

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 140,-
Total ink omk.: Kr 3 435 140,-
Selger: Rune Skaren

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 165/165 kvm
Tomtstr.: 1474.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1304260001

Enebolig innerst i blindvei på Heistad. Utsikt til Lundedammen og sjøen! 5 sov.Stor tomt m/potensial!

En bolig med flott beliggenhet og masse potensiale, store allrom og rikelig med naturlig lys. Her får man 2 store stuer med flott utsikt, 5 gode soverom og 2 bad. Stor, selveid tomt på ca 1 470 kvm! Boligens beliggenhet innerst i blindvei, samt nærheten til Lundedammen gir et idyllisk og rolig uteområde. Her kan man usjenert og uforstyrret sitte ute på finværsdager og høre på fuglekvisper og fiskene som spretter i dammen på nedsiden av eiendommen. Stor hage med stor gressplen, frukttrær og beplantning. Veldig god plass til lek og moro, eller mulighet for et flott opparbeidet og velholdt uteområde for de med grønne fingre. Det er kort gangavstand til "alt" man trenger av servicefunksjoner. Kun 3-5 min å gå til sjøen, med badestrender, småbåtbrygger og fiskemuligheter!

Enebolig med planløsning over 2 etasjer + kjeller:

1. Etasje: Entré, trappehall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
 2. Etasje: 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og div. boder.
- Kjeller: Kjellerareal.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	50
Matrikkeldata	71
Eiendomskart med grenser	75
Planstatus	77
Reguleringsplaner, kart	79
Ferdigattest, påbygg	81
Tegninger fra Porsgrunn Kommune	82
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA totalt: 165 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Entré, trappehall, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 70 kvm 3 soverom, bad/vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Ikke målbare arealer

Areal i kjeller er ikke målbart. Gulvareal tilsvarer ca. 50kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1474.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor, selveid tomt med masse potensiale. Boligens beliggenhet innerst i blindvei, samt nærheten til Lundedammen gir et idyllisk og rolig uteområde. Her kan man usjenert og uforstyrret sitte ute på finværsdager og høre på fuglekvitter og fiskene som spretter i dammen på nedsiden av eiendommen. På nedsiden av boligen er det laget til et hyggelig uteområde, hvor det er mulig å sitte ute under tak. Det er god plass til sittegruppen, slik at man kan sitte ute i godt selskap. Gressplen er opparbeidet med flere typer beplantning, det er blant annet eple- og morelltrær i hagen, samt et par busker med trollhassel, for den hage-interesserte. Veldig god plass til lek og moro, eller mulighet for et flott opparbeidet og velholdt uteområde for de med grønne fingre. Foran boligen er det laget til en stor, gruset gårds plass med meget gode parkeringsforhold. Tomten er i de senere år fylt ut mot nord og her har det blitt et meget bra tilleggsareal som innehar et stort potensial for videre utnyttelse.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Heistad, med utsikt til Lundedammen og videre mot sjøen. Her bor man innerst i en blindvei, i et veletablert og attraktivt boligområde. Omgivelsene er rolige og barnevennlige, med kun kort gange til nærmeste barnehage og gangavstand til barne- og ungdomsskolen på Heistad. Kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, med både Kiwi og Rema 1000 innen kort gangavstand fra boligen. Det er også flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til boligen, både langs sjøen og i skogen. Det er badestrender, fiskemuligheter, småbåtbrygger og Kyststi innen gangavstand fra boligen.

Alt i alt en flott beliggende bolig, med nærhet til "alt" man trenger, uten å ofre de litt tilbaketrukkne og rolige omgivelsene.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Lundelia barnehage, kun kort gange fra boligen, er 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/lundelia-barnehage/>

Brattås barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/brattaas-barnehage/>

Rypevegen barnehage, barn fra 1-5 år. <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager-test/spire-gro-rypevegen-barnehage-as/>

Melkeveien barnehage, barn fra 1 - 5 år, fordelt på 4 avdelinger. <https://spireoggro.no/barnehage/melkeveien-barnehage/>

Skole:

Heistad Skole, 1. - 7. trinn. Skolen har SFO-tilbud og ligger like ved siden av ungdomsskolen. <https://www.porsgrunn.kommune.no/heistad-skole>

Heistad ungdomsskole, 8. - 10. klasse. Skolen består av elever fra Brevik, Heistad og Brattås. <https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/oppvekst/ungdomsskoler/heistad-ungdomsskole/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre på Heistad, samt i Porsgrunn generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

IL Hei er et bredde-idrettslag og har tilbud innen fotball, håndball, ski og E-sport i tillegg til seniorgrupper. <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/aktivitetstilbyder/?type=bydel&verdi=88badb795ec544b5931f60320e49ae94>

Porsgrunn Kommune har en egen nettside med oversikt over mer enn 300 tilbydere av fritidsaktiviteter for både barn og voksne! <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge på Heistad og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra speidergruppen til ungdomsklubber og leksehjelp. <https://ungfritid.no/>

Offentlig kommunikasjon

5-7 minutters gange fra boligen til nærmeste busstopp. Her er stopper bussen ofte, med hyppige adganger både videre inn i Porsgrunn og tilbake ut mot Stathelle og Langesund.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eiksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringspunktet. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Beskrevne bolig er en frittliggende bolig. Areal over to etasjer + kryperom. Boligen er oppført 1923 og tilbygget/modernisert på 1970 tallet. Nåværende eier kjøpte boligen 2023. Boligen er trolig etablert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/tømmermanspanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 tallet. Etasjeskille mellom kjeller, 1.etg. og 2.etasje i tradisjonelt tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med betong takstein med varierende alder. Takrenner i plast. Pipe i murt teglstein med ildsteder. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Oppvarming av panelovner og vedovner. El-kabler i gulv bad/vaskerom. På generelt grunnlag opplyser det at boligen har fått en meget høy alder på de fleste bygningselementer. Tiltak må beregnes.

Boligen fremstår med noen merknader.

*Fasadepanel med merknader.

*Vinduer fra 1970 tallet med utgått levetid.

*Eldre takstein med begrenset videre levetid.

*Våtrom med høy alder.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad/vaskerom, 1. etg., generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

Bad, 2.etg., generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

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

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

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

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Merknad på slitasje/elde.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

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

Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med høy levealder og utgått levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendige overflater: Noe gjenstående arbeid.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Innsetting av nytt, innvendig røykrør bør beregnes.

Innvendige trapper: Trappen er nok så bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Plassbygget trapp.

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

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

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet:

*Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

*Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innhold

Enebolig med planløsning over 2 etasjer + kjeller:

1. Etasje: Entré, trappehall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

2. Etasje: 3 soverom, bad, toalettrom og div. boder.

Kjeller: Kjellerareal.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, teppe og flis.

Vegger: Panel, tapet, malt panel og flis.

Tak: Pappstri/malt, takplater og panel.

1. Etasje:

Entré med plassbygget skapløsning. Her er det fine oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entré er det videre adkomst til trappehall og videre ut i boligens 1. etasje.

Stuen og spisestuen ligger i delvis åpen løsning, med store vindusflater ut mot hagen og Lundedammen. Her er det meget god plass til både stue- og spisestuemøblement - et stort allrom!

I stuen er det vegghengt varmepumpe og kamin. I spisestuen er det vedovn og utgang til overbygget terrasse med trapp videre ut til hagen.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på skap og skuffer, samt åpninger for frittstående hvitevarer. Det er godt med arbeidsplass på kjøkkenbenk og fine oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Det er 2 soverom i etasjen. Det ene soverommet har utsikt mot sjøen og Lundedammen. Det andre soverommet har en praktisk, plassbygget skapløsning for oppbevaring av klær. God plass til soverommsmøblement på begge soverommene.

Badet i etasjen har marmorfliser på gulv- og veggflater. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning med lagringsmuligheter.

2. Etasje:

I andre etasje er det tre soverom. Hovedsoverommet er stort, og har også den gode utsikten. Her er det god plass til dobbeltsengen og øvrig soverommsmøblement. De to andre soverommene er begge av praktisk størrelse, med plass til ønsket møblement. Badet i andre etasje har adkomst via det ene soverommet. Badet er møblert med dusjkabinett og servant i innredning. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Toalettrommet er i gangen utenfor soverommene.

Kjeller:

Kjelleren består av to rom, ypperlige til oppbevaring!

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.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at det er lagt fiberkabel fra både Telenor og Altibox til boligen.

Parkering

Fine parkeringsforhold i den grusede gårdsplassen med plass til flere biler.

Selger opplyser om at det er lagt klar strøm inn til husvegg, som om ønskelig kan brukes til å installere EL-billader.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Vegghengt varmepumpe i stue. Vedovn og eldre kamin stue, spisestue og på 1 soverom i første etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (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))

85 140 (Omkostninger totalt)

102 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 452 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 454 840 (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 21 984

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er oppdelt i månedlige betalinger på ca. 1 832,- pr. mnd.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyrer/avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 918 075 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 672 298 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 9 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/68/9:

07.08.1936 - Dokumentnr: 500706 - Skjønn - Megler har ikke lyktes med å fremdrive dette dokumentet.

Vedr.gategrunn

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1969 - Dokumentnr: 504177 - Skjønn
Vannledning Moheim - Heistad
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 900260 - Registrering av grunn - Megler har ikke lyktes med
å fremdrive dette dokumentet.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4001 Gnr:68 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 788323 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0805 Gnr:68 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 425779 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3806 Gnr:68 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på "påbygg/endring - bolighus", datert 12.05.1980.
Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at
det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen før
1980.

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

Det er mottatt ufullstendige byggetegninger fra kommunen. Megler har derfor kun i
begrenset grad kunnet kontrollere dagens bruk av rommene. På mottatte tegninger er
det oppdaget følgende avvik: Bad inne på soverom i 2. etasje er ikke oppført på
mottatte tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig det offentlige vann- og avløpsnett via private
stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område omfattet av reguleringsplan.

PlanID: 4001 711. Plannavn: Kikut, Heistad (8.12.1969). Reguleringsformål: Boliger.

PlanID: 4001 711. Plannavn: Kikut, Heistad (8.12.1969). Reguleringsformål: Kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket overtakelsesdato ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638

Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

09.03.2026





Boligen:







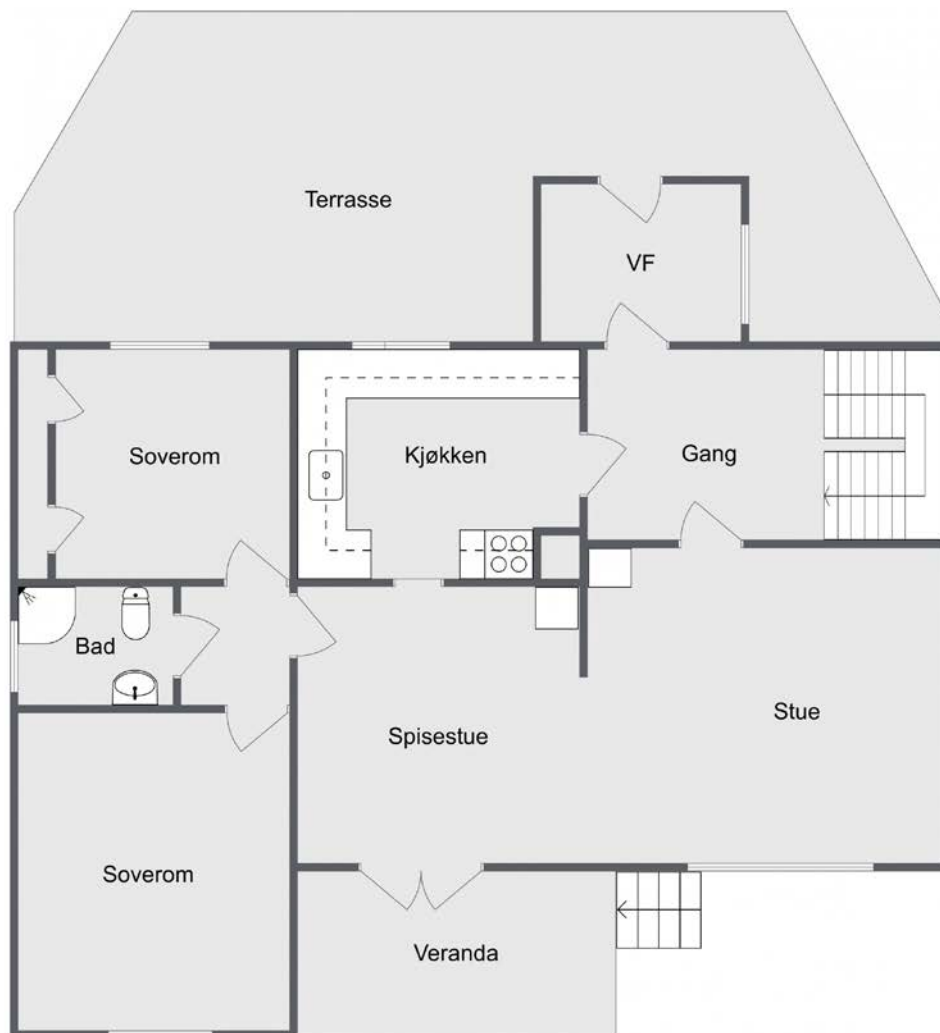






Nedre Lundeveg 11

1. Etasje



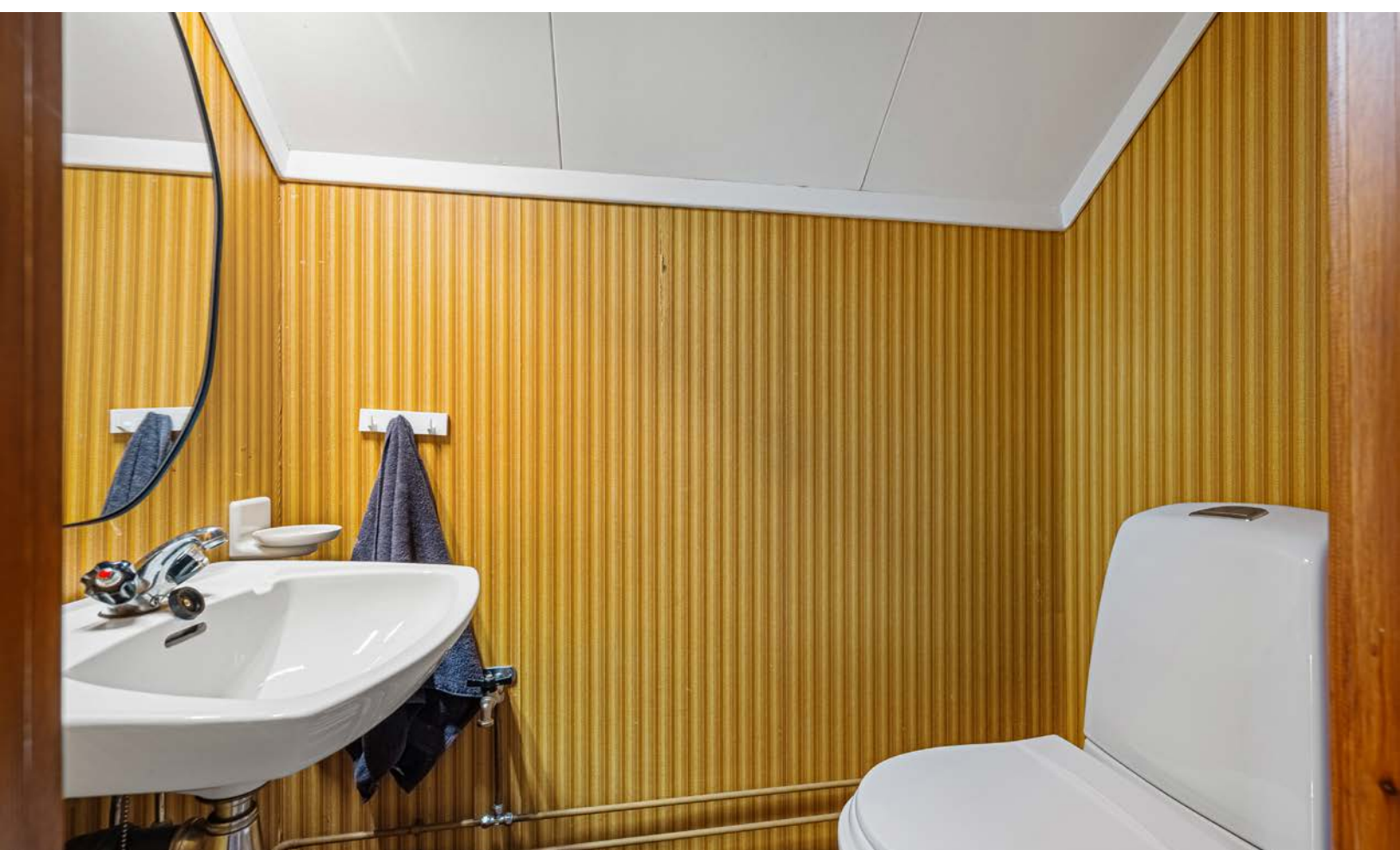
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

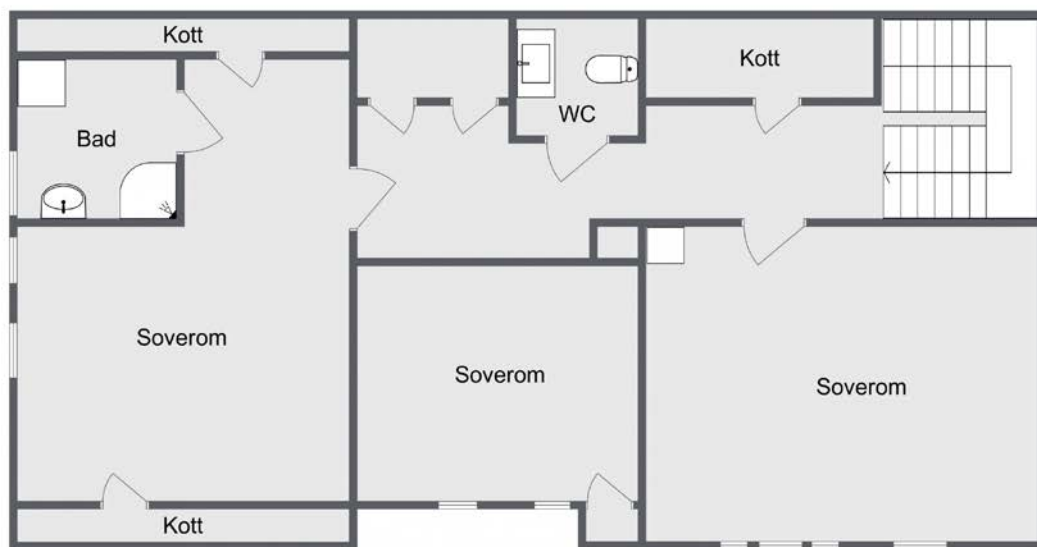






Nedre Lundeveg 11

2. Etasje



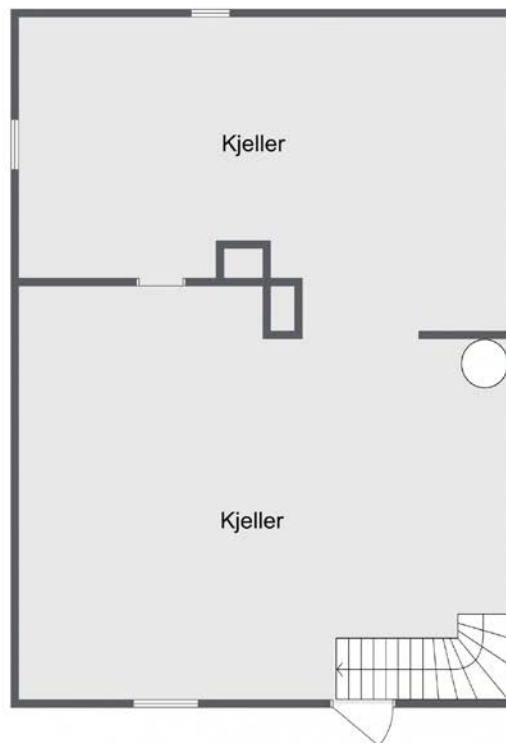
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Nedre Lundevæg 11

Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Uteområde:

