

aktiv.





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 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 390,-
Total ink omk.: Kr 1 231 390,-
Selger: Livar Willy Hallen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 144/151 kvm
Tomtstr.: 483.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1304260026

Renoveringsobjekt ved Gunnekleivfjorden. Solrikt og sørvest-vendt! 3 soverom. Garasje.

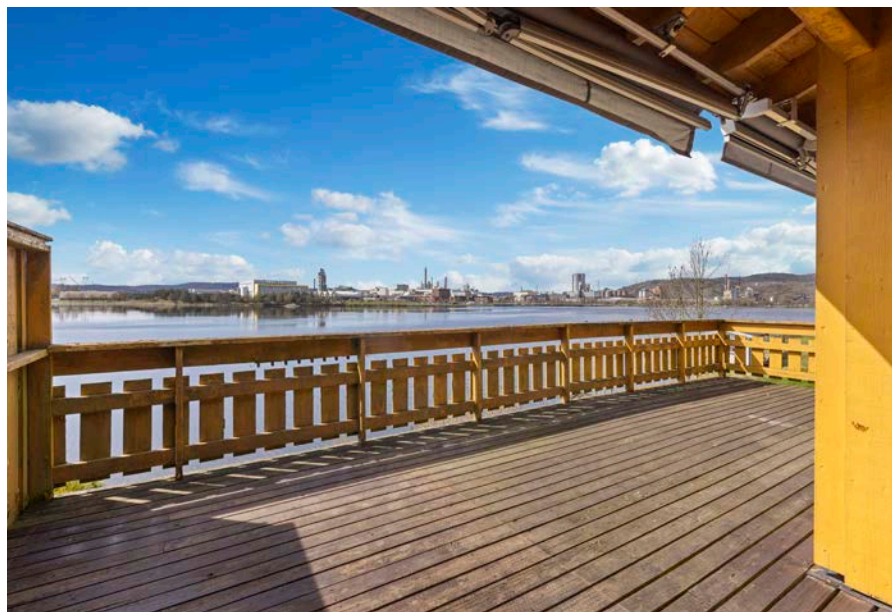
Sentralt beliggende enebolig på Herøya. En meget solrik og sørvest-vendt eiendom langs vannkanten i Gunnekleivfjorden. Boligen har masse potensiale, men bør ansees som et renoveringsobjekt. Her har man likevel en fin mulighet til å skape seg et flott hjem like ved vannkanten! Boligen byr blant annet på en stor, kombinert stue og spisestue med vinduer ut mot fjorden, 3 gode soverom, en meget solrik terrasse og garasje. Den sentrale beliggenheten gir meget kort vei til det meste man trenger av servicefunksjoner som dagligvare, skole/barnehage, m.m.

Enebolig med planløsning over 2 etasjer:

1. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken og utvendig bod på terrasse.
U.Etg.: Trappehall, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod og entré/vindfang.

Frittstående enkel garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	43
Matrikkeldata	66
Eiendomskart	70
Planopplysninger	72
Kommuneplan, kart	74
Ferdigattest, garasje	76
Tegninger	77
Best. om vann/kloakkledn., doknr.: 10353	79
Best. om adkomstrett m.m., doknr.: 17288	80
Bestemmelse om bebyggelse, doknr.: 10352	82
Målebrev, 1963, doknr.: 501415	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 kvm 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, gang og bod.

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Vindfang, kjøkken og stue.

BRA-e: 7 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 14 kvm Garasje.

Bod:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 15 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånene tomt på ca. 483,2kvm. Mot nordøst har tomten gruset gårdsplass og oppkjørsel, med garasje og enkel adkomst til inngangsparti. Mot sørvest, ned mot vannet, er det opparbeidet hage over flere nivåer. Her er det plantet diverse prydbusker og i hjørnet av tomten er det en praktisk, frittstående bod.

Beliggenhet

Boligen ligger langs Gunneklevfjorden, med uhindret utsikt rett ut til vannet. Den sørvestlige beliggenheten gir meget gode solforhold, som kan nytes fra terrassen. Her bor man meget sentralt, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen av servicefunksjoner. Det er gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk og meget kort vei inn til Porsgrunn sentrum, som byr på et bredt utvalg butikker, spisesteder og øvrige servicefunksjoner. Det er også kort kjørevei videre til Skien, Brevik og Stathelle, samt av- og påkjøring til E-18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert nabolag, i hovedsak bestående av bolighus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærområdet:

Flåtten barnehage har barn i alderen 1 til 5 år. Barnehagen er ca. 5 minutters kjøretur fra boligen.

Spire og gro Skogtoppen barnehage har 3 avdelinger og tar imot barn mellom 0 og 5 år. Barnehagen er ca. 6 minutters kjøretur fra boligen.

Hovettunet barnehage har barn i alderen 1 til 5 år. Barnehagen ligger ca. 8-10 minutters kjøretur fra boligen.

Skoler i nærområdet:

Klevstrand skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning for 1. til 4.-klasse. Skolen ligger kun kort gange fra boligen. (Planlagt sammenslått med Stridsklev skole i 2027 pt.)

Grønli Skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning fra 1. til 4.-klasse. Skolen ligger ca. 5 minutters kjøretur fra boligen.

Stridsklev skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning fra 1. til 4.-klasse. Skolen ligger ca. 7-10 minutters kjøretur fra boligen.

International School Telemark (privatskole) har 1. til 10.-trinn. Skolen ligger ca. 8-10 minutters kjøretur fra boligen.

Det gjøres oppmerksom på at Porsgrunn Kommune nylig har gjort endringer i sin skolestruktur. Enkelte skoler er planlagt sammenslått eller avviklet. For oppdatert informasjon: se Porsgrunn Kommunes hjemmesider.

Fritidstilbud i nærområdet:

Porsgrunn kommune har egen aktivitetsportal, som finnes på kommunens nettsider.

<https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/aktivitetstilbyder/>

Nettsiden UngFritid.no har samlet mange av landets flotte fritidstilbud for mennesker i alle aldre. Nettsiden har søkefunksjon, slik at en kan søke på kun Herøya om ønskelig.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1980-81 og har hatt to eiere siden byggeår. Sist eier har hatt boligen siden 1988. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet tekket med shingel. Innvendige overflater består av laminat, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Malt veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue og bod i 1.etasje. Sekundær inngang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, toalett og bod i underetasje. Boligen må beregnes betydelig oppgradert. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Synlige råteskader i trepanel og svertesopp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Synlige råteskader i trevirke. Gulvbord med høy værslitasje.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med utgått levetid. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.

Vaskerom, generell: Våtrommet på oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom med utgått levetid.

Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Kramene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer må stedvis beregnes skiftet.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med høy alder og synlig slitasje.

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Andre innvendige forhold: Synlig, mindre lekkasje fra kjøkkenbenk.

Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredningen utover normal slitasjegrad.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG2 på grunn av alder.

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

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng heller mot grunnmur mot øst.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innhold

Enebolig med planløsning over 2 etasjer:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken og utvendig bod på terrasse.

Underetasje: Trappehall, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod og entré/vindfang.

Frittstående enkel garasje.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg og teppe.

Vegger: Tapet, panel, malte flater og våtromstapet.

Tak: Malte takplater og panel.

Gruset oppkjørsel med garasje og adkomst til overbygget inngangsparti.

1. Etasje:

Entré med skap til yttertøy og sko. Fra entré er det adkomst videre til kjøkken og ut i stuen.

Stuen er stor og lys, med meget god plass til både stue- og spisestuemøblement - et stort allrom! Her er det høyt under taket og de store vinduene mot sørvest slipper inn rikelig med naturlig lys og utsikten. Den kombinerte vedovnen og oljebrenneren fungerer som et naturlig skille mellom miljøer, slik at man kan separere stuedel fra spisestuedel.

I spisestuedelen er det god plass til langbordet og inngang til kjøkkenet for enkel servering. I spisestuedelen er det utgang til den solrike terrassen, og man kan nyte måltider med utsikt til Gunneklevfjorden.

Kjøkkenet er enkelt, med innredning i eik fra HTH. Det er plass til kjøkkenbordet under vinduet.

Underetasje:

I underetasjen kommer man ned i trappehall med adkomst til 3 soverom, bad, toalettrom og vaskerom med videre adkomst til bod. Det er også egen inngang til underetasjen fra hage.

De tre soverommene er av praktisk størrelse, med plass til ønsket soveromsmøblement. To av soverommene har klesskap til oppbevaring, og det siste soverommet har utgang til hage.

Badet har belegg på gulv med varmekabler og våtromstapet på veggflater. Badet er innredet med servant i praktisk innredning og badekar med dusjmulighet.

Toalettrom med toalett og vask er vegg-i-vegg med badet.

Vaskerom med utslagsvask og VV-bereder og adkomst videre til bod.

Boden er av god størrelse, med arbeidsbenk og plassbyggede hyller for oppbevaring.

Ute:

Fra stue er det utgang til terrasse mot sørvest. Terrassen har terrassemarkiser og god plass til sittegruppen. Her har man uhindret utsikt til Gunneklevfjorden

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Parkering på egen eiendom. I garasje og gårdsplass.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen (verken innvendig eller utvendig) ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse. Boligen overtas i den stand den besiktiges.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vegghengt varmepumpe og kombinert vedovn og oljebrenner i stue. Varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm. Kjøper må selv inngå slik avtale etter overtakelse om ønskelig.

