N.A.L. FORSGEUNN



Fjordgløttveien 4. Gnr: 69 Bnr: 235 Tussebo. 3941 Porsgrunn		
Søknad om tilbygg i 1. etg. over eksisterende garasje/ grunnmur.		
Mål 1:100	Dato: 01.08.03	
Grunneier: Jim-Børre Bayer-Gundersen		





PERSONLIG SYKLARATOR  
 JUN 1981  
 ARK. Nr. \_\_\_\_\_

2 JUN 1981  
 ARK. Nr. \_\_\_\_\_

KOBB. 1/6-80

Prof AMUNDSEN		Målestokk	Tegn.	1/6-8
" STAPPA		1/50	Trac.	
HEIStAD		Kt.		
BENNI IMBEDNINGER 1/5		Eisating for:		
BØNEVN. 20,		4340		



**Porsgrunn kommune**

3/11 Avskrift av dagbok nr. 3164 1367  
Vedlegg til  
Ramble sorenskriverf

**MÅLEBREV**

OVER

Gnr. 69 bnr. 225 Tussebo  
Eiendommens juridiske betegnelse

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til  
**kart- og oppmålingsforretning**

Oppmålingssjefens arkiv

J. nr. 182/67

L. nr. 25/149

Torsdag den 5. oktober 1967 ble det holdt  
kart- og oppmålingsforretning i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965.

over: en del av gnr. 69 bnr. 18 Lidar i Porsgrunn.

Forretningen er forlangt av Finn Lunde

som har grunnbokheimel til eiendommen.

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

i overvær av kartvitne T. Andersen

Ved forretningen møtte:

Finn Lunde v/Else Lunde, kjøperen Rolf Amundsen og naboene  
Anna Larsen v/Kåre A. Larsen (67-16) og Peder Skavraker (67-23).  
Grensene mot gnr. 67 bnr. 23 Fjellhaug og mot gnr. 69 bnr. 39  
Fjordheim var fastlagt ved tidligere målebrev som respektertes.

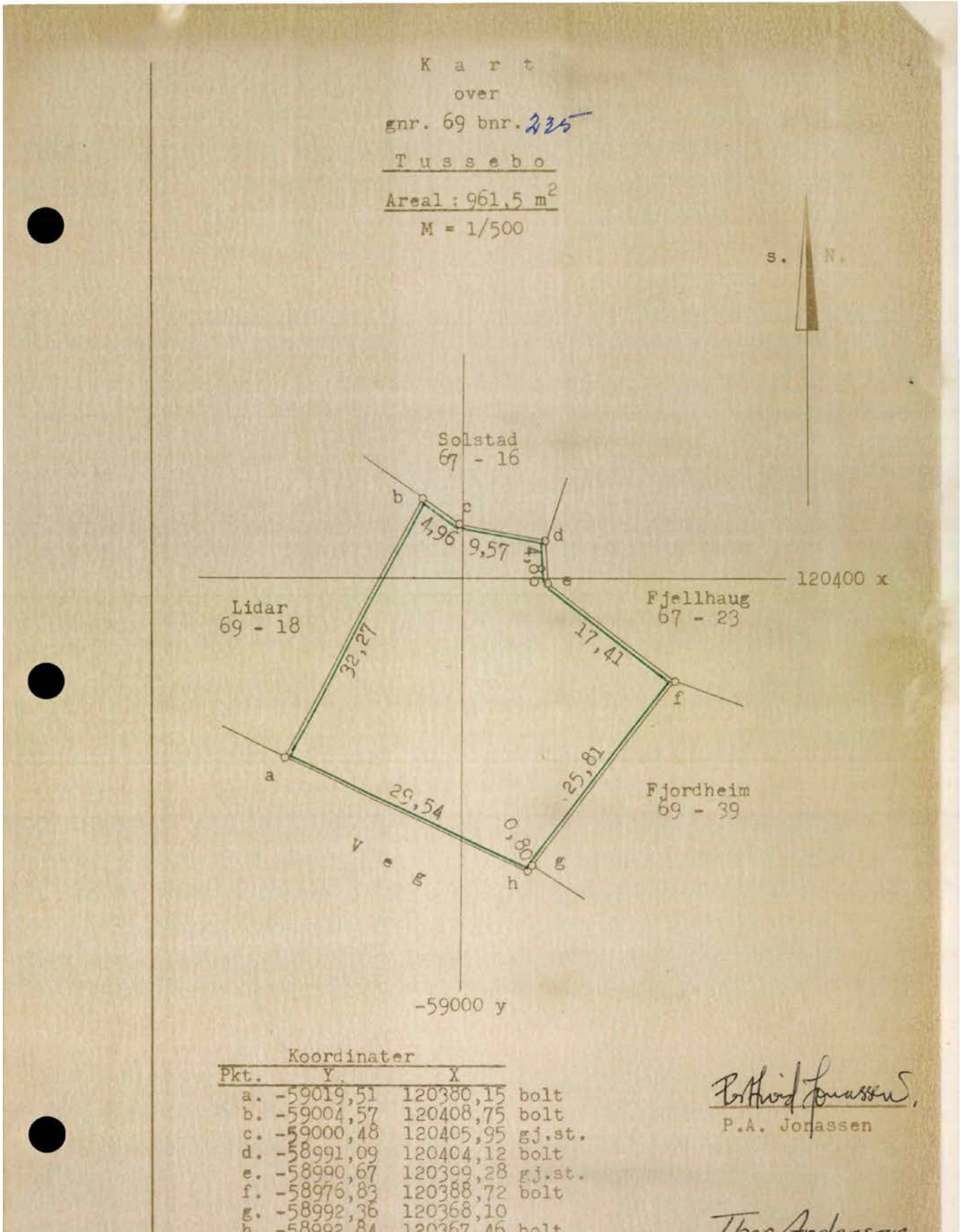
Grensebeskrivelse:

I nordøst til gnr. 67 bnr. 16 Sølstad - 4,96 m og - 9,57 m.  
I nordøst til gnr. 67 bnr. 23 Fjellhaug - 4,86 m og - 17,41 m.  
I sydøst til gnr. 69 bnr. 39 Fjordheim - 25,81 m.  
I sydøst og sydvest til veg - 0,80 m og - 29,54 m.  
I nordvest til gnr. 69 bnr. 18 Lidar - 32,27 m.

Parsellen har fått betegnelsen: gnr. 69 bnr. Tussebo.

Forretningen sluttet, den 12/10.67

f. Opmålingssjefen  
Porsgrunn  
Tor Lekven  
bem.







## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.



For eiendommen:

**Adresse:** Fjordgløttvegen 4  
3941 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Per Arne Sandersen

**Telefon:** 959 98 000  
**E-post:** per.arne.sandersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre