

**aktiv.**



Skiensgate 42, 3912 PORSGRUNN

**Koselig og sentrumsnær enebolig  
med stor hage og gode solforhold  
på Osebakken | Garasje |  
Barnevennlig**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 40 19 19 19

**E-post** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-

**Omkostn.:** Kr 93 640,-

**Total ink omk.:** Kr 3 783 640,-

**Selger:** Unni Eikeng

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1949

**BRA-i/BRA Total** 192/222 kvm

**Tomtstr.:** 578 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 200, bnr. 2167

**Oppdragsnr.:** 1317260029

# Koselig og sentrumsnær enebolig med stor hage og gode solforhold på Osebakken | Garasje

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Skiensgate 42 - En koselig enebolig med garasje og en idyllisk og sentrumsnær beliggenhet i en av Osebakkens eldre gater i Porsgrunn. Boligen er fra 1949 og fremstår i god teknisk stand, tross alder.

Boligen går over to etasjer, samt en romslig kjeller med bod-areal, hobbyrom og vaskerom.

Dette er en god mulighet til å anskaffe seg en enebolig i det populære boligområdet.

Velkommen til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	48
Egenerklæring .....	74
Energiattest .....	82
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 192 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 222 kvm

TBA: 49 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 51 kvm Vaskerom, to boder, uinnredet kjellerrom og hobbyrom.

#### 1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, gang, wc-rom, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e: 30 kvm Garasje og verksted.

#### 2. etasje

BRA-i: 60 kvm Bad, wc-rom, to soverom, trappegang og gang.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

45 kvm Sørvestvendt terrasse.

4 kvm Sørvestvendt overbygd veranda.

### Ikke målbare arealer

Det bemerkes at bod i kjelleren har for lav takhøyde for godkjent oppmålingsareal.

Totalt ALH i boligen utgjør 19 m<sup>2</sup>, fordelt på 13 m<sup>2</sup> i 2. etasje og 6 m<sup>2</sup> i kjeller. Boligens

GUA er 211 m<sup>2</sup>. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i

tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besøkt. Det bemerkes at bod i kjelleren har for lav takhøyde for godkjent oppmålingsareal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

578 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 578 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Skien gate 42 har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet øverst på Osebakken, i et etablert og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området byr på en fin kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til byens fasiliteter.

Det er kort vei til flotte uteområder, med Osebakkenstranda like i nærheten – et populært friområde med velholdte gressplener og sandstrand. For barnefamilier er det også gangavstand til lekeplassen på Linnajordet. Boligen ligger dessuten innen komfortabel gangavstand til Porsgrunn sentrum, hvor du finner et variert tilbud av butikker, servicetilbud og kultur.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Hovenga senteret med blant annet Meny, samt Rema 1000 i umiddelbar nærhet. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Down Town kjøpesenter kun en kort kjøretur unna.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med fine tur- og sykkelveier over Borgestadsletta, samt flotte turområder på Borgeåsen. Osebakken er en av Porsgrunns eldste og mest sjarmerende bydeler, kjent for sin hyggelige trehusbebyggelse og smale, idylliske gater. Langs elvepromenaden i Porsgrunn kan du nyte hyggelige spaserturer med flere restauranter og serveringssteder langs vannkanten.

Det er videre kort vei til både Universitetet i Sørøst-Norge og Porsgrunn videregående skole, noe som gjør området attraktivt for både studenter og familier.

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Boligen vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Radehuset barnehage (1-5 år) ca. 600 meter.

Hovenga barnehage (1-5 år) 900 meter.

Borgeenga barnehage (1-5 år) 1.3 km.

Skoler:

- Borge skole (1-10 kl.) ca. 1.6 km.

- Myrene skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km.

- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.9 km.

- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.2 km.

Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole ca. 2.2 km.

Universitet:

- Universitetet i Sørøst-Norge – campus Porsgrunn ca. 2.7 km.

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten.

Boligen står i henhold til rapporten på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både liggende dobbelfalset trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1985, malte takvinduer med 2-lags isolerglass av ukjent produksjonsår, og malte trevinduer med 1-lags glass av ukjent produksjonsår. I tillegg er det en skyvedør med 2-lags energiglass fra 2014, en terrassedør i tre med 2-lags energiglass fra 1986, og en ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2008.

Eiendommen har en sørvestvendt terrasse med utgang fra stuen, konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Det er også en sørvestvendt, overbygd veranda med utgang fra et soverom, bygget med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

Utvendig

Taktekking: Åpning mellom takstein og tegn til utilstrekkelig bortledning av takvann kan være uttrykk for mangelfull tetting og svikt i drenerør fra nedløp/takrennesystem.

Veggkonstruksjon: Forholdet kan ha oppstått som følge av mangelfull lufting i underkant av kledningen, kombinert med vedlikeholdsetterslep og redusert uttørkingsevne.

Takkonstruksjon/Loft: Spor etter gnagere har oppstått ved at skadedyr har fått adgang til loftsrommet. Spikergjennomslag har oppstått som følge av innfesting gjennom takkonstruksjonen.

Vinduer: Avskalling av maling og soppdannelser kan oppstå som følge av alder,

værbelastning og fuktpåvirkning på utsatte deler av vinduskonstruksjonen.

Dører: Forholdene har oppstått som følge av alder, bruksslitasje og manglende vedlikehold eller utskifting av beslag og betjeningsdeler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Forholdene kan ha oppstått som følge av manglende vedlikehold og begroing fra nærliggende natur over tid, kombinert med begrenset uttørking på overflatene.

#### Innvendig

Andre innvendige forhold: Aldersslitasje og bruk over tid har medført slitasje, hull, misfarging og overflatemessige skader.

#### Våtrom

##### Bad | 2. Etasje

Overflater vegger og himling: Slitasje, bevegelser i underlag eller overflater og materialvalg som ikke er tilpasset fuktbelastet område har medført registrerte avvik.

##### Kjøkken | 1. Etasje

Overflater og innredning: Lekkasje skyldes utetthet i avløpsforbindelsen ved oppvaskkum, og innredningen har alders- og bruksrelatert slitasje.

#### Spesialrom

##### WC-rom | 2. Etasje

Overflater og konstruksjon: Forholdet skyldes begynnende svikt i blandebatteriets tetthet, dette kan omhandle.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og aldring må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til svekkelser ved befaringen.

Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.

Ventilasjon: Wc-rommet har ikke mekanisk avtrekk, men er ventilert ved naturlig ventilering.

Varmesentral: Varmepumpen er fra 2008 og har passert forventet levetid.

Varmtvannstank: Varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Grunnmur og fundamenter: Sprekken har karakter som kan være forenlig med svikt i drenering ved utvendig nedløp.

Terrengforhold: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten:

#### Våtrom

##### Vaskerom | Kjeller

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

Rommet er av eldre utførelse og er ikke bygget opp med fuktsikring eller tettesjikt tilpasset bruk som våtrom.

##### Bad | 2. Etasje

Overflater Gulv: Gulvet er utført med ujevnt fall, slik at det er registrert motfall på 4 mm mot dørterskelen.

Sluk, membran og tettesjikt Badet er av eldre utførelse med skjult membran, sluk av støpejern og detaljer ved sluk og rørgjennomføringer som ikke gir dokumentert eller synlig tilfredsstillende fuktsikring.

#### Andre merknader fra taks mann:

Det bemerkes at pipe er kledd igjen, slik at deler av konstruksjonen ikke er synlig for inspeksjon. Dette begrenser vurderingsgrunnlaget og kan skjule forhold som skader, mangelfull utførelse eller manglende avstand til brennbart materiale. Skjulte løsninger medfører usikkerhet knyttet til brannsikring og teknisk tilstand. Det anbefales nærmere kontroll av pipeløpet og utførelsen rundt innkledningen, samt dokumentasjon på at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav

Fra selger. Kjellertrapp fra bod er ikke lengre tilgjengelig. Er bygd over.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 11.03.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble kjøpt i 1962.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Borgestad vvs (1990), Elektrofirma Blomquist? (1990).  
Ufaglært arbeid: Arne Eikeng (1990).  
Beskrivelse: Alt av rørarbeid og elektroarbeider. Snekkerarbeider, membran og flislegging utført av Arne Eikeng.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Smøremembran under hele gulvet + våtsoner på vegg. Nye sluk.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Byttet lekk stengekran på innsiden av kjellervegg, fjernet våt isolasjon og tørket opp fukt. Kontroll luker er montert (2024).

Beskrivelse: Vannlekkasje ved utekran, lokal vannskade uten følgeskader som ble utbedret.

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Ukjent Elektrofirma (Blomquist?) (1986), Snekker Bjørn Five (1986). Ufaglært arbeid: Arne Eikeng (1986).

Beskrivelse: Alt av elektriske arbeider. Utbygging av stue og ark i 2 etasje, ny kledning og vinduer, isolering, ny takstein. Innvendige overflater ble satt opp av Arne Eikeng.

8. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Elektrofirma (Blomquist?) (1986). Ufaglært arbeid: Arne Eikeng (1986).

Beskrivelse: Varmekabler + stikkontakter i verksted. Bygging av ny verksted i forlengelse av eksisterende garasje, støping av betonggulv, reisverk og nytt tak.

9. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Riss i vegg mellom ny og gammel del, kosmetisk.

16. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Sjøkk i kommunen (1998).

Beskrivelse: Stikkledning vann og spillvann, usikker. Men får å få godkjent skjema må det fylles inn et årstall. Mener det var rundt 1998.

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Moelven Elektrofirma v/Aleksander Fredriksen (2010).

Beskrivelse: Nytt sikringssskap, nytt elektrisk anlegg.

27. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Dokumentasjon finnes på byggesøknad hos kommunen.

Beskrivelse: Tilbygg i 2 etg. med ark, utvidelse av verksted. En frittstående utebod.

28. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Beskrivelse: Del av kjeller er omgjort til oppholdsrom + vaskerom.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Firmanavn: Les mer på Regjeringens nettsider.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra takstmann.

### **Standard**

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Skiensgate 42 - En koselig enebolig med garasje og en idyllisk og sentrumsnær beliggenhet i en av Osebakken eldre gater i Porsgrunn. Boligen er av eldre stand, men fremstår i god teknisk stand, tross alder. Det må påregnes vedlikehold og utbedring av enkelte elementer.

Boligen går over to etasjer, samt en romslig kjeller med bod-areal, hobbyrom og vaskerom. Boligens første etasjer har en entré, gang, wc-rom, kjøkken og stue/

spisestue. I andre etasje finner du boligens bad, et praktisk WC-rom, to soverom, trappegang og gang. Videre er det en sørvestvendt terrasse på 45 kvm, og en sørvestvendt overbygd veranda på ca. 4 kvm.

#### Stue | Kjøkken:

Store deler av første etasje tas opp av en romslig stue- og spisestueløsning. Store vindusflater og skyvedører slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Rommet er tilrettelagt for flere soner, med god plass til både spisebord med tilhørende møblement, sofagruppe og TV-løsning. Her er det gode muligheter for å sette sitt personlige preg på innredningen. I tillegg er det integrerte spotter i taket langs den ene siden av rommet.

Kjøkkenet er stort og ligger i forbindelse med trappegangen. Det er kjøkkeninnredning på begge sider av rommet med blåmalte profilerte fronter på både over og underskap. Det er benkeplate av laminat, med oppvaskkum av stål. Det er videre koketopp, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

Videre er det ett praktisk toalettrom i forbindelse med 1. trappegangen i 1. etasje.

#### Bad:

Badet i boligen er plassert i andre etasje og har flislagte vegger og gulv. Himlingen består av panelplater, også i skråtaket. Rundt badekaret er det etablert en plassbygget løsning med dekorative fliser og dusjhode. I tillegg er det montert dusjkabinett i et hjørne. Servantinnredningen har en kombinasjon av profilerte og glatte fronter på over- og underskap, med speil plassert over en nedfelt servant. Toalettet i andre etasje er etablert i et separat WC-rom, med servant integrert i innredning med underskap.

Det gjøres oppmerksom på at badet er av eldre dato, og at det foreligger forhold som må vurderes nærmere, jf. tilstandsrapporten. Takstmann opplyser videre at det ble forsøkt hulltaking fra tilstøtende WC-rom, men dette lot seg ikke gjennomføre grunnet veggens oppbygning med flere lag og et betydelig antall skruer som hindret boring. Det ble derfor utført overflatemålinger, uten at det ble registrert indikasjoner på fukt av betydning.

#### Soverom:

I 2. etasje er det to soverom av god størrelse, hvor et har utgang til overbygget veranda.

#### **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**

Gode parkeringsmuligheter i garasje og asfaltert gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring asa, polisenummer 95260915

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Sørø Taksering AS.
- Fotograf Boligfotograf1.
- Skagerack Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- 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.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler på wc-rom og bad 2. etasje. Det er i tillegg varmepumpe i stue 1. etasje. Boligen har panelovner på vaskerom i kjelleren, wc-rom, stue, kjøkken og gang 1. etasje, samt panelovn i gang, loftstue og soverom 2. etasje.

### Informasjon om strømforbruk

Estimert strømforbruk fra mai 2025 til nå ca. 14.000 kw/h. Dette er da inkludert 4 mnd der boligen har stått tom.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

E

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 690 000

### Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 250 (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))

---

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (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 25 872 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr 2 156,-

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 963 487 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 853 949 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Ingen pliktig velforeningskontigent

### **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 200, bruksnummer 2167 i Porsgrunn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen

Dagboknummer 201155, tinglyst den 01.06.1950 | Erklæring/avtale.

Originale skjøte for byggetomt. Deler av tomten ble tilbakeholdt for å etablere offentlig gate forbi eiendommen.

Dagboknummer 5755, tinglyst den 28.04.1977 | Bestemmelse om bebyggelse.

Eier av Bråtengata 17, samt fremtidige eiere av eiendommen, forplikter seg til å opprettholde lovlig avstand til bygningsmasse på egen tomt målt fra tilbygget på Skiensgata 42. Tilbygget oppføres med en avstand på 3,4 meter fra felles grense. Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige hjemmelshavere.

Den tinglyste erklæringene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført i 1949 før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 26.09.1969.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 09.01.1978.

Det foreligger ferdigattest for nybygg bod og påbygg på bolighus datert 09.04.1987.

Det foreligger vedtak om utvidelse av og tak over terrasse og forandring av vindu i bad i bolighus datert 19.05.1971.

Det foreligger 4 sett med tegninger for eneboligen datert 18.05.1966, 06.04.1971, 23.02.1977 og 1986 med utydelig datostempling. For utvendig fasade mangler de nyeste tegningene vinduer til kjellerrom mot sør og mot øst. Disse forekommer på de tidligere tegningene. Ved terrassen er også 2 sett med vinduer erstattet med skyvedør i stue.

Avvikene nevnt over anses som/pr def. lovlighetsmangler (Fasadendring). En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Verste konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

Innvendig er det avvik i 2. etasje der tidligere soverom er ombygget til boligens bad. Dette er fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig til kommunen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen for kjelleren, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/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.