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 200 000

Omkostninger kjøper

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 390 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

22 640 (Omkostninger totalt)

39 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 231 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 248 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 251 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 292 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt opp i betalinger på ca. 3 323,- pr. kvartal. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2026 er: 739 100,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 728 333 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 913 332 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 54, bruksnummer 59 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:

22.08.1963 - Dokumentnr: 501415 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:54 Bnr:12 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1680733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:54 Bnr:59

01.01.2024 - Dokumentnr: 417218 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:54 Bnr:59

25.07.1979 - Dokumentnr: 10352 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:54 Bnr:12

Byggeforbud på nærmere angitt avstand - Følger vedlagt salgsoppgaven.

25.07.1979 - Dokumentnr: 10353 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:54 Bnr:12 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

26.11.1980 - Dokumentnr: 17288 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:54 Bnr:12
Med flere bestemmelser - Følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolighuset.

Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert: 03.11.1982.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Megler har mottatt tegninger fra Porsgrunn Kommune. Tegningene er datert 01.02.1979.

Megler gjør oppmerksom på at det er enkelte avvik mellom mottatte tegninger og dagens bruk av boligen.

1. etasje: Entré og sportsbod er i dag ikke likt tegningene. Sportsboden er gjort mindre for å få bedre plass i entré. Deler av entréen er derfor i dag der sportsboden er tegnet opp.

Underetasje/kjeller: Bod med adkomst fra vaskerom er på tegninger oppført som to boder. I dag er dette kun én stor bod.

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

Avkjøring fra riksvei til oppkjørsel.

Boligen er tilknyttet offentlig vanntilførsel, via private stikkledninger.

Boligen er tilknyttet et privat septikanlegg.

Boligen har, via 2 tinglyste avtaler, rett til følgende i tilknytning vann og avløp:

Avtale, tinglyst 25.07.1979, doknr.: 10353: Nåværende og fremtidige eiere av Herøyavegen 31 (gnr. 54, bnr. 59) har rett til å ha vann- og kloakkanlegg på eiendom gnr. 54, bnr. 12. Retten omfatter også rett til vedlikehold av ledninger og anlegg.

Avtale, tinglyst 26.11.1980, doknr.: 17288: Nåværende og fremtidige eiere Herøyavegen 31 (gnr. 54, bnr. 59) har rett til å nytte felles kloakkledning med septiktanker.

Vedlikeholdet av anlegget påhviler begge parter (eier av gnr. 54 bnr. 59 og eier av gnr. 54, bnr. 12)

Begge de tinglyste avtalene følger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

I følge informasjon mottatt fra Porsgrunn Kommune, er ikke eiendommen omfattet av en reguleringsplan.

Kommunen har i sin kommuneplan satt av område til "Friområde, framtidig". Det er også bemerket at boligen ligger i et område i kommuneplanen merket med "Rød sone iht. T-1442" og "Brann-/eksplosjonsfare".

Det gjøres oppmerksom på at kommunen er i gang med å utarbeide ny kommuneplan for Herøya, inkl. område som omfatter boligen.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 dato for overtakelse ved budgivning.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

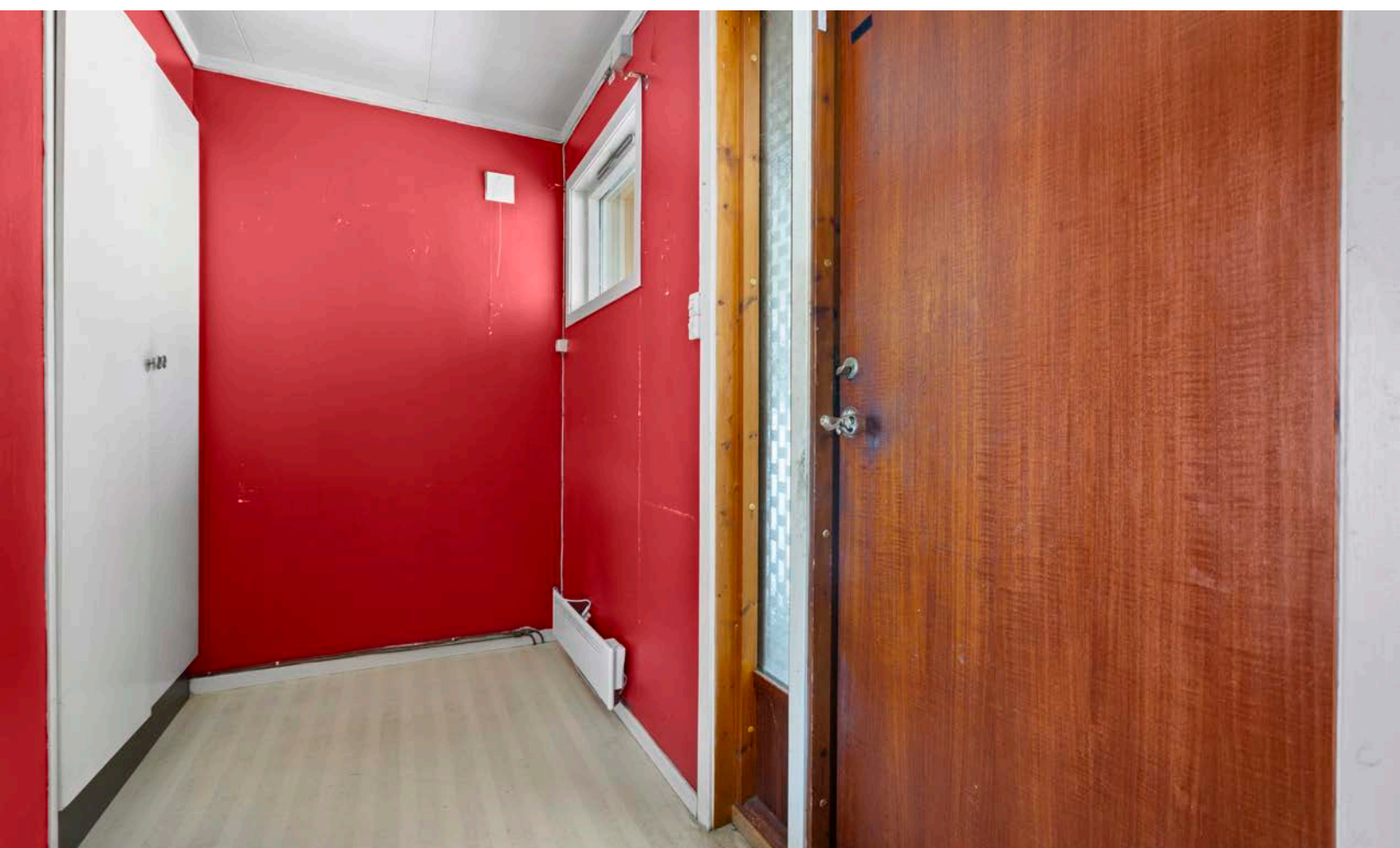
Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

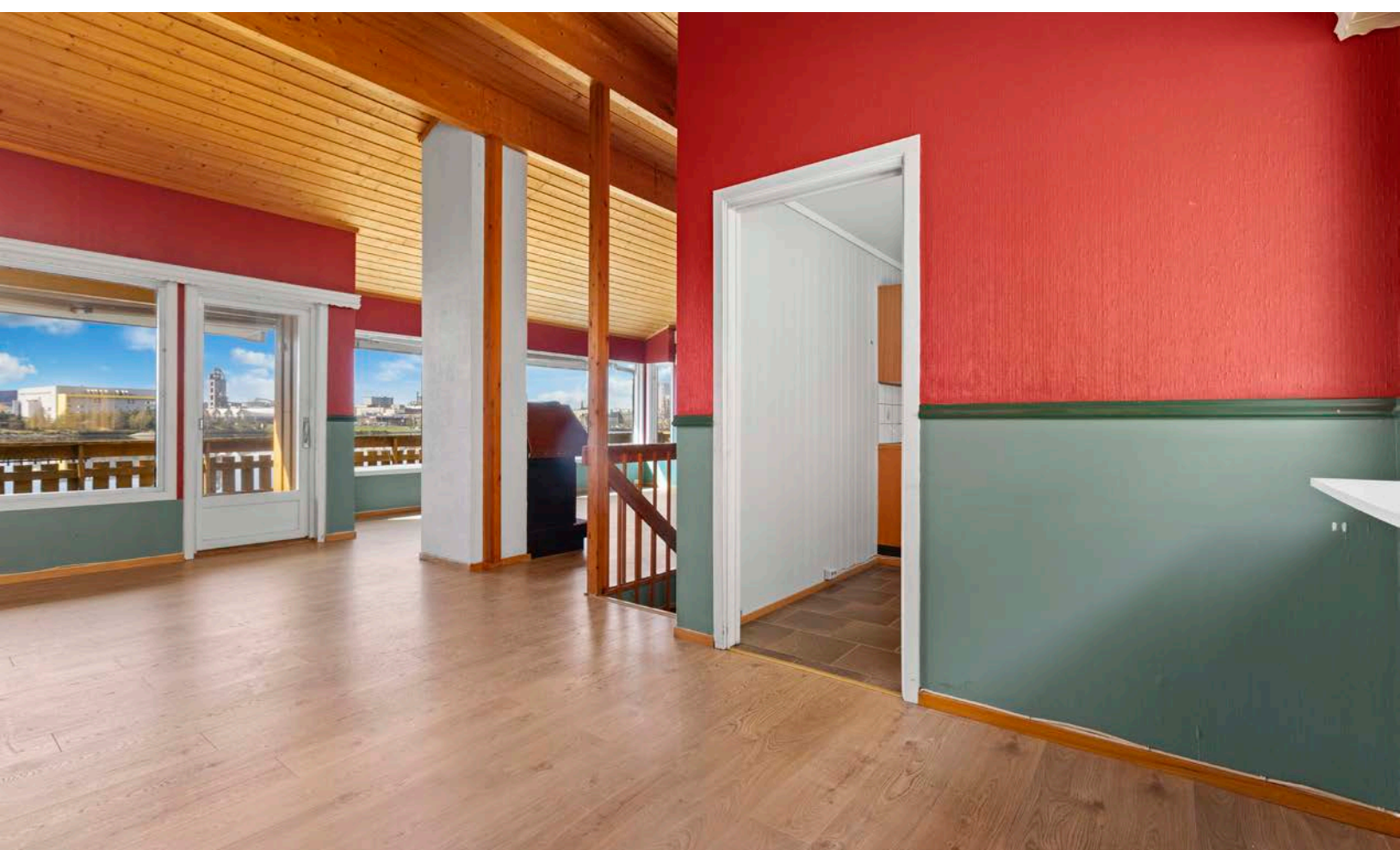
29.04.2026





1. Etasje:





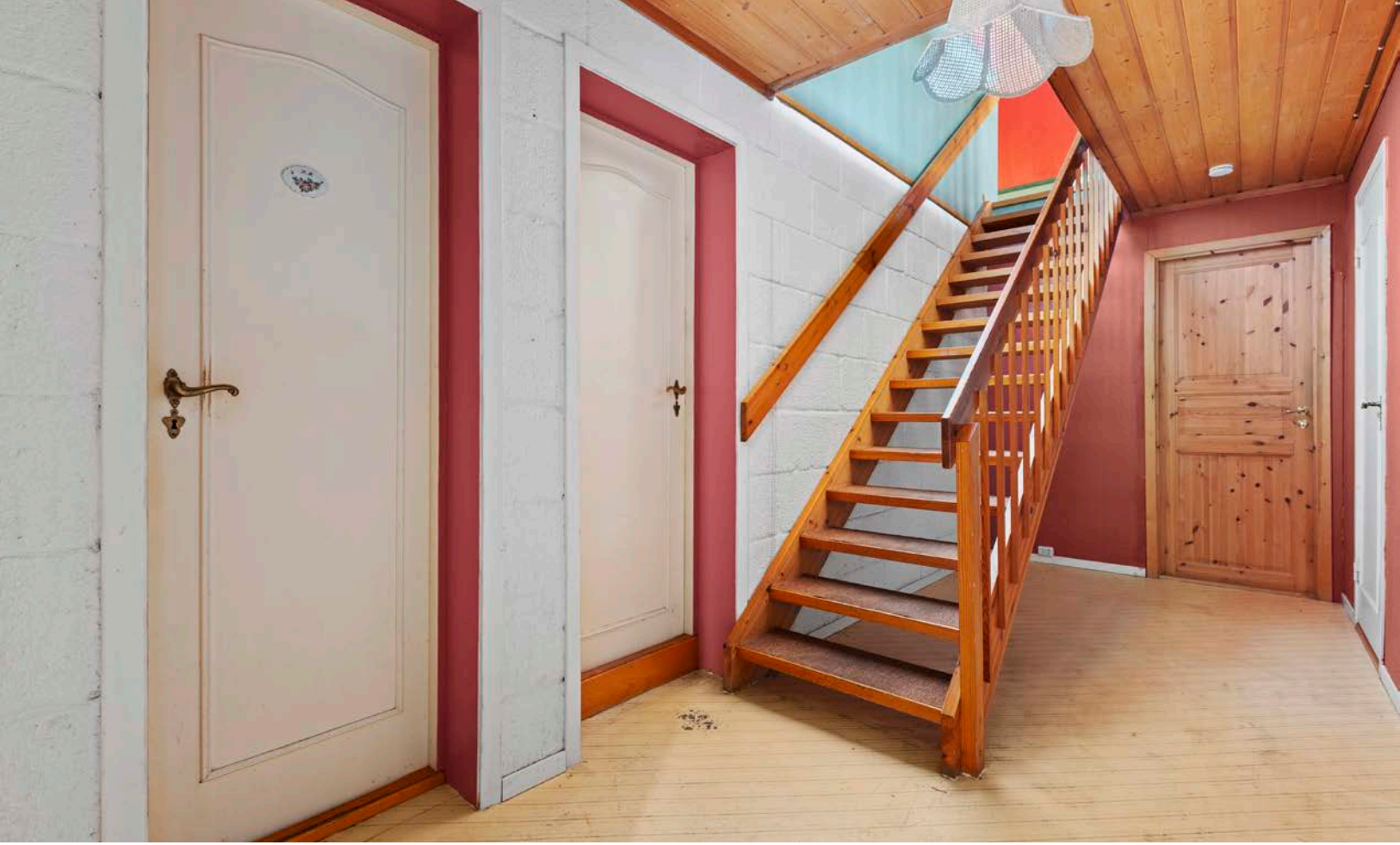


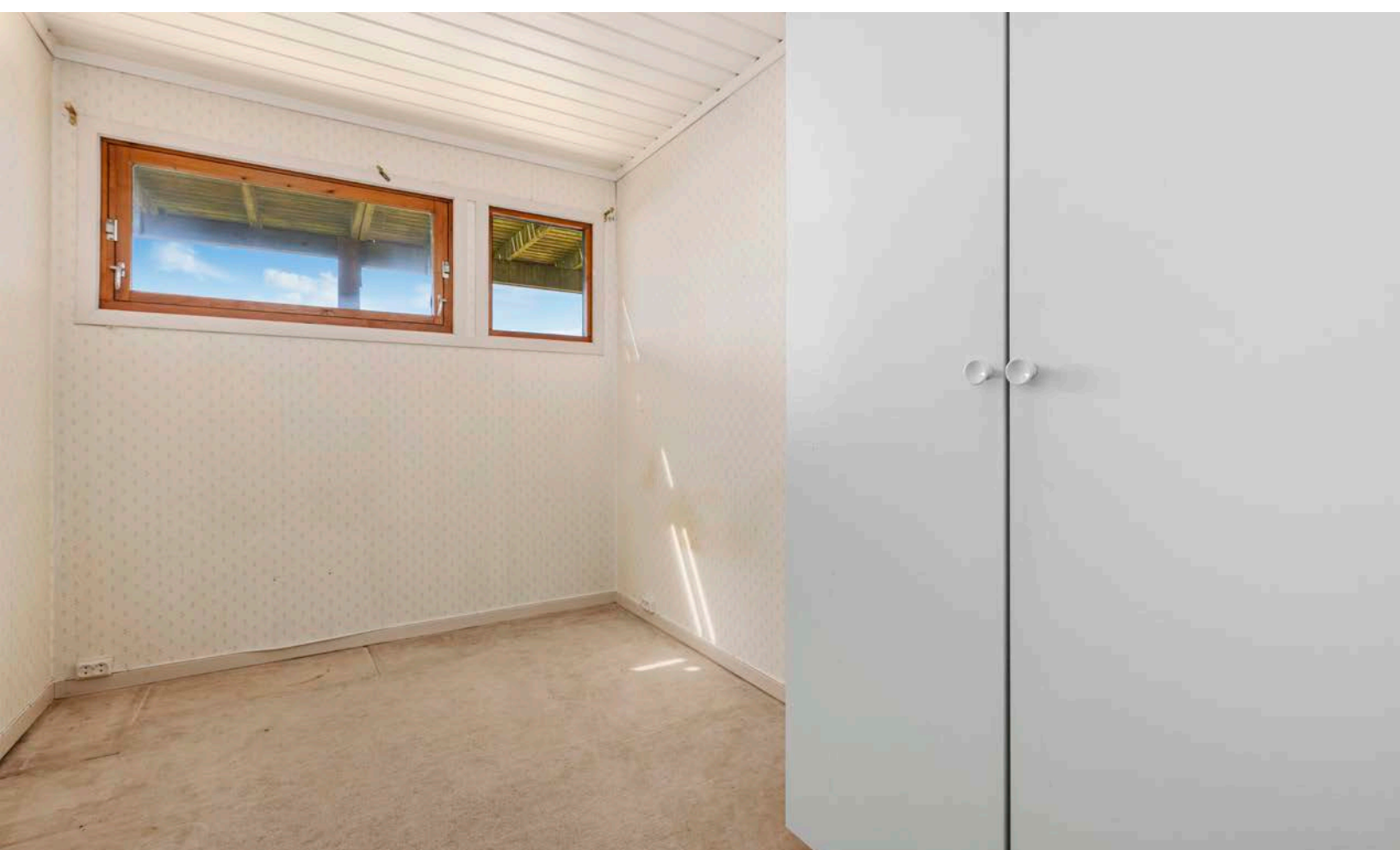


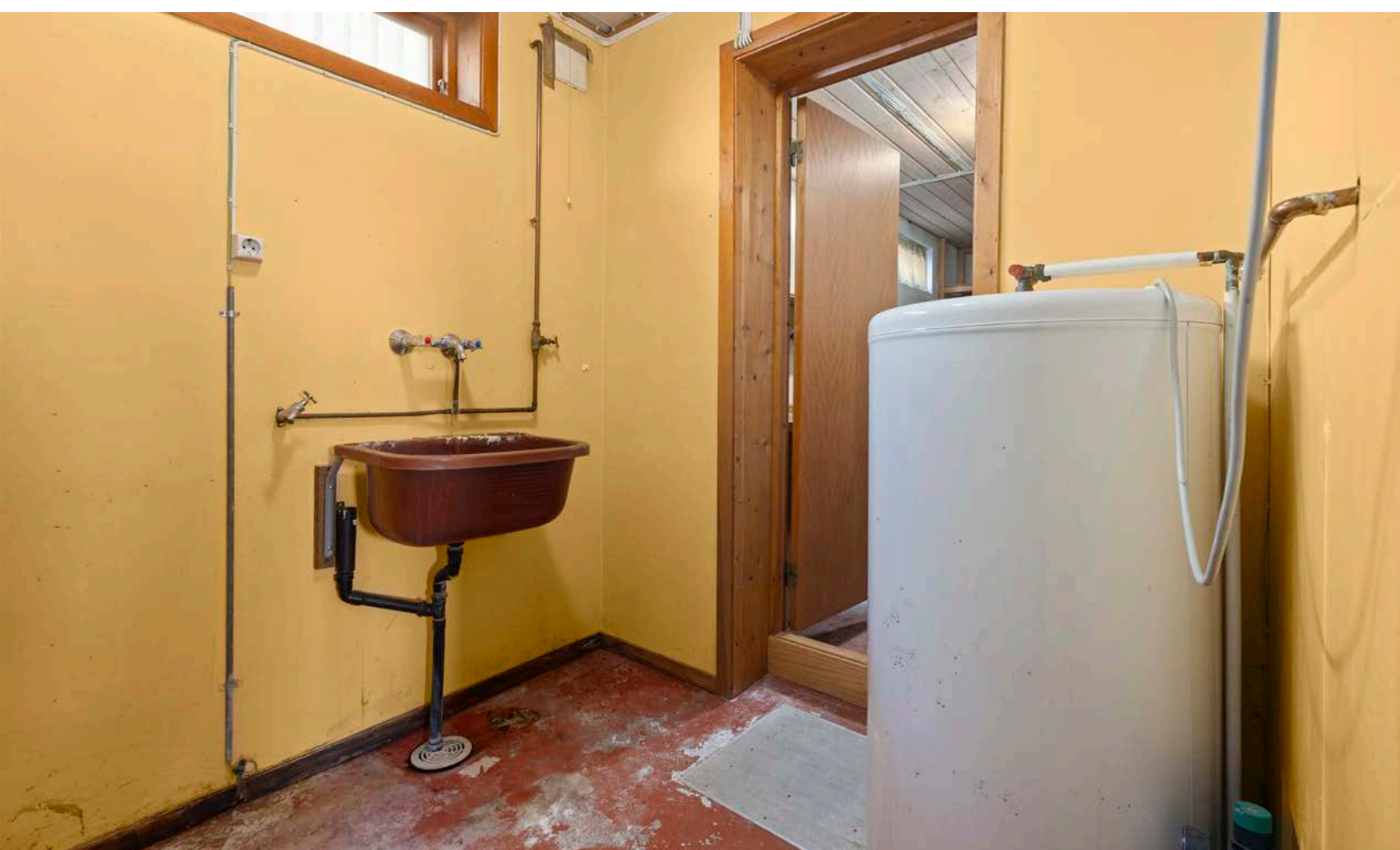


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underretasje:

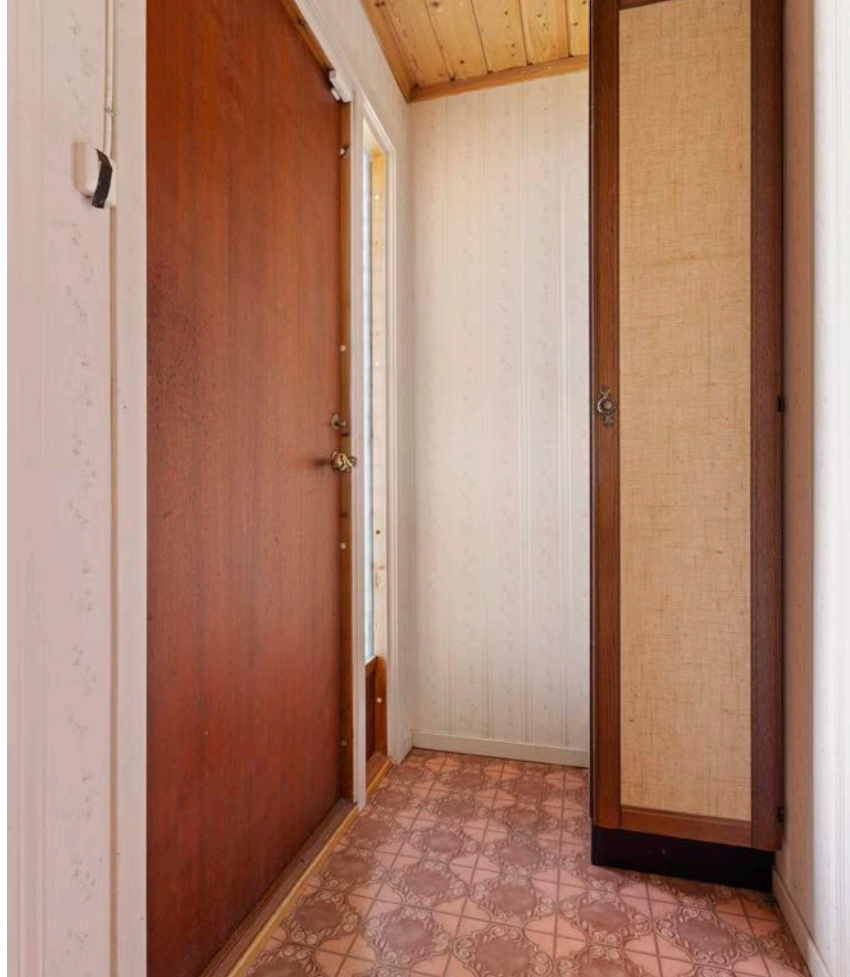








Underetasjen har egen inngang og praktisk bod for oppbevaring.





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





Vedlegg

Nabolagsprofil

Herøyavegen 31 - Nabolaget Herøya/Klevstrand - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirstistien Linje M1, M1N, P4	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	8 min 0.6 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	4 min 2 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	5 min 2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	6 min 4.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10... 93 elever, 6 klasser	8 min 4.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Herøya	11 min