Dokumentene nevnt ovenfor ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er under kommuneplanens arealdel for 2018 til 2030 datert 13.06.2019 avsatt til bevaring av kulturmiljø, nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, samt ras- og skredfare.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

BYA: Ligger normalt på mellom 20-35% i kommuneplanen. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Eiendommen ligger i kvikkleiresone. Vi gjør spesielt oppmerksom på at det ikke regnes som farlig å bo på kvikkleire. Kommunen opplyser at det er ingen stor risiko forbundet med å bo på eiendommen, men du har en større aktsomhetsgrad når det skal gjøres tiltak på eiendommen. Informasjonsskriv fra kommunen om alle typer tiltak i kvikkleiresonene Austad, Slottsbru og Hovenga kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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.

### **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**

Meglerprovisjon 1,6 % av salgssummen, v/salg på 3 500 000 (Kr 59 040)

Kommunale opplysninger (Kr 4 000)

Markedspakke (Kr 14 900)

Oppgjørshonorar (Kr 7 000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr 2 900,-)

Tilrettelegging (Kr 15 900,-)

Visning/overtakelse pr stk (Kr 3 500,-)

Sikring (Kr 545,-)

Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr 4 750,-)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr 290,-)

Total (Kr 112 825,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke og styling.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

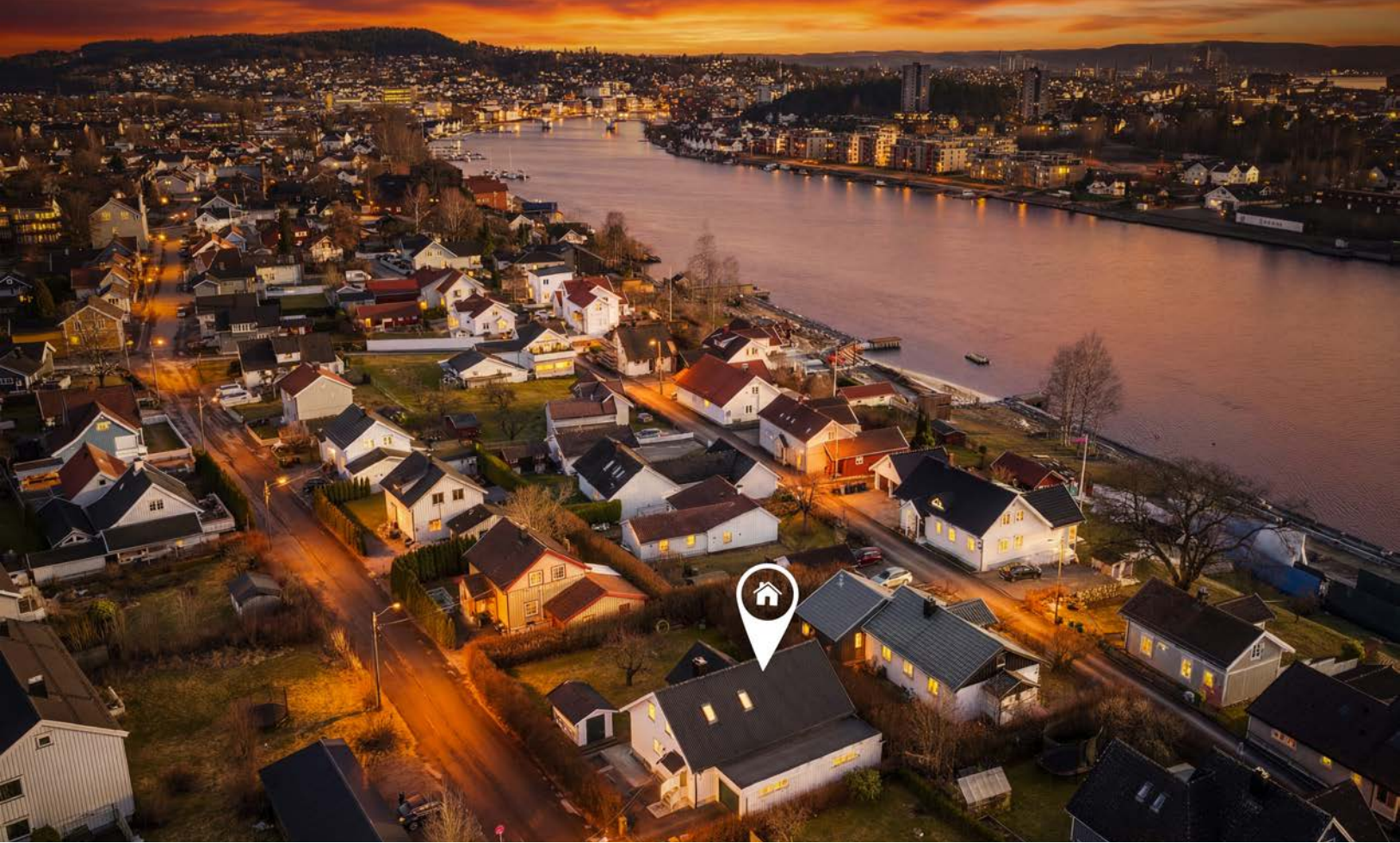
Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026





