Uno-X Herøya	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Naboskapet

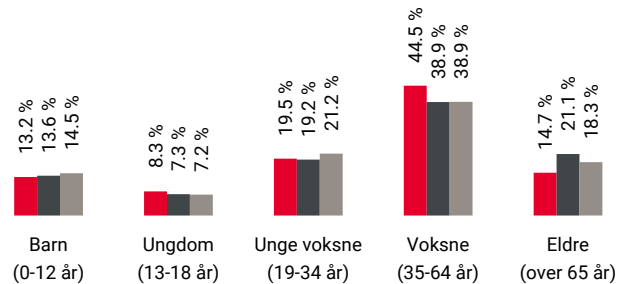
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herøya/Klevstrand	1 019	451
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km
Tippen barnehage (1-6 år) 58 barn	12 min 1.1 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.3 km


Dagligvare


Kiwi Herøya	11 min
Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Gateparkering

Lett 90/100

 Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 89/100

 Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

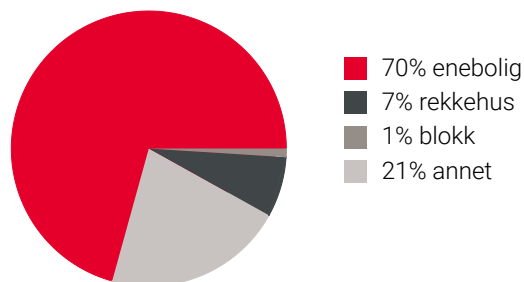
 Klevstrand skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 Herøya idrettspark 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 1 km

 Sats Ekspress Porsgrunn 4 min 

 SATS Express Porsgrunn 4 min 

Boligmasse



«Meget sentralt med tanke på arbeid, friluft, skole, barnehage, sentrum osv. Rett og slett Porsgrunn sin indrefilet.»