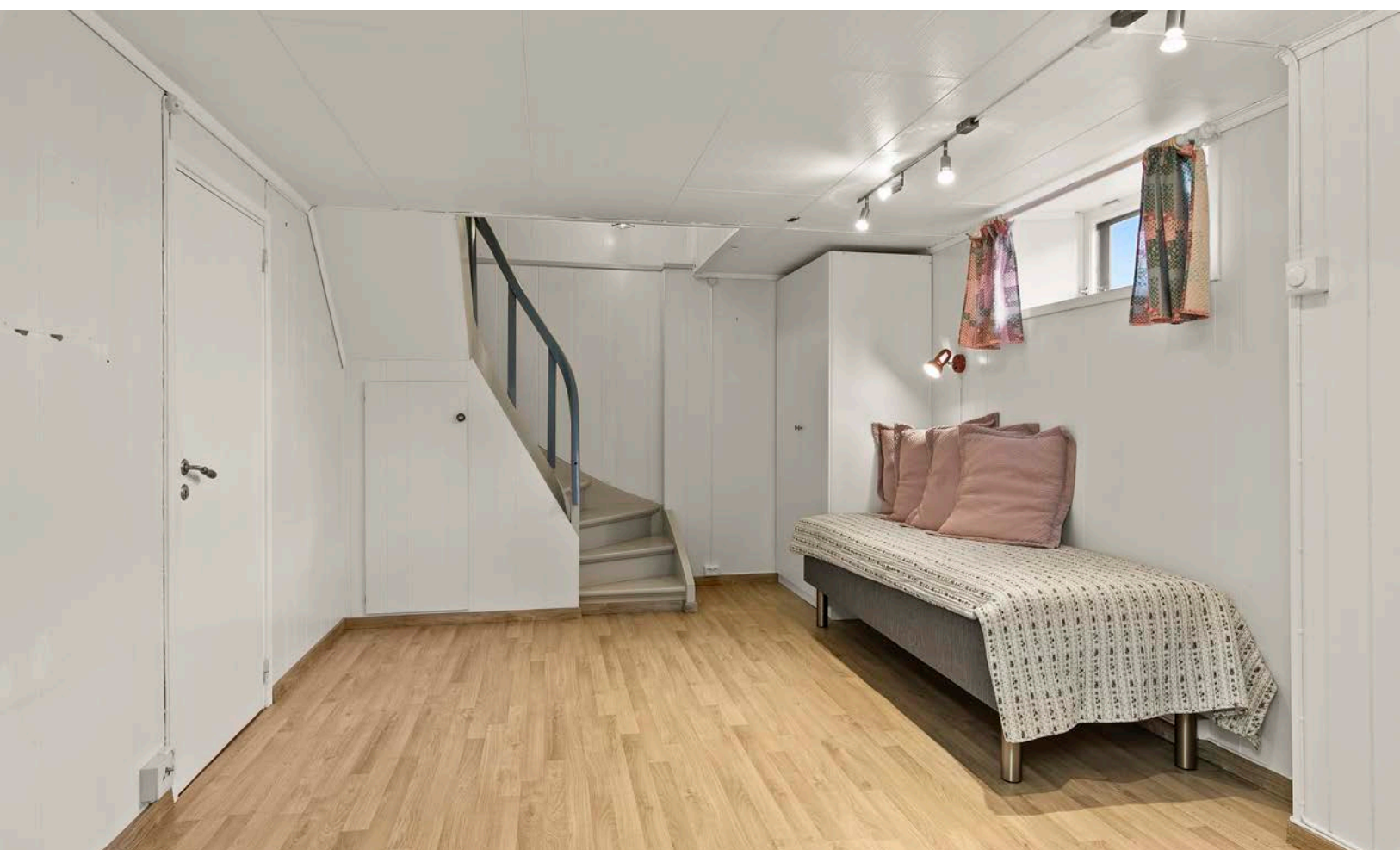


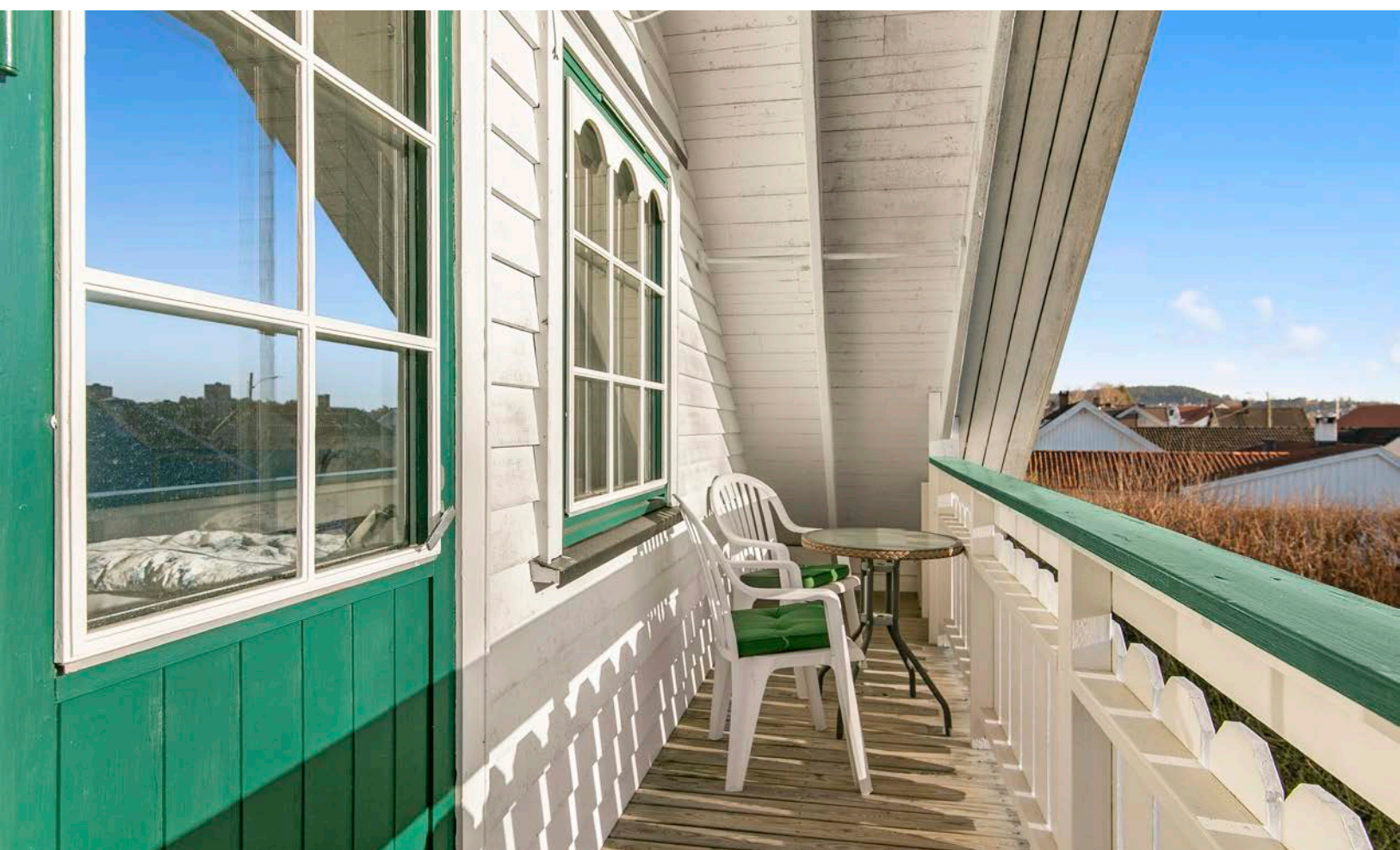










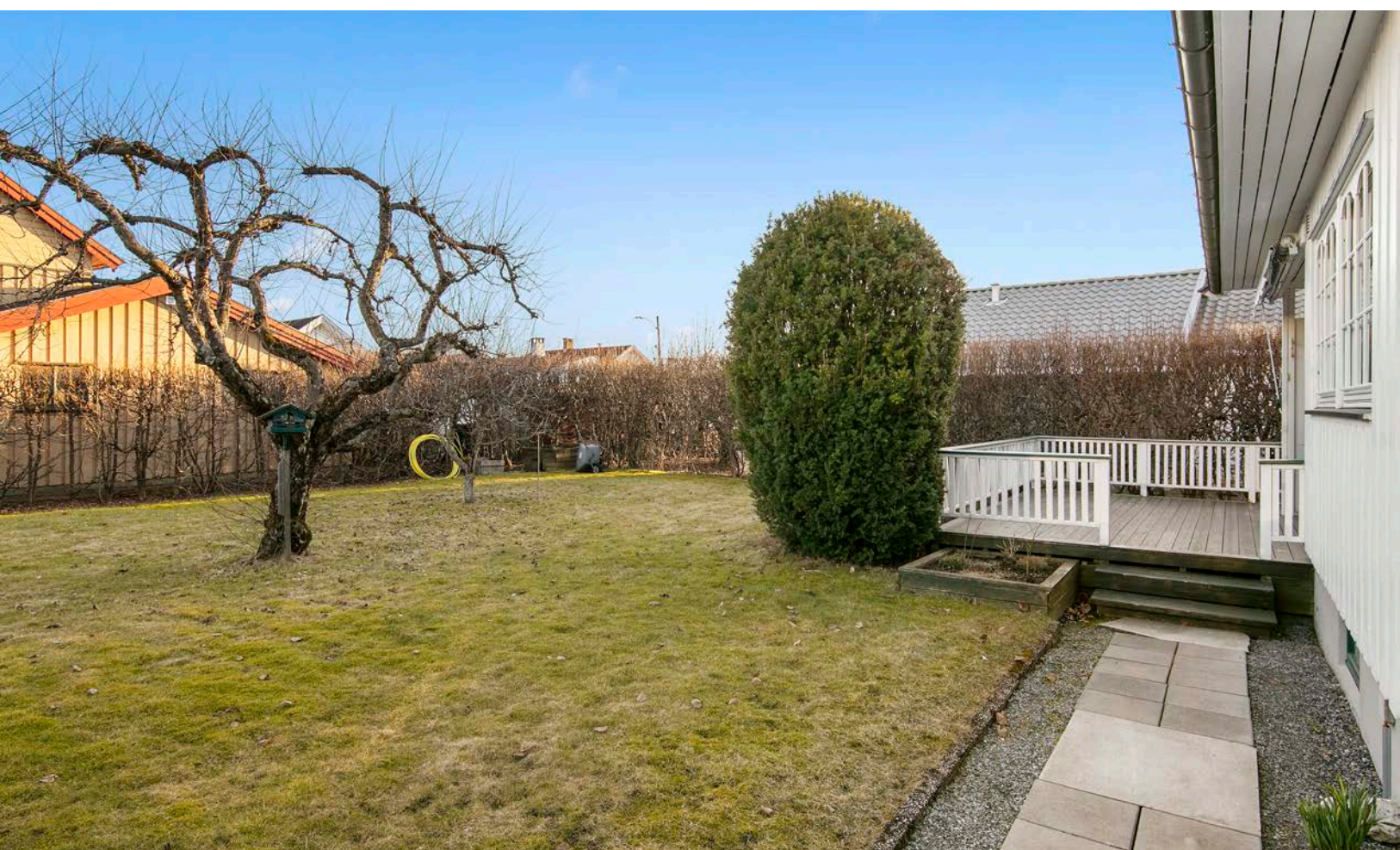
















# Plantegning



## Skien gate 42

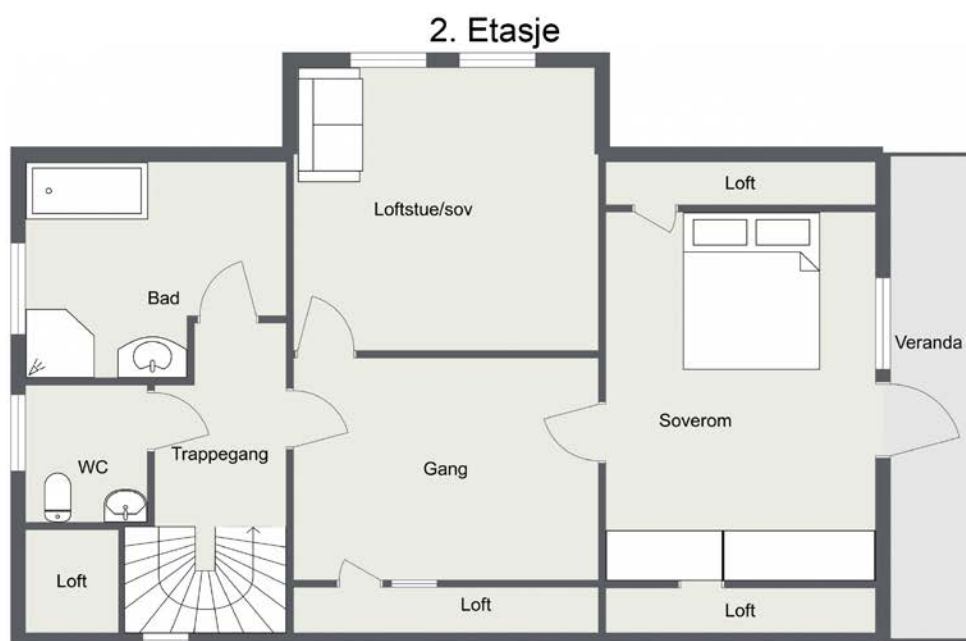


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

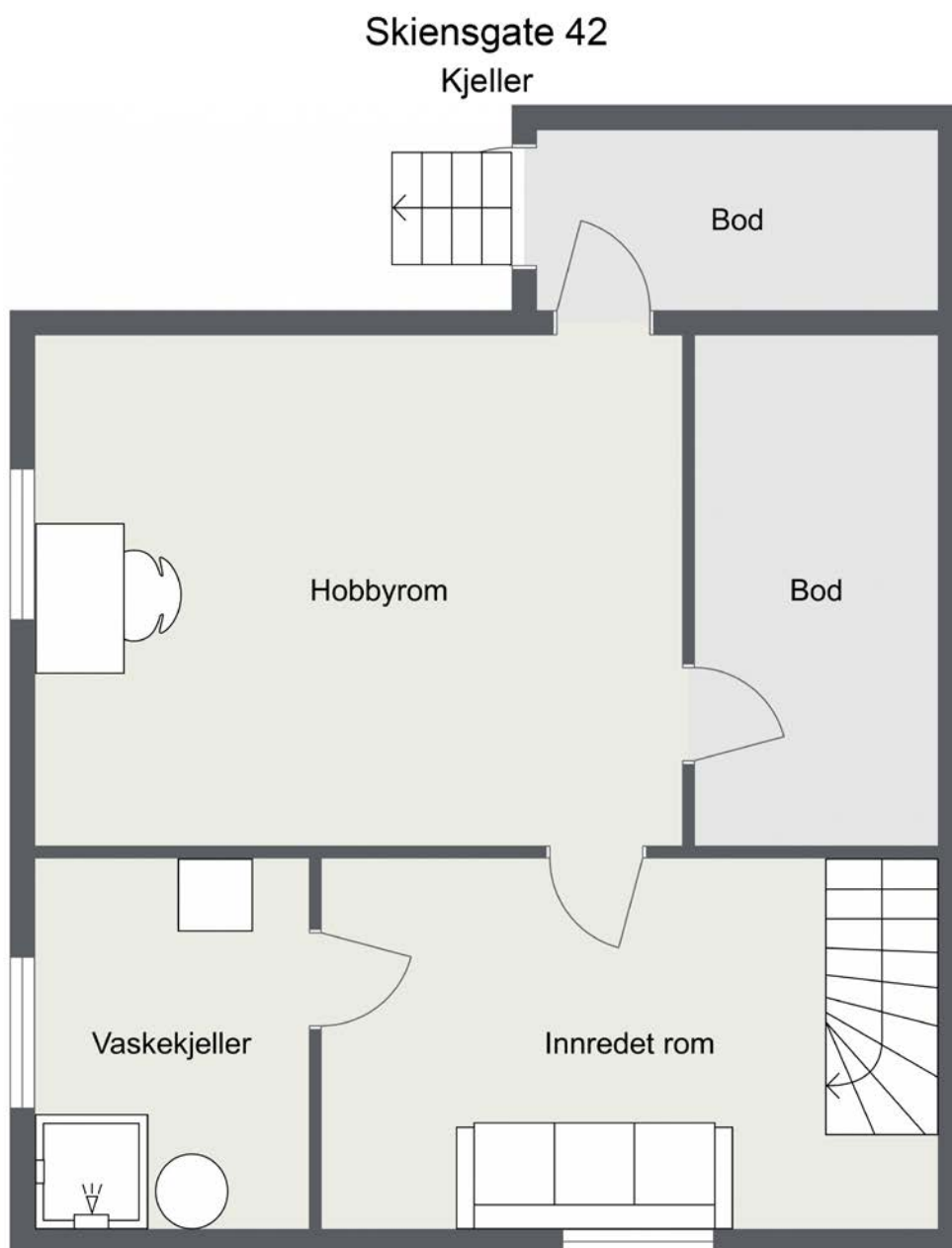


## Skien gate 42



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

# Plantegning



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Skiensgate 42 , 3912 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 200, bnr. 2167

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1035

Referansenummer: ME1546

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

## Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løstørre 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 straktiltak 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

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både liggende dobbelfalset trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1985. Boligen har malte takvinduer med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Boligen har malte trevinduer med 1-lags glass, ukjent produksjonsår. Boligen har skyvedør med 2-lags energiglass, produsert i 2014. Boligen har terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 1986. Boligen har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### GULV:

Kjeller: Gulvbelegg i vaskekjeller og to boder, laminat i gang, teppebelegg i øvrige rom.  
1. etasje: Parkett og tregulv i alle rom.  
2. etasje: Flis på wc-rom og bad, tregulv i gang, laminat i øvrige rom.

#### VEGGER:

Kjeller: Trepanel og panelplater i alle rom.  
1. etasje: Trepanel og brystning i gang og kjøkken, tapet i øvrige rom.  
2. etasje: Flis på bad, brystning og tapet på wc-rom, trepanel i øvrige rom.

#### TAK/HIMLING:

Kjeller: Tapet i en bod, takplater og slette overflater i øvrige rom.  
1. etasje: Takplater i alle rom.  
2. etasje: Trepanel i alle rom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og trepanel i tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Badekar og dusjkabinett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med koketopp med mekanisk avtrekk i

overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom i 1. etasje:  
Parkett på gulv, tapet i vegger samt takplater i tak/himling. Frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Gulvmontert toalett.

#### WC-rom i 2. etasje:

Flis på gulv, brystning og tapet på vegg samt trepanel i himling. Innredning med slette fronter og nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Gulvmontert toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

#### OPPVARMING:

Varmekabler på wc-rom og bad 2. Etasje.  
Varmepumpe i stue 1. Etasje.  
Panelovn på vaskerom i kjelleren.  
Panelovn på wc-rom, stue, kjøkken og gang 1. Etasje.  
Panelovn i gang, loftstue og soverom 2. Etasje.

#### ROMHØYDE:

Kjeller: 1,84m i en bod, 2,01m på vaskerom, 2,03m på innredet rom, 2,04m i en bod, 2,05m i hobbyrom.  
1. Etasje: 2,3m i entré, to ganger og wc-rom, 2,48m i kjøkken og stue, 2,49m i spisestue.  
2. Etasje: 0,97-2,38m på ett soverom, 0,99-2,38m i gang, 1,04-2,29m på bad, 1,44-2,3m på wc-rom.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert rekkverk med høyder på henholdsvis 0,80 m og 0,96 m. Dette er lavere enn gjeldende krav til rekkverkshøyde på 1,0 m etter TEK17. Forholdet medfører økt risiko for fall og redusert personsikkerhet ved bruk. Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest for hovedboligen. Det er imidlertid fremlagt ferdigattest for to tilbygg samt garasje. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

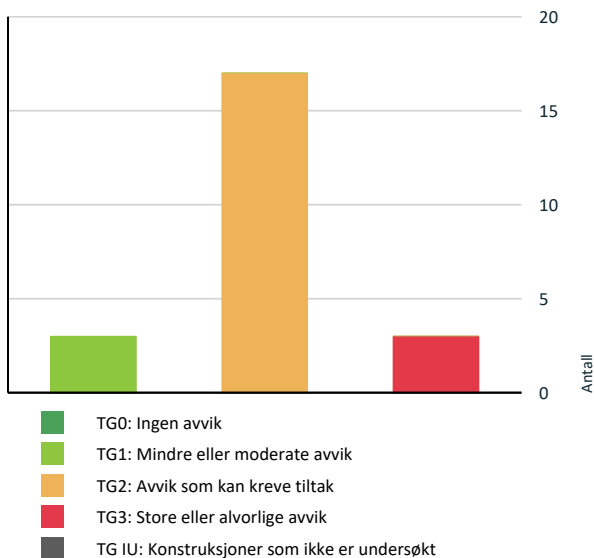
#### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble også fremlagt ferdigattest for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

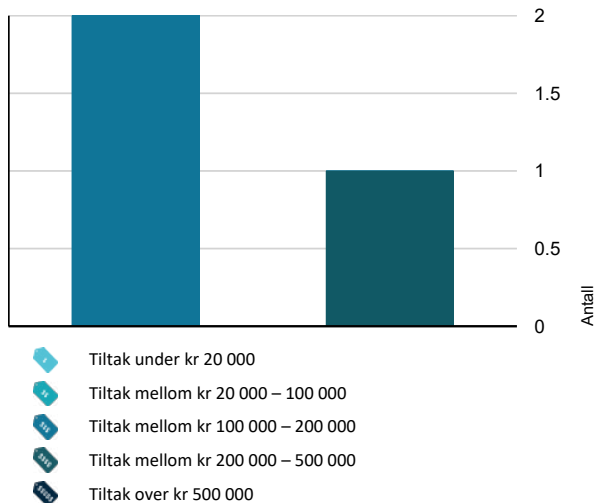
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Saltak er utført i trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Ved befaring fremstod taksteinen i god stand, men det ble registrert en åpning mellom takstein som bør tettes. Takpapp på tilbygg ble ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler på yttertaket eller i tilstøtende konstruksjoner.

Det ble videre registrert større, sentrerte salt-/kalkutslag på innsiden av grunnmuren, noe som indikerer fuktpåvirkning og gir mistanke om svikt i drenerør fra nedløp/takrennesystem. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 2 vurderes grunnet åpning mellom takstein, manglende inspeksjonsmulighet på takpapp over tilbygg og tegn som kan indikere svikt i bortledning av takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Åpning mellom takstein og tegn til tilstrekkelig bortledning av takvann kan være uttrykk for mangelfull tetting og svikt i drenerør fra nedløp/takrennesystem.

Risiko: Forholdene kan føre til videre fuktbelastning på tak- og grunnmurskonstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for undersøkelser og utbedring dersom fuktpåvirkningen gir skader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å tette åpningen mellom takstein og få lagt nedløp i drenerør vekk fra konstruksjonen.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført som bindingsverk.

Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige vegger er kledd med både malt liggende dobbelfalset trekledning og stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Det ble også avdekket fukt- og råteskader på deler av kledningen. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørrking.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting, begroing, soppdannelser samt fukt- og råteskader i deler av ytterkledningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet kan ha oppstått som følge av mangelfull lufting i underkant av kledningen, kombinert med vedlikeholdsetterslep og redusert uttørrkingsevne.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av kledningen og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadet kledning og eventuelle utbedringer i bakliggende konstruksjoner dersom skadeomfanget viser seg å være større.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av ytterveggskonstruksjonen for å avklare skadeomfanget, samt vurdere utbedring av lufting og utskifting av skadede bygningsdeler.



#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Loftet ble undersøkt fra luker til knevegg samt fra innsiden der det var etablert gangbart gulv. Loftet fremstod med tilfredsstillende ventilering ved befaringen. Det ble registrert spor etter gnagere i form av avføring. Videre ble det observert spikergjennomslag på innsiden av takkonstruksjonen, noe som kan gi kondensdannelse og fuktbelastning i kalde perioder.

TG 2 vurderes grunnet spor etter gnagere og spikergjennomslag med risiko for kondens og fuktpåvirkning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Spor etter gnagere har oppstått ved at skadedyr har fått adgang til loftsrommet. Spikergjennomslag har oppstått som følge av innfesting gjennom takkonstruksjonen.

Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende materialer og risiko for skadeutvikling over tid, samt videre aktivitet fra gnagere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av berørte bygningsdeler og tiltak mot skadedyr dersom forholdene vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få loftet nærmere vurdert med hensyn til omfang av gnageraktivitet og behov for tetting av adkomstpunkter, samt å utbedre spikergjennomslag der dette vurderes nødvendig.

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Det ble registrert noe avskalling av maling på vinduene i loftstuen samt soppdannelser rundt takvindu. Det ble ikke registrert punkterte glass ved befaringen. Takvinduer er en utsatt bygningsdel med økt eksponering for vær og fukt, og vinduene har passert forventet levetid. For øvrig ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet avskalling av maling, soppdannelser rundt takvindu og at vinduene har passert forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avskalling av maling og soppdannelser kan oppstå som følge av alder, værbelastning og fuktpåvirkning på utsatte deler av vinduskonstruksjonen.

Risiko: Forholdet kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt fuktbelastning i vinduskonstruksjonen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer dersom slitasje og fuktpåvirkning utvikler seg videre.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne vedlikehold og nærmere vurdering av vinduenes tilstand, særlig rundt takvindu, med tanke på behov for utbedring eller utskifting.

#### TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i alminnelig stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes noe trang lukkemekanisme på terrassedør i 2. etasje, samt at utvendig dørhåndtak er fjernet på skyvedør.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på de eldste ytterdørene, trang lukkemekanisme på terrassedør og manglende utvendig dørhåndtak på skyvedør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har oppstått som følge av alder, bruksslitasje og manglende vedlikehold eller utskifting av beslag og betjeningsdeler.

Risiko: Forholdene kan føre til redusert funksjon og økt slitasje på dørblad, beslag og lukkemekanisme over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold eller utskifting av dører og tilhørende beslag.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrassedørens lukkemekanisme og etablere utvendig håndtak på skyvedøren, samt påregne vedlikehold eller utskifting ut fra alder og tilstand.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 45 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert noe fukt-/råteskade på terrassebord/rekkverk. Konstruksjonsoppbyggingen lot seg ikke inspisere, men terrassen virket stabil ved normal belastning under befaringen.

Sørvestvendt overbygd veranda på ca. 4 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Verandaen er utført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert en del soppdannelser på verandaen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fukt- og råteskader på terrassebord og rekkverk på terrasse, samt soppdannelser på verandaen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene kan ha oppstått som følge av manglende vedlikehold og begroing fra nærliggende natur over tid, kombinert med begrenset uttørking på overflatene.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av terrassebord, rekkverk og øvrige treoverflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, utskifting av skadede bygningsdeler og videre utbedringer dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre og behandle berørte overflater, samt skifte ut skadede terrassebord og deler av rekkverk ved behov.

## INNSENDIG

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble benyttet tidligere etablert åpning i utlektet vegg mot terreng for utførelse av fuktmåling. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet. Målingen gir imidlertid kun et øyeblikksbilde, og forhold som dreneringens alder, utførelse og årstid kan fortsatt ha betydning for konstruksjonens levetid og vedlikeholdsbehov. Kjelleren er ventilert med tilluftsventiler i yttervegg i de enkelte rom. Forholdet tilsier at konstruksjonen bør følges opp med jevnlig observasjon og vedlikehold for å opprettholde funksjon.

### TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det registreres alderspreget slitasje på overflater utover det som anses som ordinær bruksslitasje. Det ble observert slitasje, hull, misfarging og skjolder på veggflater, samt riper, slitasje og misfarging på gulvoverflater. Forholdene er av et omfang som tilsier at overflatene har behov for oppgradering.

TG 2 vurderes grunnet vesentlig overflateslitasje med behov for tiltak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldersslitasje og bruk over tid har medført slitasje, hull, misfarging og overflatemessige skader.

Risiko: Videre bruk uten oppgradering kan føre til økt overflateslitasje og gradvis redusert overflatekvalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overflateoppgradering for å gjenopprette ønsket standard og overflatekvalitet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne oppgradering av overflater.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eldre vaskekjeller/bod med utslagsvask og sluk i gulv. Rommet fremstår som enkelt utført og er innredet og benyttet som vaskerom. Det ble ikke påvist fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner, og rommet har ikke teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Bruken som vaskerom med vanninstallasjoner gir derfor økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjoner.

TG 3 vurderes grunnet manglende fuktsikring og utførelse som ikke oppfyller krav til våtrom.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Årsak: Rommet er av eldre utførelse og er ikke bygget opp med fuktisikring eller tettesjikt tilpasset bruk som våtrom.

Risiko: Manglende fuktisikring kan føre til fuktpåvirkning i overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppgradering eller endret bruk av rommet dersom det skal fungere på en hensiktsmessig måte.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å oppgradere vaskekjelleren til våtrom dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, alternativt tilbakeføre rommet til bod.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring, da badet allikevel må påregnes oppgradering, det er synlige vannrør på badet, og det ble foretatt fuktmåling i tidligere åpnet vegg i tilstøtende vegg for vaskerommet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier med behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Grunnet badets ukjente alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, flis på gulv og vegger, samt trepanel i tak/himling.

Det ble registrert sprekke i flis på badekar, vindu av uegnet materiale i våtsone og større sprekke under innredning.

TG 2 vurderes grunnet sprekke i flis på badekar, vindu av uegnet materiale i våtsone og større sprekke under innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje, bevegelser i underlag eller overflater og materialvalg som ikke er tilpasset fuktbelastet område har medført registrerte avvik.

Risiko: Sprekkdannelse og uegnet materiale i våtsone kan føre til økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av overflater og nærmere vurdering av våtsone for å opprettholde funksjon og redusere risiko for følgeskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre registrerte sprekkeforhold og få vurdert vinduet i våtsone nærmere for å avklare behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 4mm motfall over 0,7 fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til 7mm over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet registrert motfall på gulv mot dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført med ujevn fall, slik at det er registrert motfall på 4 mm mot dørterskelen.

Risiko: Forholdet kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader og behov for utbedring av gulvoppbygningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne flis for å utbedre fallforholdene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra 2000, i følge hjemmelshaver.

Sluket er av støpejern, og det ble ikke observert synlig slukmansjett. Sluket er i tillegg lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke vurderes nærmere uten destruktive inngrep.

Det bemerkes også usikkerhet rundt rørgjennomføringer under servant. Løsningen må ses i sammenheng med at det trolig ikke var krav til tettesjikt på vegg ved oppføringstidspunktet. Forholdene gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, tilstand og videre funksjon.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 3 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett, begrenset inspeksjonsmulighet ved sluk og usikkerhet ved rørgjennomføringer.

Årstill: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Årsak: Badet er av eldre utførelse med skjult membran, sluk av støpejern og detaljer ved sluk og rørgjennomføringer som ikke gir dokumentert eller synlig tilfredsstillende fuksikring.

Risiko: Forholdet kan føre til skjult fuktinntrengning og videre skadeutvikling i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende undersøkelser og utbedring av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet oppgradert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

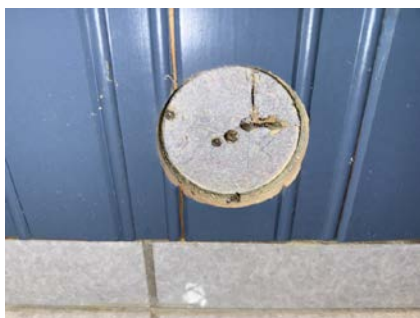


## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble forsøkt utført hulltaking fra tilstøtende wc-rom, men dette lot seg ikke gjennomføre da veggen var bygget opp med flere lag og inneholdt et stort antall skruer som hindret boring. Det ble derfor foretatt overflatesøk, uten at det ble registrert nevneverdige utslag som indikerte fukt.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med forventet alders- og bruksslitasje. Det ble registrert slitasje på innredningen, samt lekkasje fra avløpet ved oppvaskkum. Det ble for øvrig registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran.

Hjemmelshaver opplyser om at lekkasjen er utbedret etter besiktigelsen. Dette er ikke kontrollert av utførende takstmann.

TG 2 vurderes grunnet lekkasje fra avløp ved oppvaskkum og registrert slitasje på kjøkkeninnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasjen skyldes utetthet i avløpsforbindelsen ved oppvaskkum, og innredningen har alders- og bruksrelatert slitasje.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktpåvirkning og skade på innredning og tilstøtende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsforbindelsen og oppgradering av berørte deler av innredningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjen fra avløpet ved oppvaskkum og vurdere vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredning der slitasjen tilsier det.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC-ROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Wc-rommet er utstyrt med mekanisk ventilering og tilluft via ventil i dørblad. Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som gir grunnlag for tiltak.

### 2. ETASJE > WC-ROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Wc-rommet har naturlig ventilering og tilluft via ventil i dørblad. Det ble registrert mindre lekkasje fra blandebatteri.

TG 2 vurderes grunnet mindre lekkasje fra blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet skyldes begynnende svikt i blandebatteriets tetthet, dette kan omhandle .

Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og innredning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av blandebatteriet dersom lekkasjen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjen ved blandebatteriet.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør utført i kobber.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Stoppekran ble funksjonstestet og fungerer etter hensikt.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrørene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vannrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og aldring må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til svekkelser ved befaringen.

Risiko: Økende alder på vannrørene kan medføre økt risiko for lekkasjer eller svikt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskiftning av vannrørene dersom det oppstår lekkasjer eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde anlegget under oppsikt og planlegge utskiftning av vannrørene ut fra alder og videre tilstand.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrørene består av soilrør i støpejern. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige delene av avløpsanlegget under befaringen. Avløpsrørene er av eldre dato, og det må påregnes økt sannsynlighet for behov for utskiftning som følge av alder.

Forventet tid for utskiftning av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes da det har passert forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser må påregnes, selv om det ikke ble registrert synlige tegn til avvik ved befaringen.

Risiko: Økende alder på avløpsrørene kan medføre økt risiko for svekkelser, lekkasjer eller redusert funksjon over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskiftning av avløpsrørene dersom det oppstår svikt eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å holde avløpsanlegget under oppsikt og planlegge utskiftning ut fra alder og videre tilstand.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og ett wc-rom. Det ene wc-rommet er imidlertid utført med naturlig ventilering. Det observeres luftespalte for tilluft i dørblad til bad. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilering på ett wc-rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Wc-rommet har ikke mekanisk avtrekk, men er ventilert ved naturlig ventilering.

Risiko: Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i rommet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for forbedring av ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert ventilasjonsløsningen på wc-rommet av fagperson for å avklare behov for tiltak.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder og passert forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Varmepumpen er fra 2008 og har passert forventet levetid.

Risiko: Økt alder kan føre til redusert driftssikkerhet og økt sannsynlighet for svikt eller funksjonsnedsettelse over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp anlegget med regelmessig vedlikehold og vurdere utskiftning ved redusert funksjon eller svikt.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.  
**1949 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektriske anlegget i selgers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

### Ukjent

**Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Eldre anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang og brann dersom det ikke er tilpasset dagens belastning og sikkerhetskrav.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og 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?  
**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre drenering med ukjent alder.

Det ble ved befaringen ikke avdekket fukt i utlekkede vegger under terreng. Det ble heller ikke registrert tegn til montert drenering utvendig. Dreneringsløsningen er av eldre dato, og bygningsdelen har passert forventet levetid. Selv om det ikke ble registrert symptomer på fukt ved befaringen, må det påregnes økt risiko for redusert funksjon over tid.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet alder og passert forventet levetid på dreneringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen er fra byggeår og har passert forventet levetid.

Risiko: Eldre drenering kan få redusert evne til å lede vann bort fra konstruksjonen, med økt risiko for fuktbelastning mot vegger under terreng over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller fornyelse av dreneringsløsningen dersom funksjonen svekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke forholdet og påregne utbedring eller fornyelse av dreneringen ved tegn til redusert funksjon.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakken. Det ble ved befaringen ikke observert forhold som tyder på setninger i bygget, som sprekker, løse fliser eller andre symptomer på bevegelser.

Synlige deler av grunnmuren fremstod stabile på befaringdagen, uten setningssprekker av betydning. Det ble imidlertid registrert en sprekk i grunnmuren som har karakter av å være relatert til fukt- eller belastningsforhold ved utvendig nedløp og tilhørende drenering. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprekk i grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekken har karakter som kan være forenlig med svikt i drenering ved utvendig nedløp.

Risiko: Vedvarende vannbelastning kan føre til videre påvirkning av grunnmur og nærliggende konstruksjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av dreneringsforhold og lokal reparasjon av grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert forholdet ved nedløp og tilhørende drenering nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51		6	57
1. Etasje	81			81	45		81
2. Etasje	60			60	4	13	73
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>49</b>	<b>19</b>	<b>211</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, to boder, uinnredet kjellerrom, hobbyrom		
1. Etasje	Entré, gang, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue		
2. Etasje	Bad, wc-rom, to soverom, trappegang, gang		

## Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det bemerkes at bod i kjelleren har for lav takhøyde for godkjent oppmålingsareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke ferdigattest for hovedboligen. Det er imidlertid fremlagt ferdigattest for to tilbygg samt garasje. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at pipe er kledd igjen, slik at deler av konstruksjonen ikke er synlig for inspeksjon. Dette begrenser vurderingsgrunnlaget og kan skjule forhold som skader, mangelfull utførelse eller manglende avstand til brennbart materiale. Skjulte løsninger medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og teknisk tilstand. Det anbefales nærmere kontroll av pipeløpet og utførelsen rundt innkledningen, samt dokumentasjon på at løsningen tilfredstiller gjeldende krav.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble også fremlagt ferdigattest for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2167		0	578 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skien gate 42

### Hjemmelshaver

Eikeng Unni

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, med nærhet til sentrum og tilhørende servicetilbud. Området består hovedsakelig av variert boligbebyggelse. Det er gangavstand til dagligvareforretninger, skoler og barnehager. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med forbindelse til øvrige deler av byen. Det er også kort avstand til rekreasjonsområder og øvrige fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

#### Byggeår

1966

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/dispensasjon.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Integrert garasje på 15 m2 med verkstedbod på 15 m2.

Garasjen står på ringmur av støpt betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Flatt tak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Manuell vippeport.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand ut fra alder og bruk, men det ble registrert enkelte forhold med behov for tiltak. Det ble påvist sprekker i betonggulvet, noe som kan være uttrykk for bevegelser i konstruksjonen eller aldersrelatert slitasje, og som over tid kan medføre videre oppsprekking og svekket overflate. Videre ble det registrert råteskader i utvendig kledning samt soppdannelser som følge av vegetasjon tett inntil konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for ytterligere nedbrytning av materialene. Det anbefales å fjerne vegetasjon inntil garasjen, utbedre skadet kledning og vurdere nødvendige tiltak i gulvkonstruksjonen dersom sprekkdannelsen er under utvikling.

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
Plantegninger	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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.



# 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

Unni Eikeng

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1962
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skienstgate 42

3912 Porsgrunn

4001-200/2167/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Firmanavn:** Borgestad vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rørarbeid

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Firmanavn:** Elektrofirma Blomquist?