Sitat fra en lokalkjent

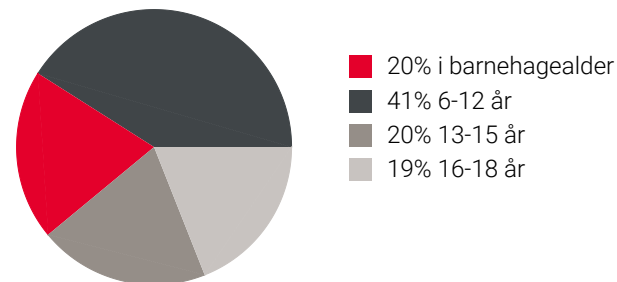


Varer/Tjenester

 Down Town 4 min 

 Vitusapotek Skippergata 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



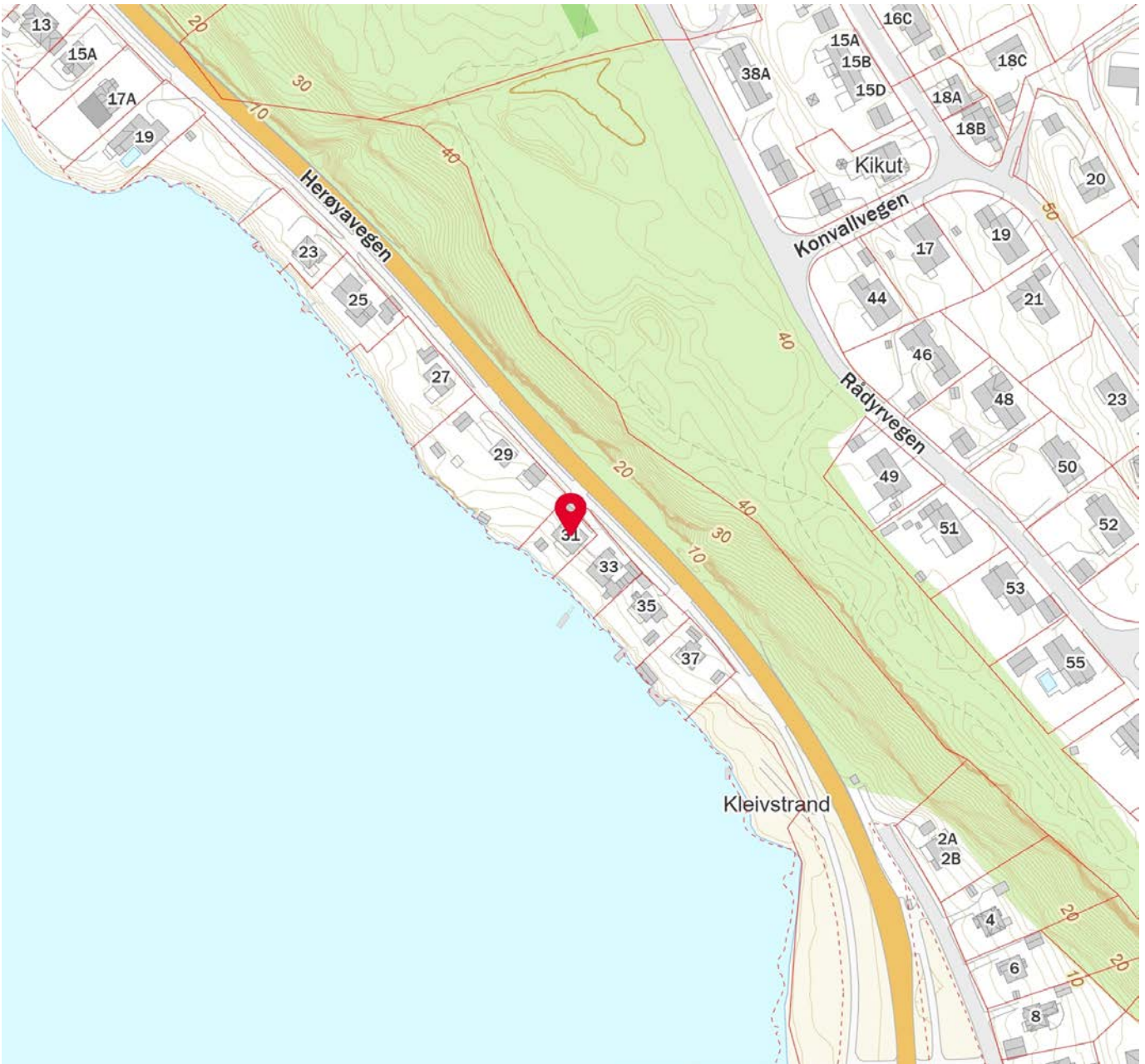
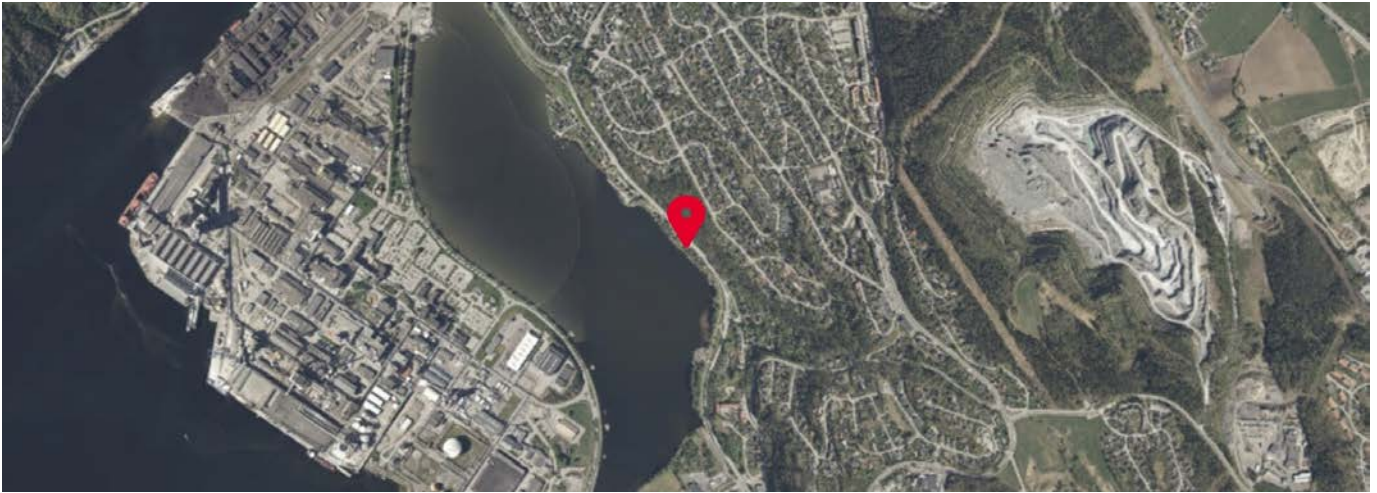
0%

43%

 Herøya/Klevstrand
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mona Lindkjenn

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Herøyavegen 31

3936 Porsgrunn

4001-54/59/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Det er noe råte i sør- og nordvegg. Garasjeport er defekt. Har aldri bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til feil og mangler i boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Herøyavegen 31 , 3936 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

#

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3087

Eiendomsverdi ref nr: FM1803

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1980-81 og har hatt to eiere siden byggeår. Sist eier har hatt boligen siden 1988. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet tekket med shingel.

Innvendige overflater består av laminat, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Malt veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue og bod i 1. etasje. Sekundær inngang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, toalett og bod i underetasje. Boligen må beregnes betydelig oppgradert. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av papp shingel skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler eller skade på taktekke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig mose på shingel som bør fjernes.

Normal levealder for takshingel er ca. 35-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Takrenner og nedløp i plast. Pipe med heldekkende beslag i lakkert stål. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje/svertesopp. Spesielt sørvegg med synlig store råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet tak tekket med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1. etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av tre-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med høy slitasje med stedvis punktert glass. Utvendig værslikt trevirke. Vinduer med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG 3.

Teak entredører fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. Dører fra byggeår.

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Rekkverk med synlig råteskader i trevirke. Gulkbord med høy vær slitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og malt veggflater. Bod i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1. etg.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Kombinert vedovn og oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Rom under terreng består av soverom, bad og boder. Soverom har etablert teppe på gulvflater. Vegger med palter/tapet. Boder med fritt eksponert murverk. Soverom mot nord med synlig fuktskade i utfoet vegg. Se bilde. Vegger må stripes for trevirke. Ved Hulltapping i vegg mot sør ble ingen unormale fuktverdier målt. Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendige dører består av finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Ved befaring ble det registrert lekkasje fra kjøkken med synlig med fukt i himling kjeller. Ukjent om utbedring utføres før salg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i underetasje har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk. Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg. Målt med laser ble fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt

Beskrivelse av eiendommen

lekkasjevann vil ledes til sluk.

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

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog type HTH. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1997.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser/trolig oppfylt steinmasser.

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fukt/saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ingen vesentlig sprekker eller skader ble visuelt registrert på de deler som var synlig. Mindre skader/sprekker ble registrert.

Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Forstøtningsmur mot nord med skader etter tilfylling masser. Synlig retnings avvik.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast/PEL. Avløpsledning tilkoblet septikk med naboeiendom i følge

selger.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Ukjent tilstand på oljetank, selger vet ikke om denne er sanert.

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

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

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.

Rom i underetasje stemmer ikke med tegning. Vegg i bod er revet (kun en bod).

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

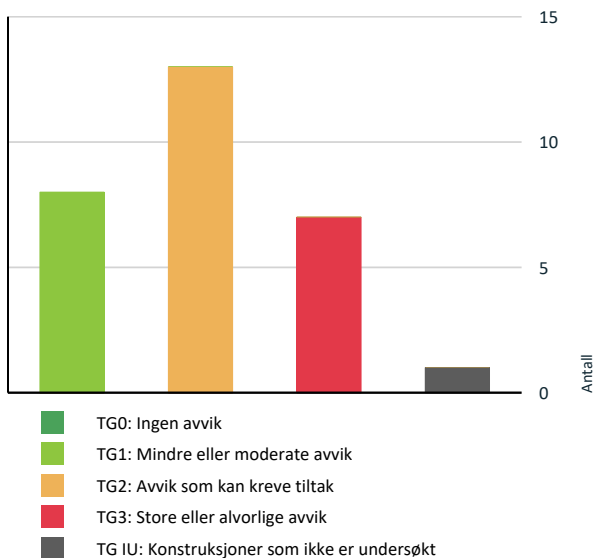
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

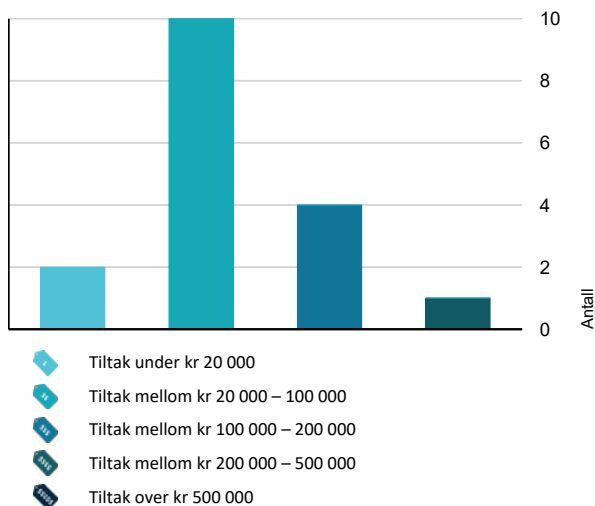
Tegninger ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekke består av papp shingel skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler eller skade på taktekke. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid. Synlig mose på shingel som bør fjernes.

Normal levealder for takshingel er ca. 35-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av mose/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Taktekke må beregnes skiftet innen 5-15 år. Synlig mose bør beregnes fjernet på taktekke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast. Pipe med heldekkende beslag i lakkert stål. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og nedløp må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekking med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje/svertesopp. Spesielt sørvegg med synlig store råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Synlig råteskader i trepanel og svertesopp

Konsekvens/tiltak

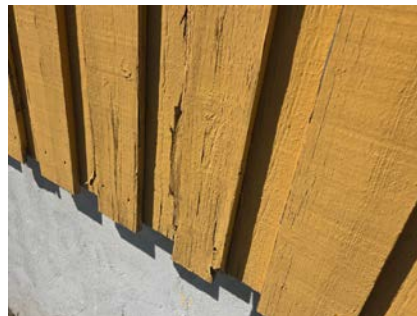
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tiltak må beregnes. Råteskadet trepanel må beregnes skiftet. Fasader fremstår behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig råte i fasadepanel



Tilstandsrapport



Synlig svertesopp

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet tak tekket med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består stort sett av tre-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer med høy slitasje med stedvis punktert glass. Utvendig værslitt trevirke. Vinduer med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer må stedvis beregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Punktert vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Teak entredører fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. Dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører med høy alder og synlig slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Utskiftning av dører må beregnes på kort sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Rekkverk med synlig råteskader i trevirke. Gulkbord med høy vær slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Synlig råteskader i trevirke. Gulvbord med høy vær slitasje

Konsekvens/tiltak

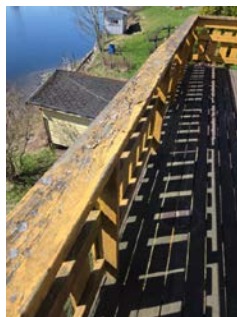
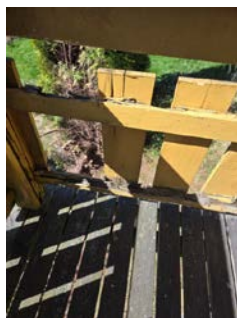
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utskifting av rekkverk/råteskadet må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat, belegg og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og malt veggflater. Bod i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Kombinert vedovn og oljebrenner etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av soverom, bad og boder. Soverom har etablert teppe på gulvflater. Vegger med palter/tapet. Boder med fritt eksponert murverk. Soverom mot nord med synlig fuktskade i utforet vegg. Se bilde. Vegger må stripes for trevirke. Ved Hulltagning i vegg mot sør ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig fuktskade i utforet vegg mot nord/soverom. Mindre synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Vegger bør stripes for trevirke. Utvendig ny fuktsikring bør etableres for å hindre videre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskade i vegg soverom.

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finerdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

TO 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det registrert lekkasje fra kjøkken med synlig med fukt i himling kjeller. Ukjent om utbedring utføres før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig mindre lekkasje fra kjøkken benk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Lekkasje må utbedres før slag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk. Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

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

Bad med utgått levetid. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad må beregnes renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg. Målt med laser ble fall til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerom må beregnes renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skuffronter med dekside med laminerte skrog type HTH. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

TGT 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av rørsystem til rør i røranlegg må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1997.

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.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1981

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

Ja

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja Anlegget må beregnes oppgradert når overflater og våtrom renoveres. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser/trolig oppfylt steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fukt/saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble visuelt registrert på de deler som var synlig. Mindre skader/sprekker ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot nord med skader etter tilfylling masser. Synlig retnings avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Utbedring må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

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

Terreng heller mot grunnmur mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra grunnmur bør etablert mot øst/gårdsplass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast/PEL. Avløpsledning tilkoblet septikk med naboeiendom i følge selger.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Ukjent tilkobling avløpsvann.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må beregnes krav til tilkobling offentlig nett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oljetank

Beskrivelse

Ukjent tilstand på oljetank, selger vet ikke om denne er sanert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetank må eventuelt beregnet sanert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

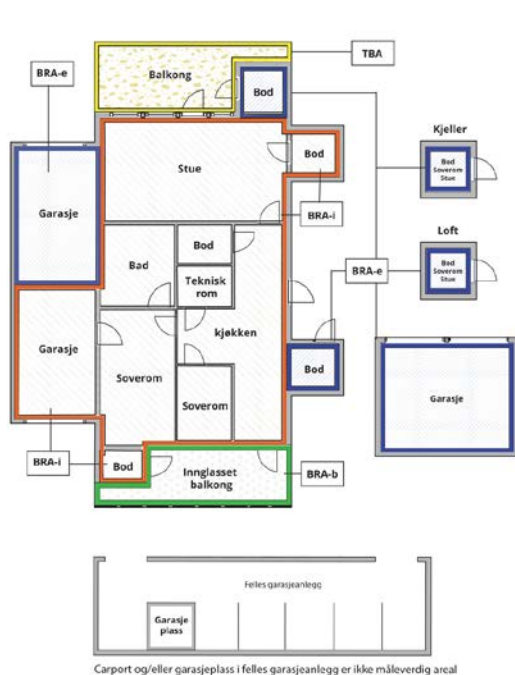
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	7		62	40
Underetasje	60			60	
SUM	115	7			40
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue	Bod	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, vindfang, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i underetasje stemmer ikke med tegning. Vegg i bod er revet (kun en bod).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	14			14	
SUM	14				
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	17
Garasje	0	14
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Mona Lindkjenn	Kunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende langs Herøya veien i Porsgrunn. Nærrområdet er bestående av frittliggende eneboliger. Flott utsikt over Gunnekleivfjorden med gode solforhold. Sentral beliggenhet med gangvei til skoler, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har innlagt avløp. Avløp ført til septikk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig, frittliggende garasje og bod. Mindre opparbeidet mindre grøntareal. Gruset gårds plass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje har etablert støpt betongplate på grunn. Yttervegg i isolert bindingsverk teknet med stående trepanel. Sadlet takverk teknet med shingel. Takrenner i plast. Garasje har etablert vippeport i trevirke.

Garasje fremstår værslitt med behov for tiltak. Takshingel med utgått levetid. Synlig værslitasje på fasadepanel. Tiltak må beregnes.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående bod er ikke vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	30.04.2026	
5	30.04.2026	
6	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 59	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	502 Klevstrand
Veiadresse:	Herøyavegen 31, gatenr 2610	Valgkrets:	9 Klevstrand/Herøya
	3936 Porsgrunn	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kleven Tomt Av 54/12	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.08.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	483,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 verning / 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/54/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/54/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.08.1963	Avgiver	4001/54/12	-431,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/54/59	431,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Herøyavegen 31	Bolig	125,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1979
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	10.01.1980
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164095398			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			61,0		61,0				
H01	1		64,0		64,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	164095363			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.03.1982
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.04.1982
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.10.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	164095371			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser












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









© 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.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	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

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herøyavegen 31, 3936 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 483 m ² KPHensynsonenavn H350_3 KPFare Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 134 m ² KPHensynsonenavn H210_80 KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 483 m ² Arealbruk Friområde, Framtidig

Delareal	473 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Bybåndet
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	169 m ²
KPHensynsonenavn	H320_
KPFare	Flomfare

Delareal	293 m ²
KPHensynsonenavn	H220_3
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	14 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