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av elektroarbeider

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Beskrivelse av arbeidet:** Snekkerarbeider, membran og flislegging utført av Arne Eikeng

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran under hele gulvet + våtsoner på vegg

Nye sluk

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Vannlekkasje ved utekran , lokal vannskade uten følgeskader som ble utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

## Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet lekk stengekran på innsiden av kjellervegg. fjernet våt isolasjon og tørket opp fukt . Kontroll luker er montert

---



5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

**Firmanavn:** Ukjent Elektrofirma ( Blomqist?)

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av elektriske arbeider

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

**Firmanavn:** Snekker Bjørn Five

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbygging av stue og ark i 2 etasje Ny kledning og vinduer , isolering Ny takstein

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

**Beskrivelse av arbeidet:** Innvendige overflater ble satt opp av Arne Eikeng.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

**Firmanavn:** elektrofirma (Blomqist?)

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler + stikkontakter i verksted

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging av ny verksted i forlengelse av eksisterende garasje Støping av betonggulv, reisverk og nytt tak Utført av Arne Eikeng

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Riss i vegg mellom ny og gammel del  
Kosmetisk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

**Firmanavn:** Sjekk i kommunen

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikkledning vann og spillvann, usikker. Men får å få godkjent skjema må det fylles inn et årstall. Mener det var rundt 1998

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Moelven Elektrofirma v/Aleksander Fredriksen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap , nytt elektrisk anlegg. Årstallet står i sikringsskapet, men fyller ut for å få godkjent skjema

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg i 2 etg. med ark , utvidelse av verksted.  
En frittstående utebod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dokumentasjon finnes på byggesøknad hos kommunen

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Del av kjeller er omgjort til oppholdsrom + vaskerom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## 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.



Adresse

**Skiensgate 42, 3912 PORSGRUNN**

Dato for energimerking

**10.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-279566**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**164049744**

Gårdsnummer

**200**

Bruksnummer

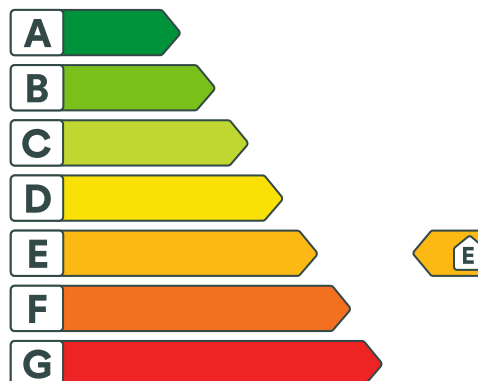
**2167**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1949**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**192,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**192,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**283,61 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**300,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**57 717 kWh**



## Skiensgate 42, 3912 PORSGRUNN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skiensgate 42, 3912 PORSGRUNN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

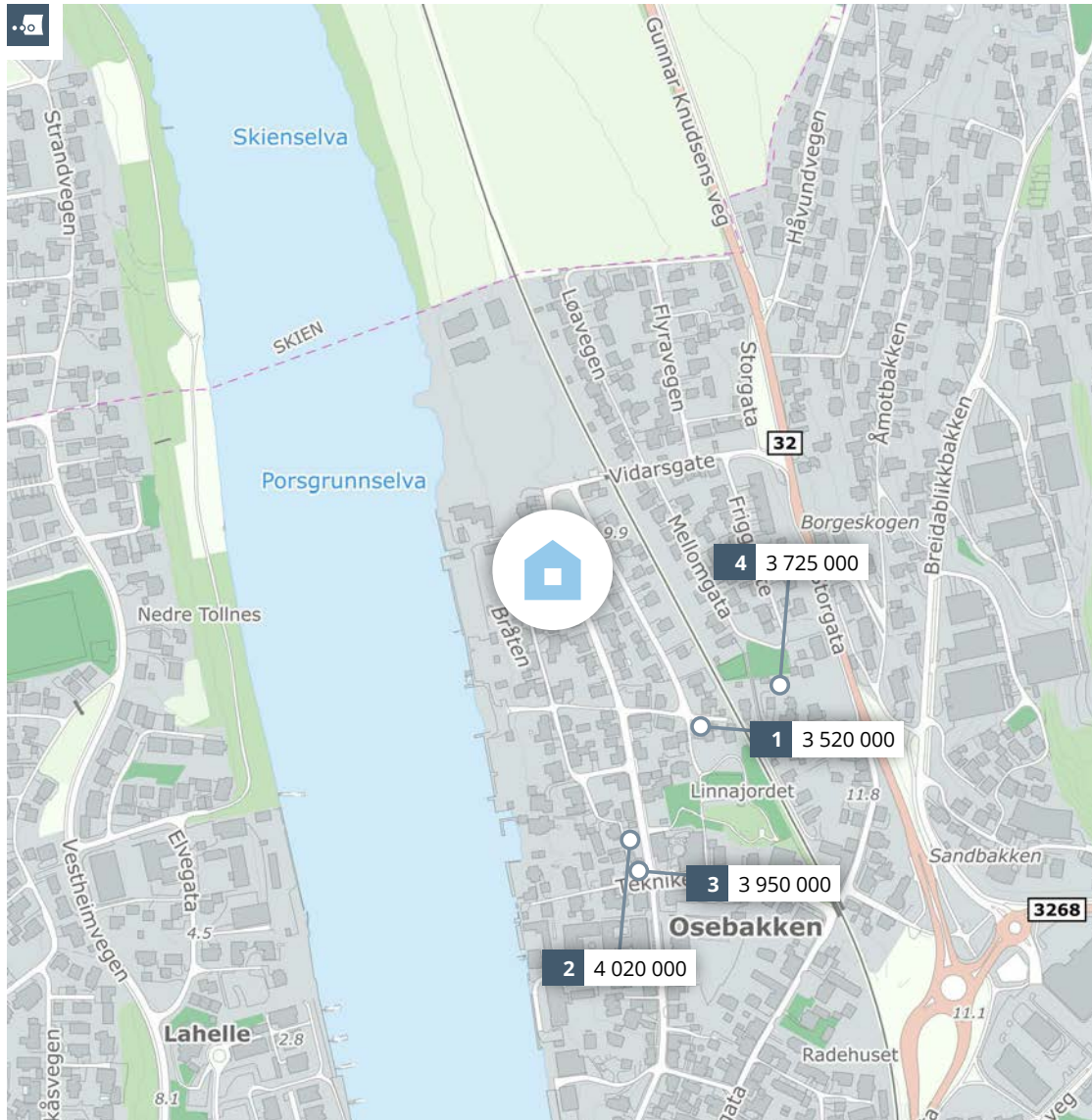


### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Meglerns verddivurdering SKIENSGATE 42

**aktiv.**  
Eiendomsmebling

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmebling AS den 21.04.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrnnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lnebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Kristoffer Ingebretsen.





# Skien gate 42, 3912 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 200 BNR 2167 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BRÅTEN

Verdivurdert til

# 3 500 000

- **3 500 000** 18 229

Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	192 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>		Fellesutgifter
Tomt						578 m <sup>2</sup>		Formue
Byggeår						1949		Soverom
								Etasjer

P Parkering A Peis E Innredet kjeller  
E Kryp kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Strandbakken 9 152 m <sup>2</sup> 1950 556 m <sup>2</sup> 4 sov	24.11.2020	3 490 000	<b>3 520 000</b>	0	3 520 000	<b>23 158</b>
<b>2</b> Skien gate 24 71 m <sup>2</sup> 1880 241 m <sup>2</sup> 2 sov	07.05.2025	3 875 000	<b>4 020 000</b>	0	4 020 000	<b>56 620</b>
<b>3</b> Skien gate 22 152 m <sup>2</sup> 1907 354 m <sup>2</sup> 3 sov	10.06.2024	3 990 000	<b>3 950 000</b>	0	3 950 000	<b>25 987</b>
<b>4</b> Heimdal gate 8 A 136 m <sup>2</sup> 2012 736 m <sup>2</sup> 3 sov	17.10.2022	3 850 000	<b>3 725 000</b>	0	3 725 000	<b>27 390</b>

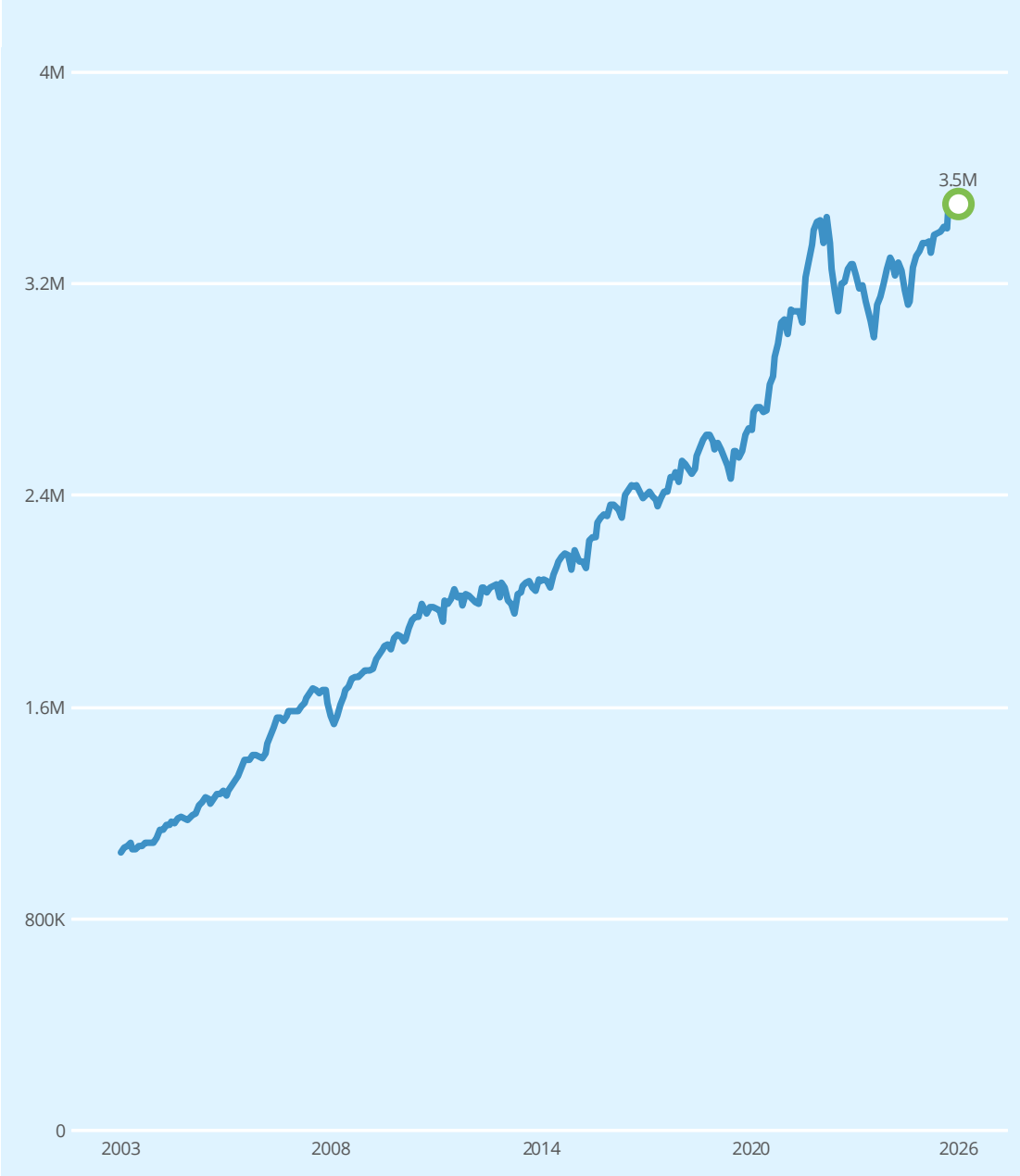
En koselig enebolig med garasje og en idyllisk og sentrumsnær beliggenhet i en av Osebakkens eldre gater i Porsgrunn. Boligen er fra 1949 og fremstår i god teknisk stand, tross alder. Det må påregnes vedlikehold og utbedring av enkelte elementer.

Boligen går over to etasjer, samt en romslig kjeller med bod-areal, hobbyrom og vaskerom. Boligens første etasjer har en entré, gang, wc-rom, kjøkken og stue/spisestue. I andre etasje finner du boligens bad, et praktisk WC-rom, to soverom, trappegang og gang. Videre er det en sørvestvendt terrasse på 45 kvm, og en sørvestvendt overbygd veranda på ca. 4 kvm.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert



## Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

**38**  
eneboliger til salgs

**4 648 000**

Prisantydning i snitt

4.9M

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

**102**  
dager

## Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

**59**  
eneboliger solgt

**4 123 000**

Salgspris i snitt

**4 047 000**

Prisantydning i snitt

4.3M

4.2M

3.9M

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

**79**  
dager

for 1.4% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser

**24 566**



PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

**21 985**



Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

**18 229**

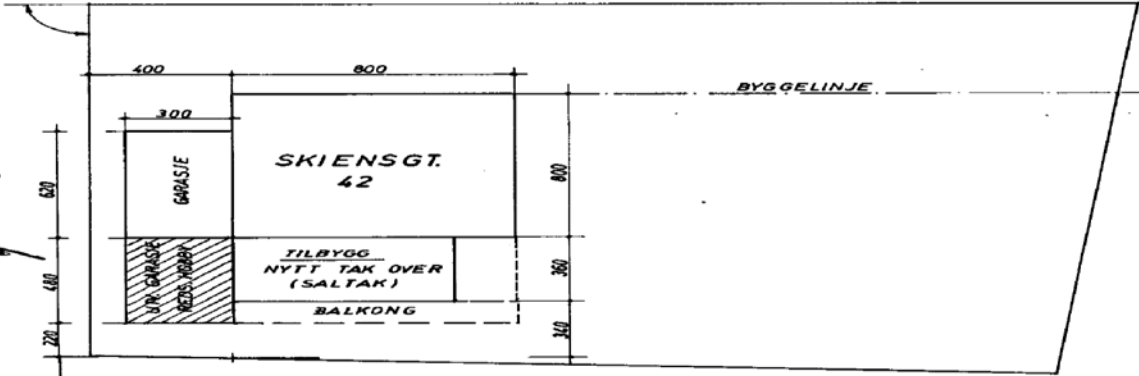


Skiensgate 42 Totalpris 3 500 000

**SITUASJONSPLAN AV TOMT**  
**FOR**  
**ARNE EIKENG**

Byggesaksnummer: 2 1 2 R. 1985  
 ARK

MIDT AV GATE  
 SKIENSGATE



Nabo: TORE ANDERSEN  
 Skiensgt. 40 B

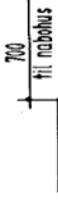
Nabo: TORLEIF GUNDERSEN  
 Bråtengt. 17.

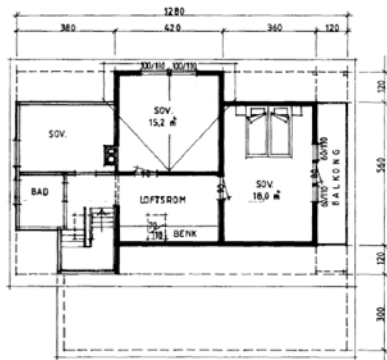
Avstand til naboegrense på 2.2 m er i orden.

*Torleif Gundersen*  
 Jfr avstandsuttalelse  
 tinglyst 28/4-77.