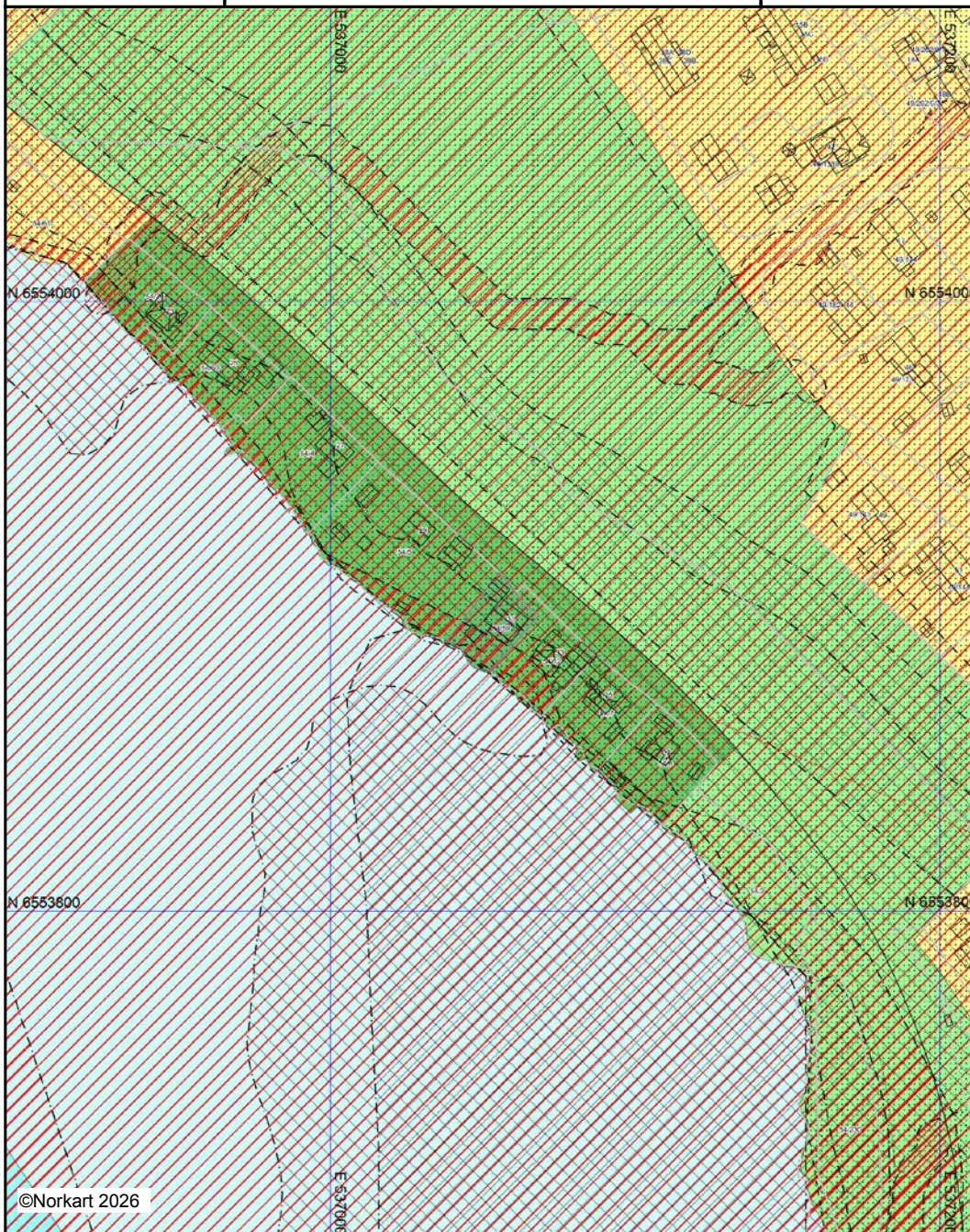
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 54/59
Adresse: Herøyavegen 31
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2026







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Friområde - nytt
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Sykkelveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Herøyaveien 31, Klevstrand			54	59	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
nybygg	garasje	18.02.82	dato 30.03.82	sak 49/82	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Olaf Heiland,		Herøyavegen 31			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" "					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 03.11.82

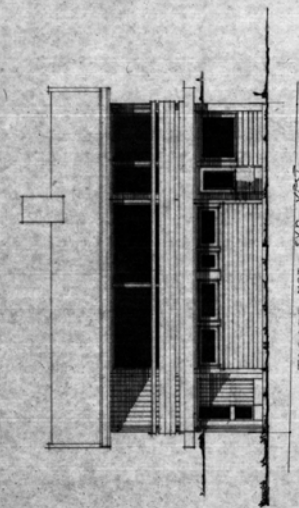
J.L.
O. Larsson
for bygningsjefen

H. Thorstensen
H. Thorstensen

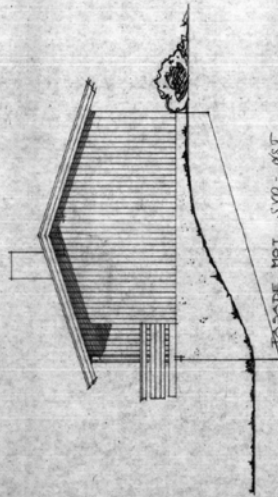
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

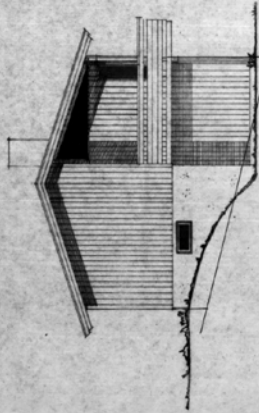
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



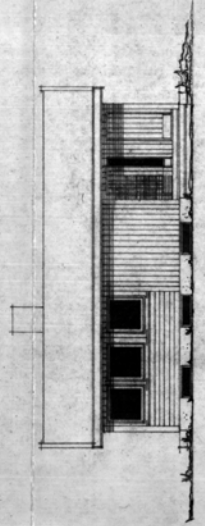
FASADE MOT SYD - VEST



FASADE MOT SYD - ØST



FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT NORD - ØST

--- NATUELG TERRENG
 ——— PLANERT TERRENG

Tegnings bil. 39

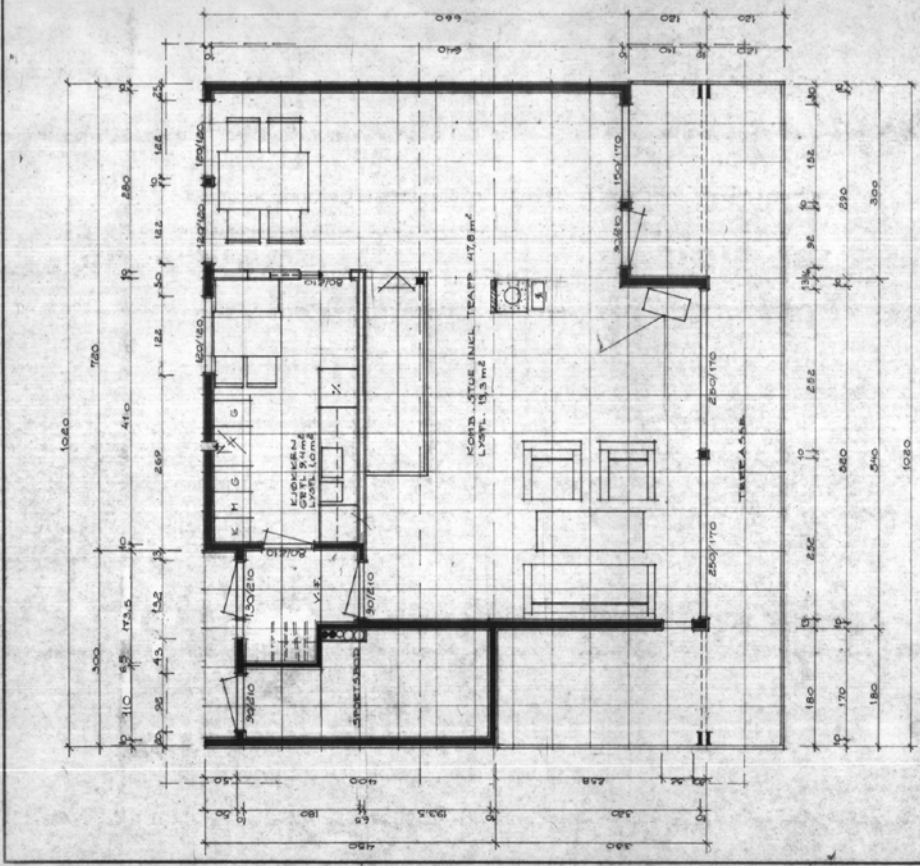
TELEMARK
HUS A/S
 LUNDEGT. 21 - SKIEN

PROSJEKT BYGNINGSVESEN
 1. FEB. 1979
 AUL

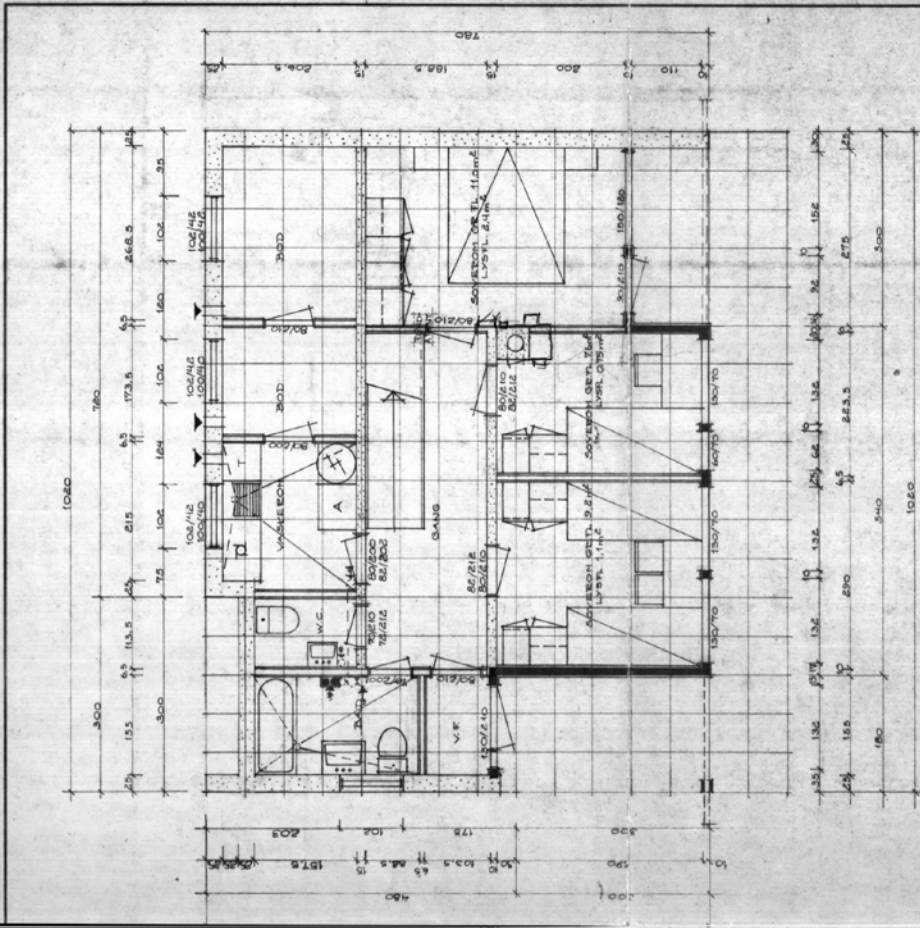
Målestokk	Tegn. 28.57m Byggetid 6
1:100	Tegn. 27.177 D. 3.4.81
Kr.	
Bygningstid	6-8-81