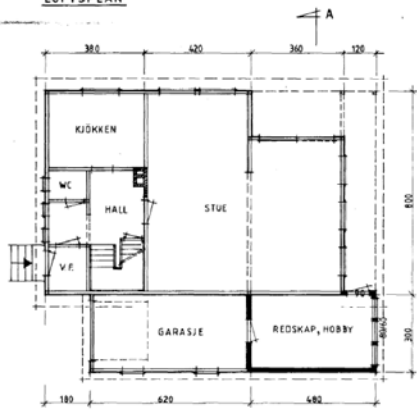
MÅL 1:200

*Tidligere dispensasjon opprettholdes (qit 117-66)  
 Nabo: ANSEL NORLING  
 Huset Leander Nørhøy  
 Skiensgt. 44.*





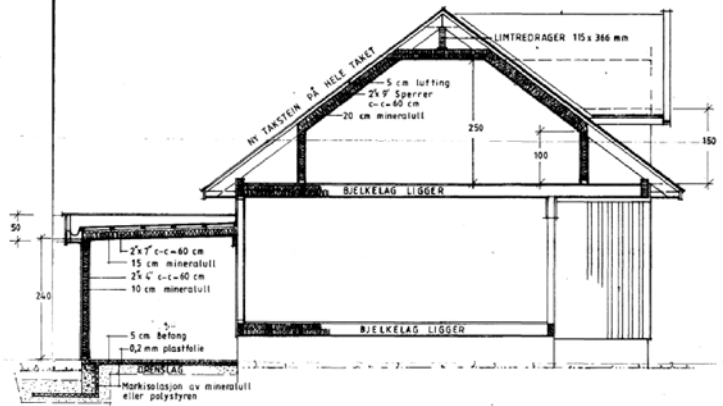
LOFTSPLAN



GRUNNPLAN

*Arne Eikeng*

*16 m²*

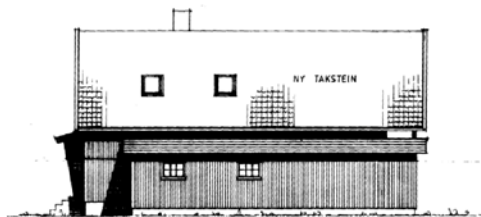


SNITT A-A, måt 1:50

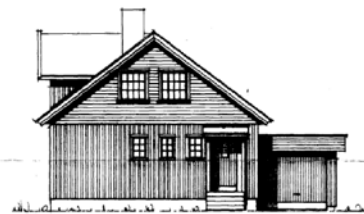
**SKAL GJØRES**

- UTVIDE GARASJE, ROM FOR REDSKAP m.m.
- BYGGE OM GARASJETAKET, 2 LAG PAPP SOM TAKTEKKE.
- NYTT TAK OVER TIDL. BILBYGG, SALTAK.
- BYGGE PÅ ARK MOT SØP.
- LEGG NY TAKSTEIN PÅ HELE TAKET.
- SKIFFE VINDUER PÅ DEN GAMLE DEL AV BYGN.
- 2 STK. TAKVINDUER.

Navn: ARNE EIKENG		Målestokk: 1:100	Plan:
Adr.: Skiensgt 42 3900 PORSGRUNN		1:50	Sign: <i>AE</i>
Kom.: PORSGRUNN		Dato: 20-3-86	
Sak: PLANER, SNITT - ETTER OMBYGGING		Eks.	
<b>TELEMARK FYLKESLANDBRUKSKONTOR</b>			
Jordbrukskontoret			
FYLKESAGRONOMEN I TEKN. FAG			
3700 Skien			
Eksisterende for:		Tegn. nr. 01	
Eksisterende av:		Eksisterende av:	



FASADE mot NORD



FASADE mot ØST  
Skiensgt.

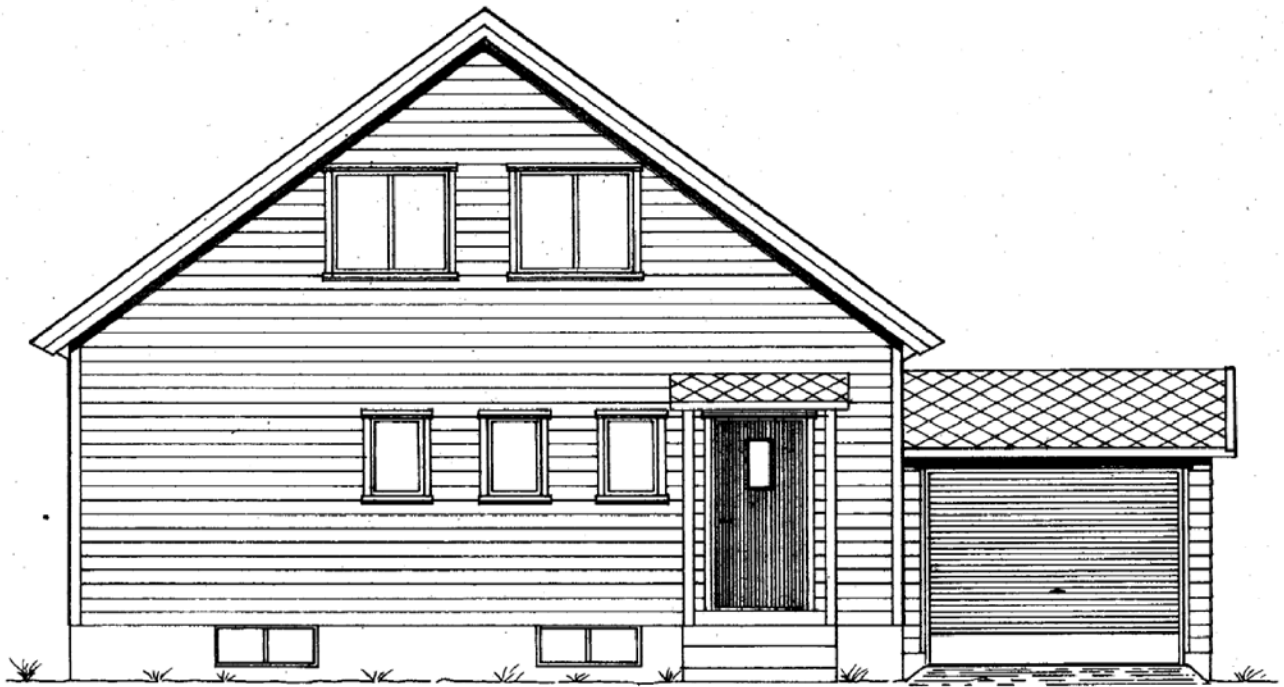


FASADE mot SØR

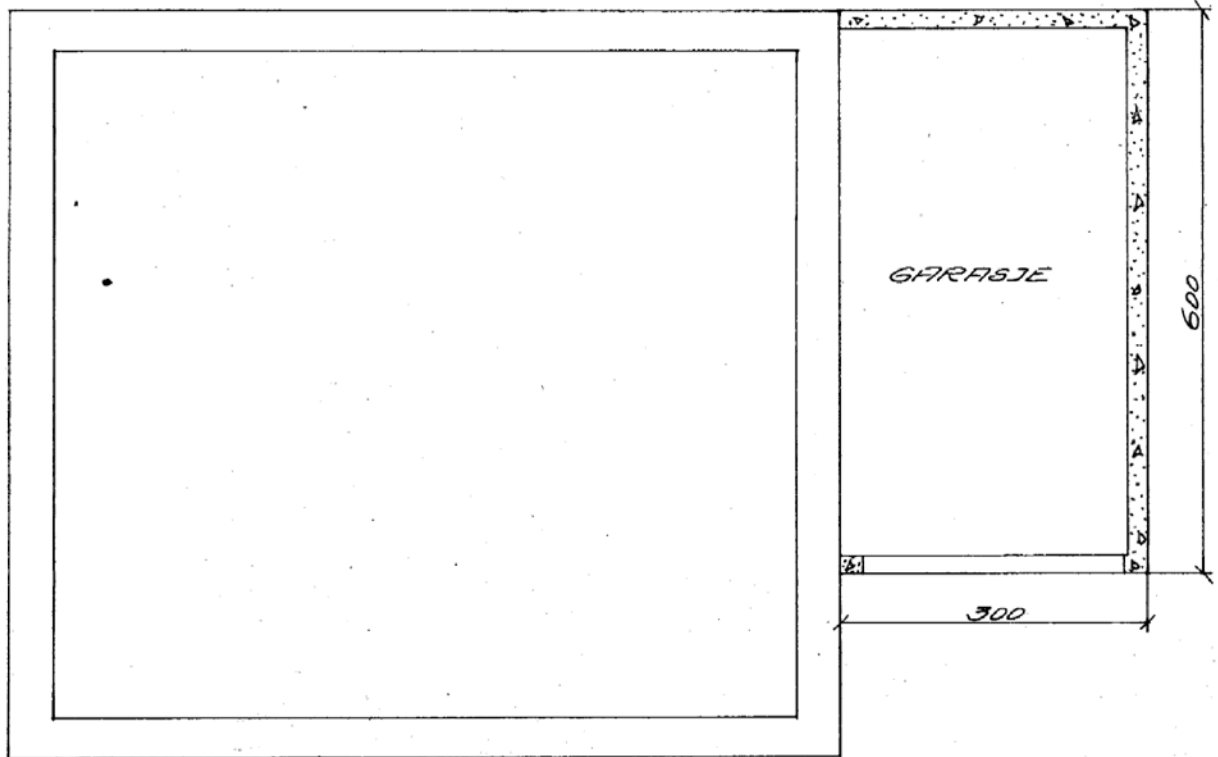


FASADE mot VEST

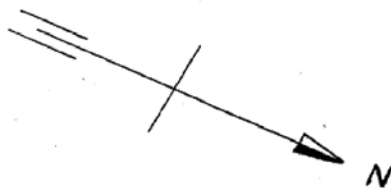
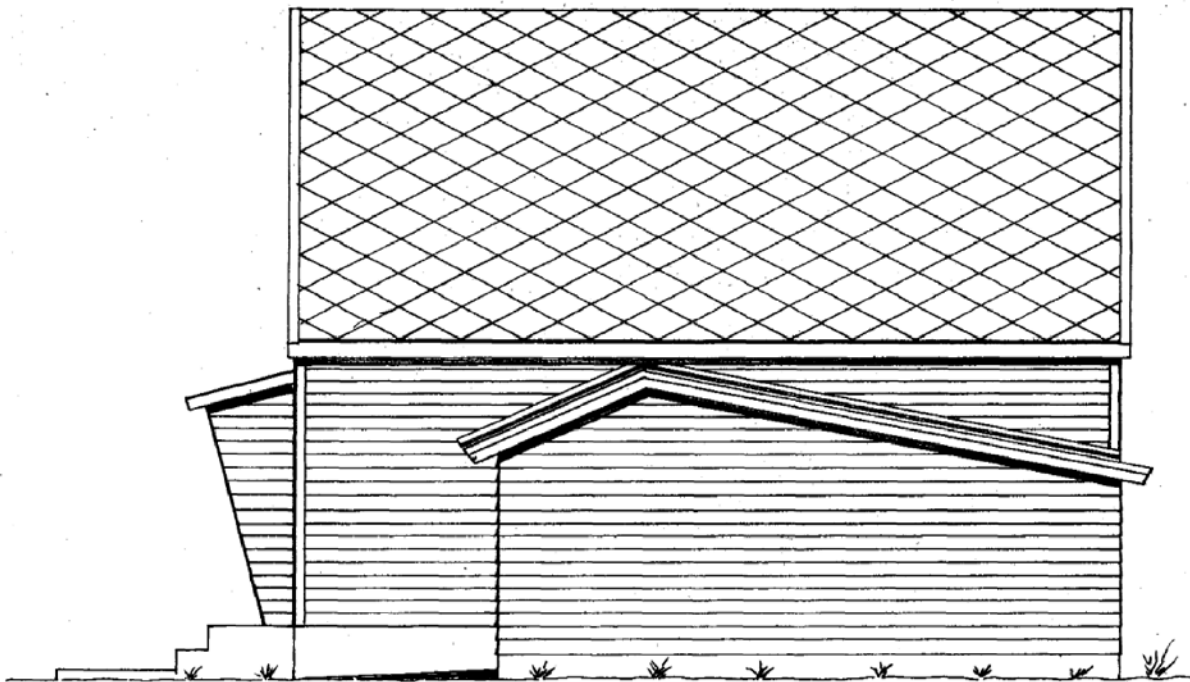
Navn: ARNE EIKENG Adr.: Skiensgt. 42 3900 PORSGRUNN Komm.: PORSGRUNN Sak: FASADER, ETTER OMBYGGING		Skala: 1:100 Tegner: <i>AB</i> Dato: 20-3-86	Arkiv: Eksp. nr.: Tegnr. nr.: 02 Eksisterende av.:
<b>TELEMARK FYLKESLANDBRUKSKONTOR</b> Jordbruksstatistikk FYLKESAGRONOMEN   TEKN. FAG 3700 Skien		<small>Byggesak &amp; Landbruk - Skien - 86 - 01</small>	



FASADE MOT SKIENSGATE



FUNDAMENTPLAN



PORSGRUNN	
BYGNINGSVESENET	
BYPLANKONTORET	
MOTTATT	18. 05. 66
J.NR.	
ARK.	503.10
BK	
BY	

GARASJE  
For ARNE EIKENB, Skiensgt. 42.

MÅL 1:50

*A.B.*

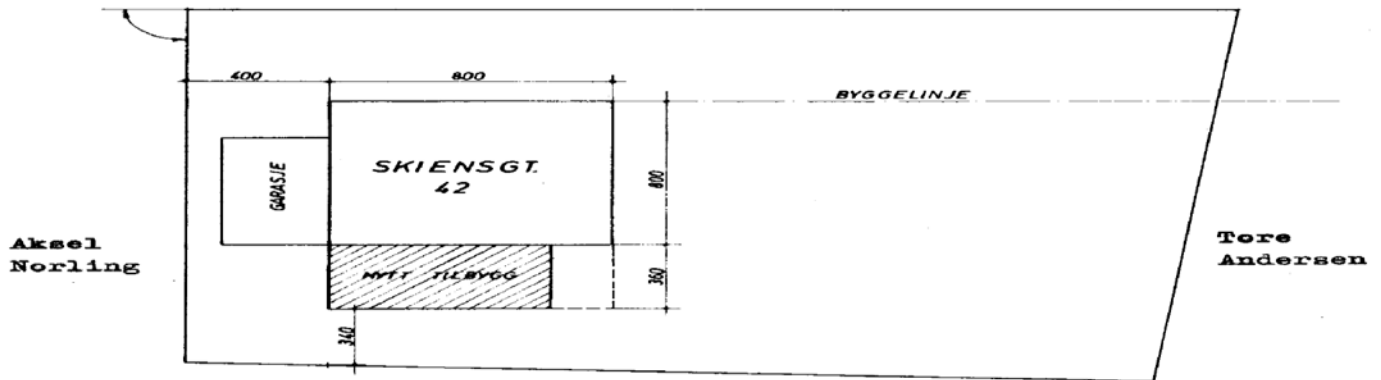
SITUASJONSPLAN AV TOMT

FOR  
ARNE EIKENG

FORRETTINGSDOKUMENT  
29 FEB. 1977  
ARK.

MIDT AV GATE

SKIENSGATE



Aksel  
Norling

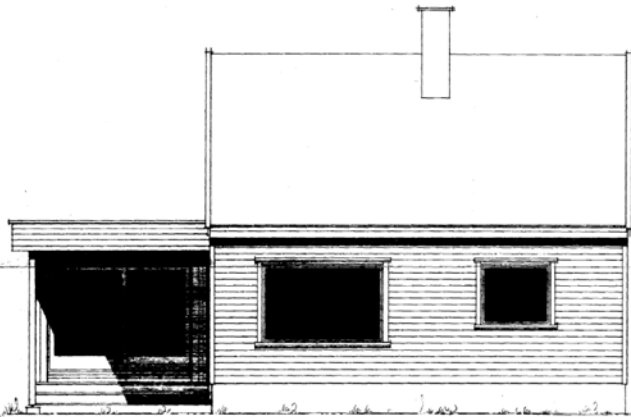
Tore  
Andersen

Torleif Gundersen



MÅL 1:200





FASADE mot NORD-ØST



FASADE mot SØR-VEST

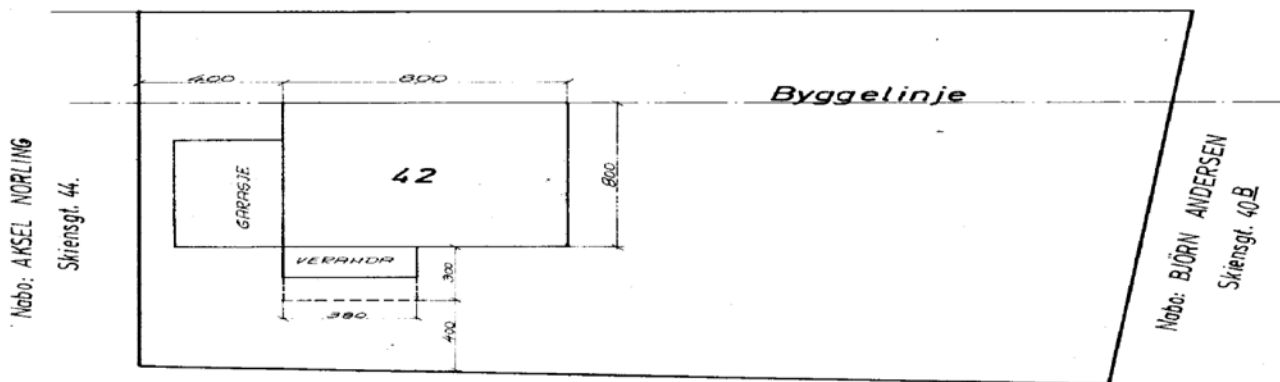


FASADE mot NORD ØST  
(SKIENSGT)

2 5 FEB. 1977  
A.B.

Byggh. ARNE EIKENG	Målestokk	Tegh. A. E.	22-2-77
Sted SKIENSGT. 42, PORSGRUNN	1:50	Trac.	
Sok TILBYGG (fasader)		Kv.	
Ersättning för:		TEGN. NR. 02-77	
Ersätter av:			

Midt av gate  
**SKIENSGATE**



Nabo: TORLEIF GUNDERSEN  
 Brätengt. 17.



PORSGRUNN  
 BYGNINGSVESEN  
 - 6. APR. 1971  
 APK.

ARNE EIKENG,  
 Skiensgt. 42. Porsgrunn

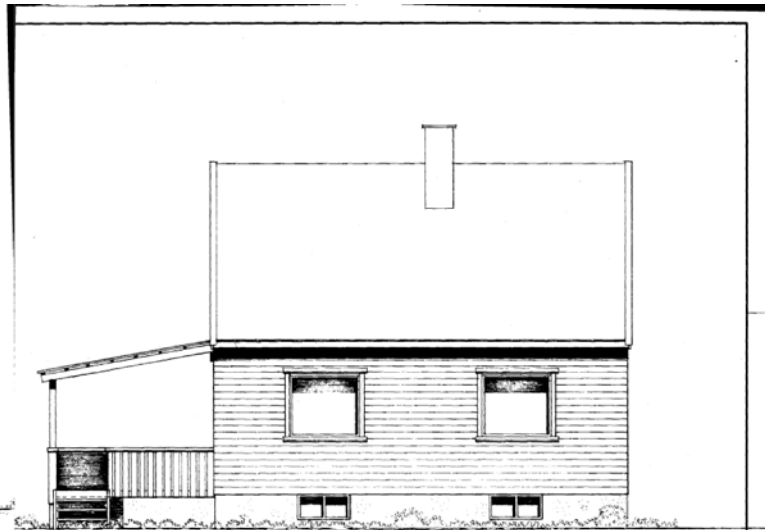
Målestokk	Tegn.	22-3-71
1 : 200	Trac.	76
	Kfr.	

**SITUASJONSPLAN**

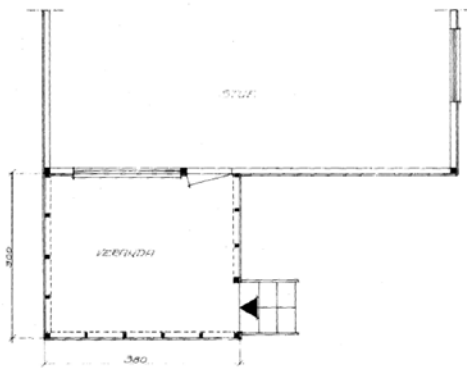
Erstatning for:		
Erstattet av:		



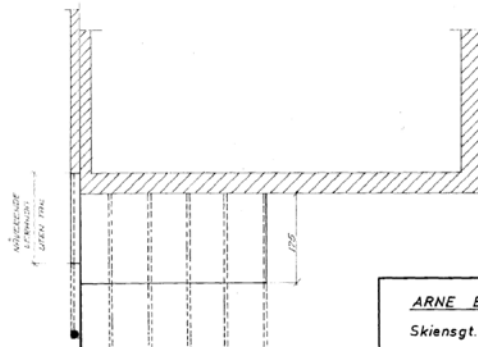
FASADE mot VEST



FASADE mot SYD



GRUNPLAN



FUND. PLAN

PORSGRUNN  
BYGNINGSVESEN  
- 6. APR. 1971  
APK

<b>ARNE EIKENG</b> Skiensgt. 42 Porsgrunn	Målestokk	Tegn.	23-3-71
	1:50	Trac.	76
UTVIDELSE AV VERANDA		Erstatning for:	
Erstatlet av:			



För utskifting



Etter utskifting

FASADE mot SKIENSGATEN

PORSGRUNN  
BYGNINGSVESEN  
- 5. APR. 1971  
ANK.

ARNE EIKENG, Skienst. 42. Porsgrunn	Målestokk	Tegn.	23-3-71
	1:50	Trac.	2.6
UTSKIFTING AV BADEROMSVINDU	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

## 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.
Skiersgt. 42 Porsgrun			200	2167	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Bygging	bed og parkering på bakstas	14-86	dato 15/5-86	sak 109/86	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Rone Eikang	Skiersgt 42 Porsgrun		21560 52577		
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.

Porsgrun den 9/4-87

*[Signature]*  
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet

- Kommun
- Frp
- Red.

Da: garasje 16 m<sup>2</sup>  
La: loftsbj. 33,2 "

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

FERDIGATTEST

Garasje på Skiensgt. 42

behandlet i bygningsrådet under sak 324/66

ansvarshavende Arne Eikeng

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

~~FORBYGGING AV BYGGNINGER I BYGNINGSVESENETS OMRÅDE~~

Porsgrunn bygningsvesen, den 26.9.69

Halvor Skreosen  
avd.ing.

Sendt til: Arne Eikeng, Skiensgt.42, Porsgrunn.  
Kemnerkontoret. Ingeniørvesenet.

  
Erik Dale

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

**Jek.**


Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Skienstgt. 42</b>					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
<b>Tilbygg</b>	<b>Bolighus</b>	<b>24.02.77</b>	dato <b>20.03.77</b>	sak <b>61/77</b>	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
<b>Arne Eikeng</b>	<b>Skienstgt. 42</b>				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
<b>Byggherren</b>					

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.

Pårsgrunn

den **09.01.78**
  
 for bygningssjefen

  
**E. Dale**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggesjefmyndighet  
 **kenmerk. Areal: 21 m2.**

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

19.5.1971 - Th/ax  
- 131/71

Herr Arne Eikeng,  
Skienstgt. 42,  
Porsgrunn.

SÆRUTSKRIFT AV PROTOKOLL FOR SAKER BEHANDLET AV BYGNINGSSJEFEN ETTER DELEGASJONSINSTRUKS:


Skienstgt. 42, Osebakken. Utvidelse av og tak over  
terrasse, forandring av vindu i bad i bolighus.

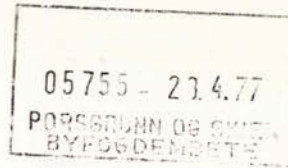
Fremlagt: Søknad 31.3.71 m/bilag fra Arne Eikeng.

Vedtaks: Når ansvarshavende er oppgitt kan arbeidet utføres.

Bygningsvesenet må varsles før kontroll når arbeidet  
er utført.

Arnulf Jacobsen  
bygningsjef

  
H. Skreosen



## E R K L Æ R I N G

Th. Gundersen, født 17.12.01, eier av eiendommen Bråtengt. 17 i Porsgrunn, erklærer for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand til egen bygning målt fra planlagt tilbygg på naboeiendommen Skiensgate 42, som skal ligge 3.40 m fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelse i bygningslovens § 70 nr. 2 og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Porsgrunn.

Porsgrunn, den 13/4-77

.....  
Th. Gundersen  
.....  
(eier)

ui.page\_selector

## Pantebok for Gjerpen sorenskriveri 1950, Astaref: AV/SAKO-A-216/G/Ga/Gae/L0088

*Skjøttet med kr. 25,- den 1/6-50.*

Avskrift av dagbok nr. 1155-19 50/1/6  
 Areal..... 580 m<sup>2</sup>  
 Gategrunn..... 118 "  
 698 m<sup>2</sup>.

## Skjøte.

Porsgrunn Kommune har solgt og overdrar hermed en byggetomt til  
Hilding Magnussen født 29/8-1913

Tomten går ut fra Skiensgt. 100 og har ved konduktørforretning den  
5/9-1949 fått betegnelsen  
Skiens gate nr. 42.

Kjøpesummen, som betales kontant til kemneren i Porsgrunn mot ut-  
 levering av skjøtet, er  
 kr. 2.094,00

- Totusen og nittifire oo/loo kroner -

(kr. 3,00 pr. m<sup>2</sup> — offentlig pristakst).

Av arealet tilbakeholdes 118 m<sup>2</sup> som avgitt til gategrunn i hen-  
 hold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, § 46. Kommunen  
 forbeholdes rett til framtidig i gatereguleringsøyemed å kunne gjenkjøpe  
 hertil nødvendig grunn til samme pris pr. m<sup>2</sup> som den må selges for.

De vanlige omkostninger i forbindelse med salget — også oppmålings-  
 gebyret — bæres av kjøperen.

Porsgrunn, den 30.mai 1950.

Bjørn Jensen.

Ordfører.

*Bj. Jensen*



Porsgrunn  
kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 2167 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skiensgate 42  
3912 PORSGRUNN


Annen info:





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Vegbom		Vegsperring		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)			•	Skap
	Kabelkanal		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Fortau		Bygning knekklinje
	Riving		Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal
	Samferdsel tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Fiktiv avgrensning for anlegg		Annet gjerde
	Kai- og bryggekant		Loddrett mur		Flytebrygge
	Kai og brygge		Trapp		Svømmebasseng
	Bru		Veg		Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Høydekurve		Havflate
	Eiendomsteig		Bebyggd område		Annet
	Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.		

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

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



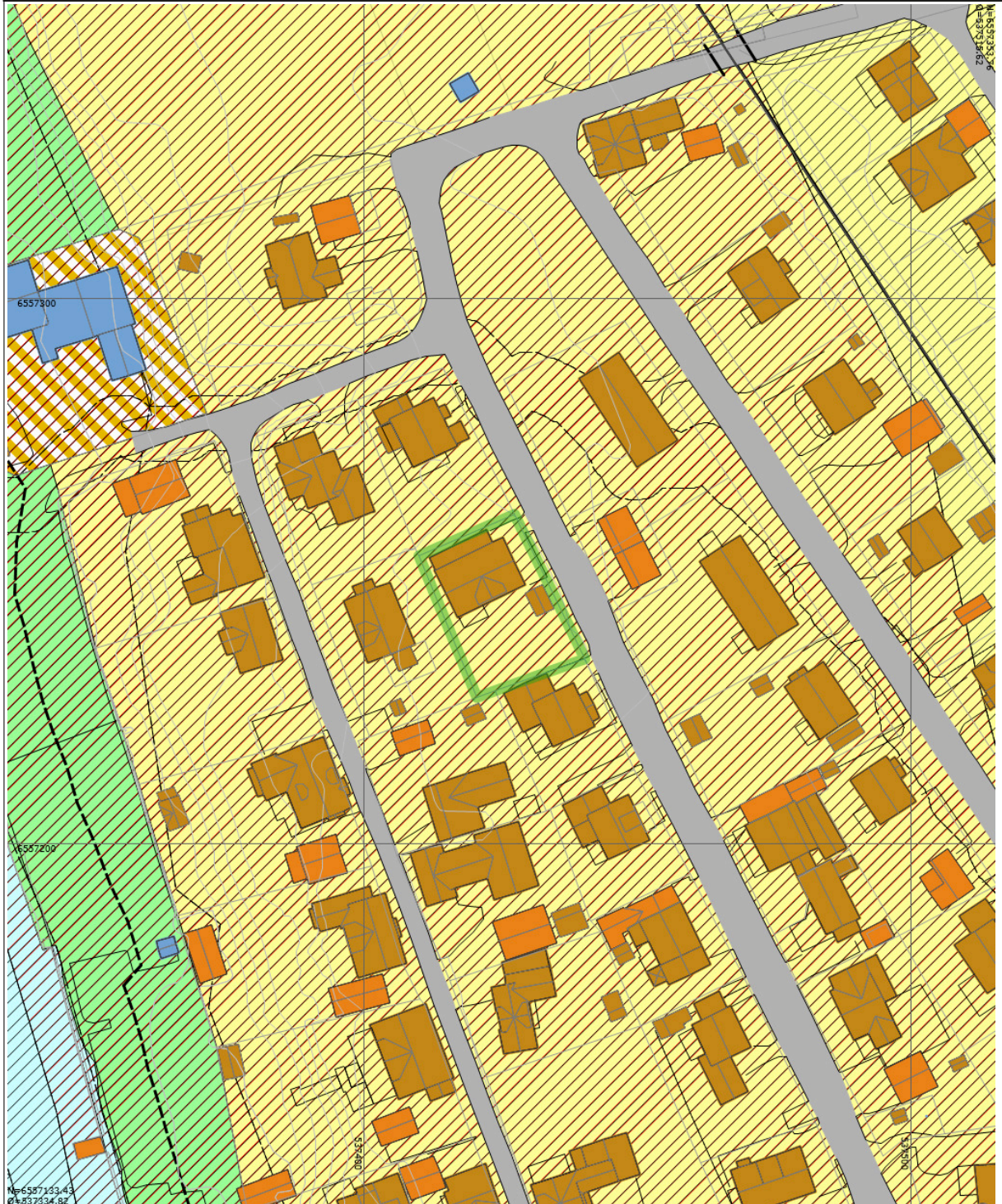
Porsgrunn  
kommune

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 2167	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skiensgate 42 3912 PORSGRUNN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Jernbane	BygningTiltakAreal	SamferdselTiltakAreal
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
Bru	Havflate	Høydekurve
Høydekurve	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Midttlinje bane	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Fortau	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Veg	Arealbruksgrense
Sykkelveg - På bakken - Nåværende	Turvegtrase - Nåværende	Jernbane - På bakken - Nåværende
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	KpArealFormålOmråde_tooltip
KpFareGrense	KpSikringGrense	Bevaring kulturmiljø
Ras- og skredfare	Flomfare	Andre sikringszone
Boligbebyggelse - Nåværende	Friområde- Nåværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig		