ENERGOLIC TYPE 304 +
 GJEL 68,6 m²
 LEIAREAL 99,6 m²
 BYGGHVERV LEBT OG CLAY HEILAND
 BYGGESTED HEIDMAYN 35
 BYGGELØNN TOR-SORUNN

Erstatet av



1. ETASJE



UNDERETASJE



TELEMARKE
HUS AS
LUNDEGT. 21 - SKIEN

Målestokk		Tegn. 26-84-Byggeskisse	
1:50		Tegningstidspunkt (B.D.)	
1 FEB. 1979		Kv.	
Ark.		Sveinungfar, G.D. 21	
Enebolig		Enebolig nr.	

ENEBOLIG TYPE 304 +
GEVL. 66,4 m²
LEIAREAL 99,6 m²

BYGGHERR: BENT OG OLAV HEILAND
BYGGESTYR: HELDAN 33
BYGGESKJEM: FORSGOJEN

DAGBOKFØRT
25 JUL 79 10353 |
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 54 - bnr. 12 gir herved
nåværende og fremtidige eier av gnr. 54 - bnr. 59
stedsværende rett til å ha vann og kloakkanlegg på
min eiendom, og rett til vedlikehold av ledning og
anlegg.

Porsgrunn, 5/7-79

Berit Thiland
.....

DAGBOKFØRT
26.NOV80 / 17288
BYFODDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skjøte ¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
gnr. 54, bnr. 12	Eidanger/Porsgrunn

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Berit Heiland	Dag - mnd. - år - personnr. 25 06 30 [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Bjørgulf Aksvik	Dag - mnd. - år - personnr. 30 01 46 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR.150.000,-..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Bjørgulf Aksvik aksepterer på egne og fremtidige eieres vegne at eier av gnr. 54, bnr. 59 får rett til adkomst og rett til å nytte felles kloakkanlegg med septiktanker. Partene er enige om at vedlikeholdet påhviler begge i fellesskap. Aksvik samtykker i at oppgraving kan skje mot at vedkommende setter eiendommen i samme stand som før inngrepet.

Skjøte

Fortsatt

DAGBOKFØRT
 28 NOVEMBER 1988
 BYR OG SKIEN
 FORSGRUNN OG SKIEN

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

Jeg er ugift.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Porsgrunn, **6. juni 1980.**

Sted Dato

Berit Heiland *Olaf Heiland*

Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

121023 [REDACTED]

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Todd Steen _____

Vitneunderskrift Vitneunderskrift

Advokat I.M.A.
 TORSEL ØSTRE
 Jernbanet. 15
 Gjentas med blokkbokstaver
 PORSGRUNN

Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

DAGBOKFØRT
25 JUL 79 10352
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

E R K L A R I N G

Berit Heiland (navn), født 26/6-30 (dato,måned,år)
eier av eiendommen 54/12 (gnr.bnr./matr.nr./gatenavn nr.)
i Porsgrunn (kommune), erklærer for seg og etterfølgende
eiere/festere å være forpliktet til å opprettholde lovlig
avstand til egen bygning målt fra planlagt bolighus på
naboeiendommen 54/59 som skal ligge 2 m fra vår felles
grense.

Denne erklæring følger av bestemmelse i bygningslovens § 70
nr. 2 og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningsjefen i
Porsgrunn (kommune).

Sted: Porsgrunn Dato: 5/7-79

Berit Heiland
.....

(eier/fester)

Målebrev
med skylddeling.

22/8

Avskrift av dagbok nr. 1415 1963.
Vedlegg til Protokoll 16.53
Barett, 7/7/68
kartblad 17.F. 5/3

I samsvar med bygn.loven ble det holdt kart- og oppmålingsforretning den 15. juli 1963 over 431 m² av

gnr. 54 bnr. 12 Solheim i Eidanger.

Parsellen har fått betegnelsen Tomt av 54/12.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Arnt Romberg

bestyrtes av Bygningssjefen og utførtes av B. Larsen med K.-R. Larsen som kartvitne.

Ved forretningen møtte hjemmelsinnehaveren og naboen Hans P. Sivertsen (54-5).

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter: Inordst og sydost til hovedbruket (54-12, Solheim) langs mur til nedsatt jernrør, derfra over et rør i sydostlig retning og ut i sjøen - 3.32, -5.27, -2.32, -3.11, -5.29 og -22.24, i sydvest til Gunneklevfjorden i rett linje -17.64 og i nordvest til Solheim 54-5 i gjerde -25.54.

Arealet er 431 m².

Målingene er knyttet til Eidanger oppmålingsvesen s koordinat-system i N.G.O.s akse III.

Isamsvar med lov om skylddeling av 20. aug 1909 ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal nyttes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til 1 øre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark 0.02.

Forretningen sluttet 13.8.63

U.B. Amdahl (s).

Kartvitne:

K. Larsen (s).

B.Larsen (s).

Skylddelingsmenn:

Ø.Jacobsen (s).

A. Rogstad (s).

Den fraskilte del har fått gnr. 54 bnr. 59

Rett avskrift bevitnes:

A. Rogstad

K a r t

over

gnr. 54 bnr. 59

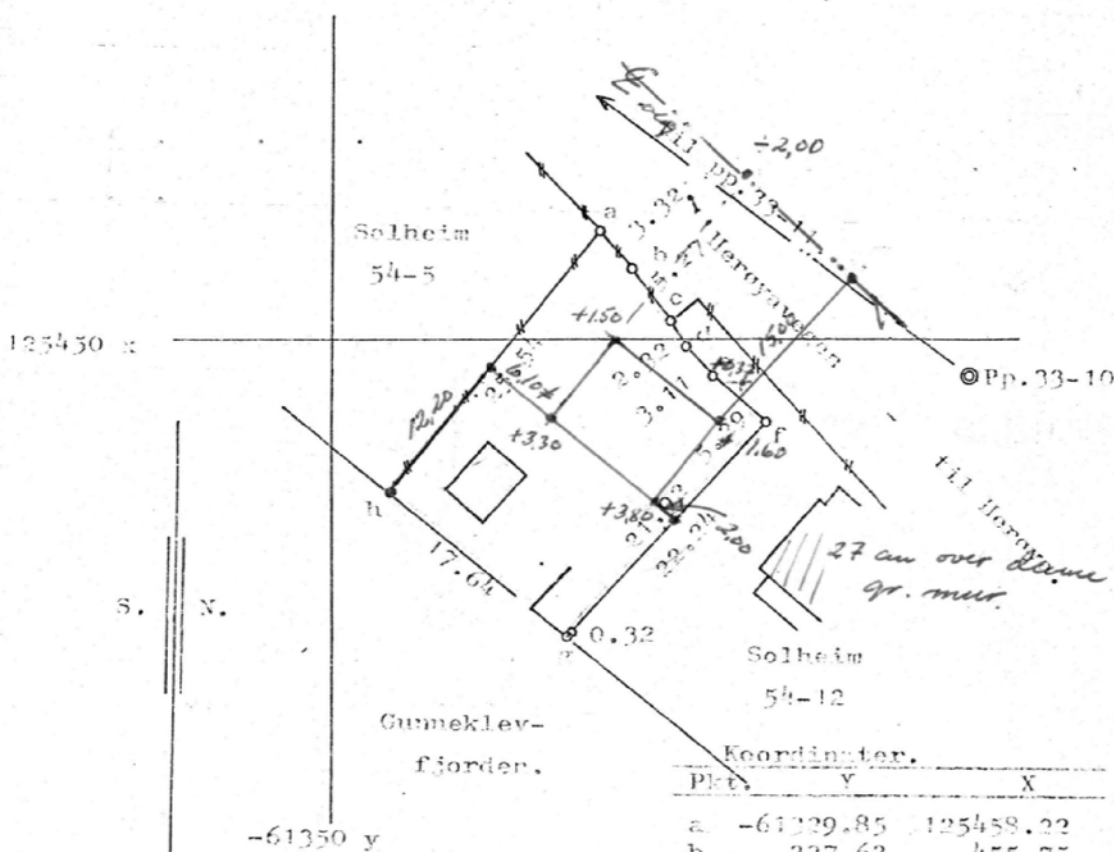
T o m t a v 54/12

av gnr. 54 bnr. 12, Solheim

i Eidanger.

Areal=431 m²

M=1:500



Glasplassemenig påvist
17/9-79

F.H.R.

S.T.O.

Koordinatsystemet er N.C.C.'s
akse III.

På grunn av
grunnforholdene er
knekk tillatt forhildet
1m mot Gumeklevfjorden
sine 2m til grens ut overdelen 24.10.71

B.E.L.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Herøyavegen 31
3936 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