### Eiendomsteig

Vann drift/nedlagt	Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt	Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overløpsledning drift/nedlagt	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt	Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt	Overvann drift/nedlagt
Overvann overløpsledning drift/nedlagt	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt	Drens drift/nedlagt
Tunneller	Pumperetning
<b>Kvikkleire - risiko</b>	
Risikoklasse 5	
Risikoklasse 4	
Risikoklasse 3	
Risikoklasse 2	
Risikoklasse 1	



Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

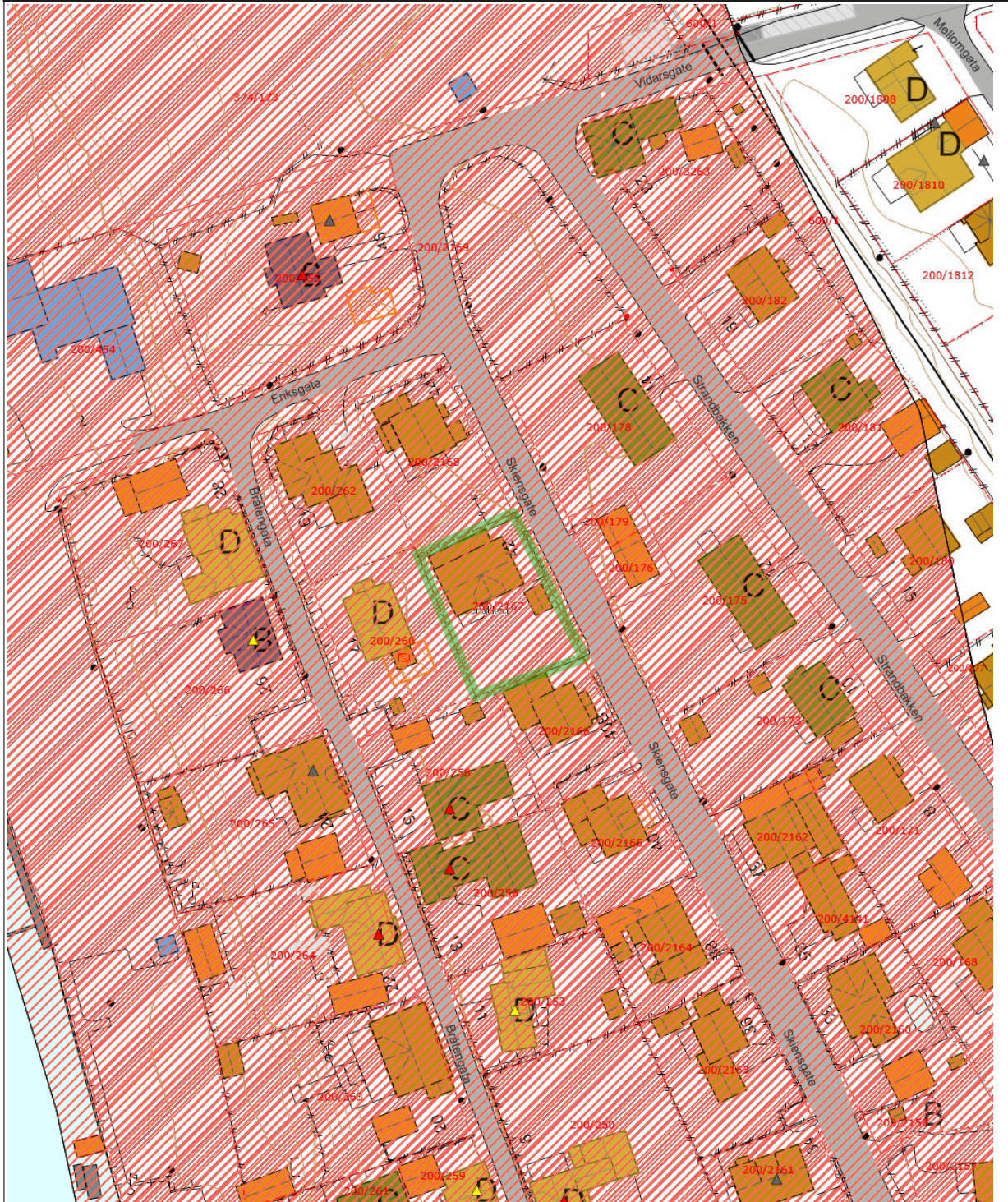
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 2167 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skiensgate 42  
3912 PORSGRUNN

Annen info:

















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kvikkleire - Risikoklasse 4  VerneplanPorsgrunn C  Vegsperring  Mast  Teiggrense god nøyaktighet  Bygningsdelelinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Annet vegareal avgrensning  Fortau  Bygning tiltak - punkt  Takoverbygg  Garasje og uthus  Fiktiv avgrensning for anlegg  Loddrett mur  Trapp  Veg  Kystkontur  Høydekurve   Matrikkelnummer	 Kvikkleire - Lav  VerneplanPorsgrunn D  Hekk  Skap  Teiggrense dårlig nøyaktighet  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Veranda  Vegbom  Bygning knekklinje  Bygning tiltak - areal  Udefinerte bygg  Annen næring  Annet gjerde  Flytebrygge  Svømmebasseng  Kanal og grøtt  Høydekurve 5m  Havflate   Kommunalveg gatenavn.	 VerneplanPorsgrunn B  Vegbom  Gatelys (belysningspunkt)  Kabelkanal  Teiggrense generert  Mønelinje  Taksprang  Midtlinje bane  Vegdekkekant  Riving  Samferdsel tiltak - areal  Bolig  Flaggstang  Kai- og bryggekant  Kai og brygge  Bru  Kystkontur tekniske anlegg  Høydekurve   Eiendomsteig
--	--	---

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

# Nabolagsprofil

Skien­sgate 42 - Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Borgeskogen	4 min
Linje M1, M1N, R 1, P5, P10, 185, 601	0.4 km
Porsgrunn stasjon	18 min
Linje RE11, RX11, R55	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

## Skoler

Borge skole (1-10 kl.)	19 min
302 elever, 28 klasser	1.6 km
Myrene skole (1-7 kl.)	6 min
236 elever, 20 klasser	2.6 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
348 elever, 19 klasser	1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...)	5 min
93 elever, 6 klasser	2.2 km
Porsgrunn videregående skole	5 min
1100 elever	2.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør	6 min
450 elever, 32 klasser	2.9 km

«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



## Opplevd trygghet

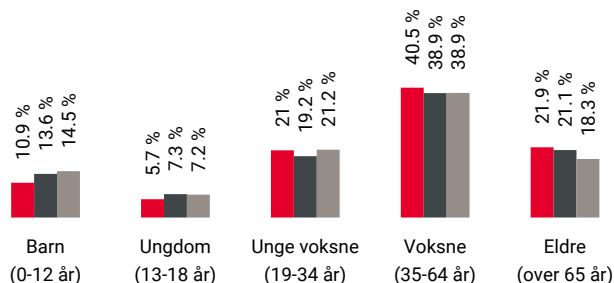
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osebakken/Bråten	1 400	770
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Radehuset barnehage (1-5 år)	7 min
26 barn	0.6 km
Hovenga barnehage (1-5 år)	11 min
44 barn	0.9 km
Borgeenga barnehage (1-5 år)	15 min
102 barn	1.3 km

## Dagligvare

Meny Hovenga	10 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Hovenga	9 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



### Gateparkering

Lett 79/100

## Sport

	Osebakken ballplass Ballspill	1 min	0.1 km
	Linnajordet ballplass Ballspill	4 min	0.3 km
	SATS Express Porsgrunn	18 min	
	Sats Ekspress Porsgrunn	18 min	

## Boligmasse

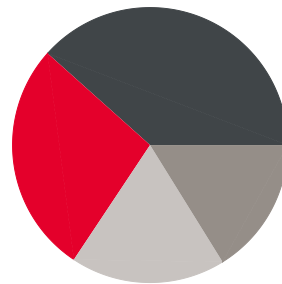


- 56% enebolig
- 8% rekkehus
- 15% blokk
- 21% annet

## Varer/Tjenester

	Hovenga Senteret	10 min
	Apotek 1 Hovenga	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

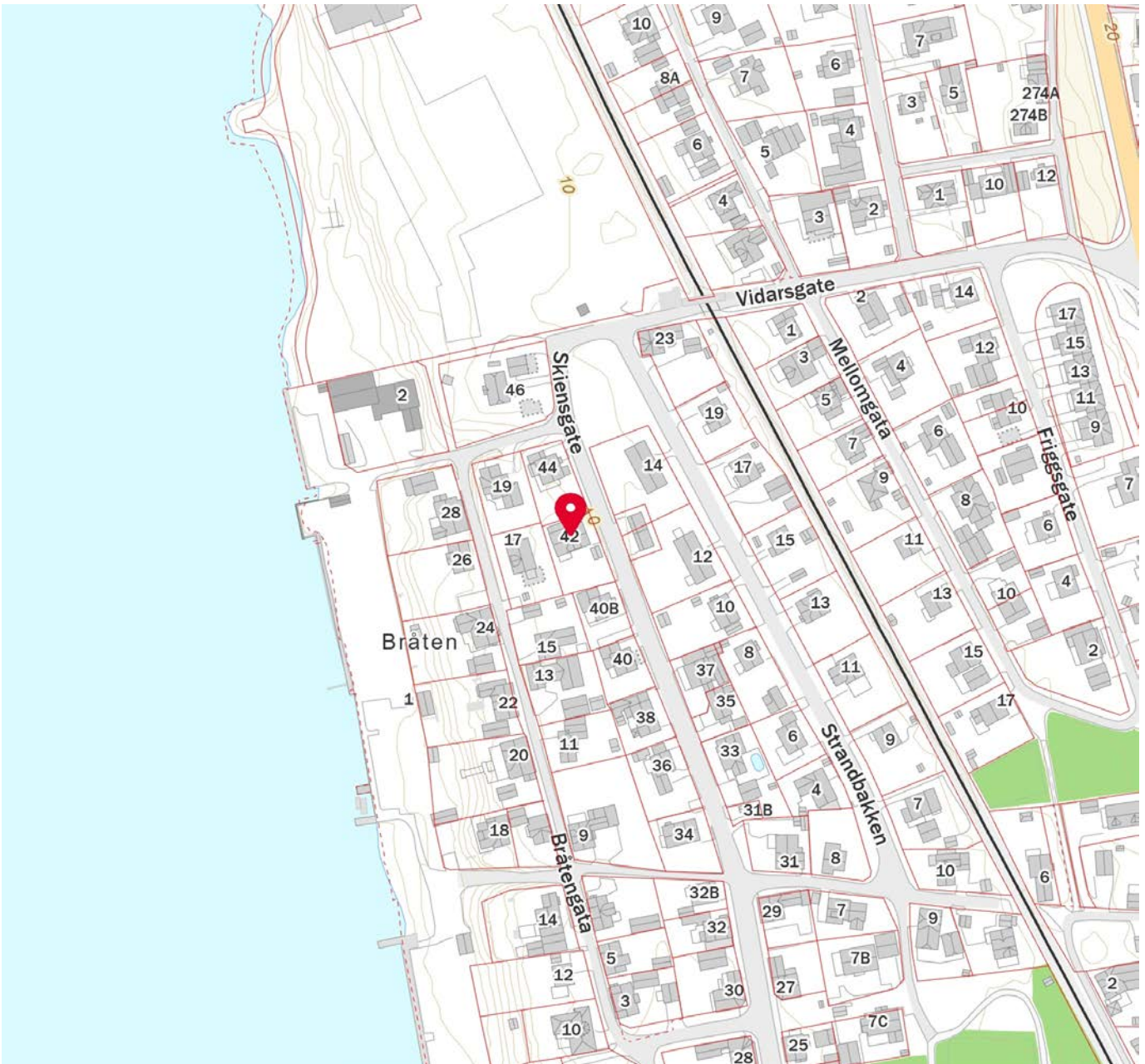
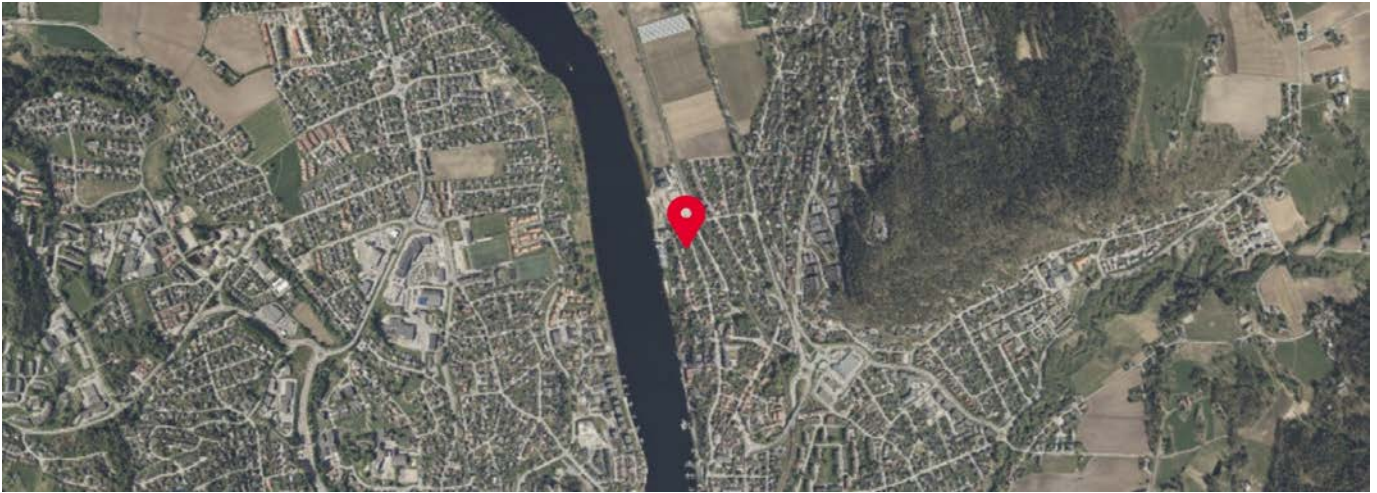



0% 48%

- Osebakken/Bråten
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsgenerering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Skiensgate 42  
3912 PORSGRUNNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 401 91 919  
E-post: Kristoffer.ingebretsen@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