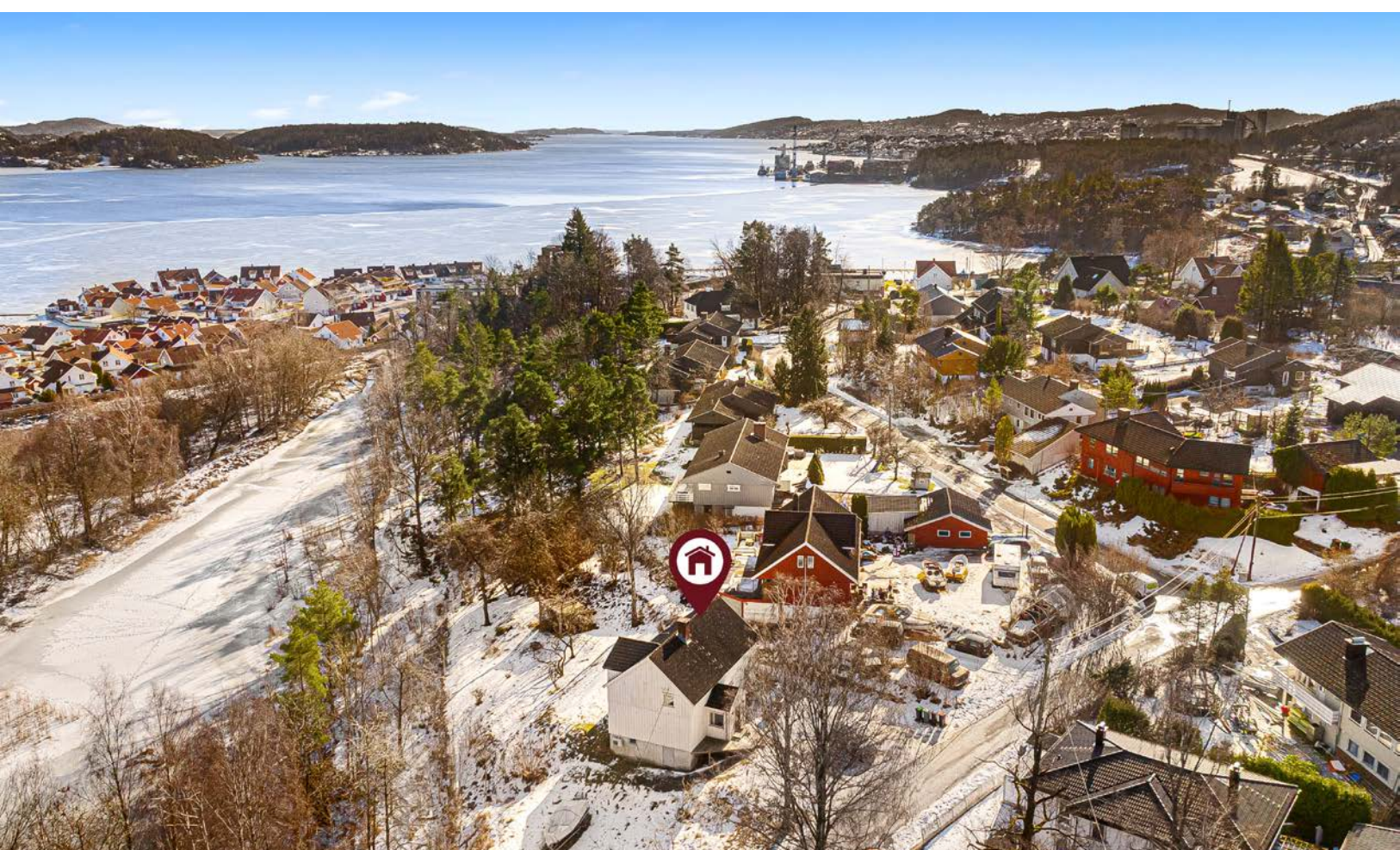












Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Lundeveg 11 - Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heistad	5 min
Linje M1, M1N, 84, 459	0.4 km
Porsgrunn stasjon	15 min
Linje RE11, RX11, R55	9.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	12 min
329 elever, 26 klasser	1 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	12 min
335 elever, 23 klasser	1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	11 min
310 elever	5.8 km
Bamble videregående skole	12 min
350 elever, 15 klasser	6.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Heistad	9 min
-------------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

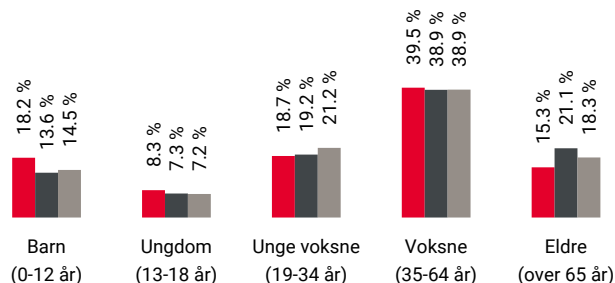
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år)	4 min
57 barn	0.3 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	13 min
77 barn	1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	19 min
87 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Heistad	8 min
PostNord	0.6 km
Kiwi Heistad	8 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



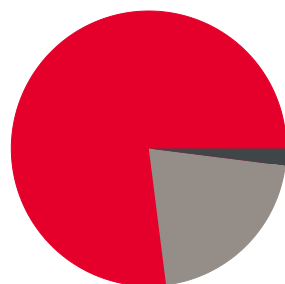
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Trollhaugen ballplass	7 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Heistad skole ballplass	7 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Oasen Fritid	8 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	11 min	

Boligmasse



77% enebolig
2% blokk
21% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

8 min



Vitusapotek Heistad

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



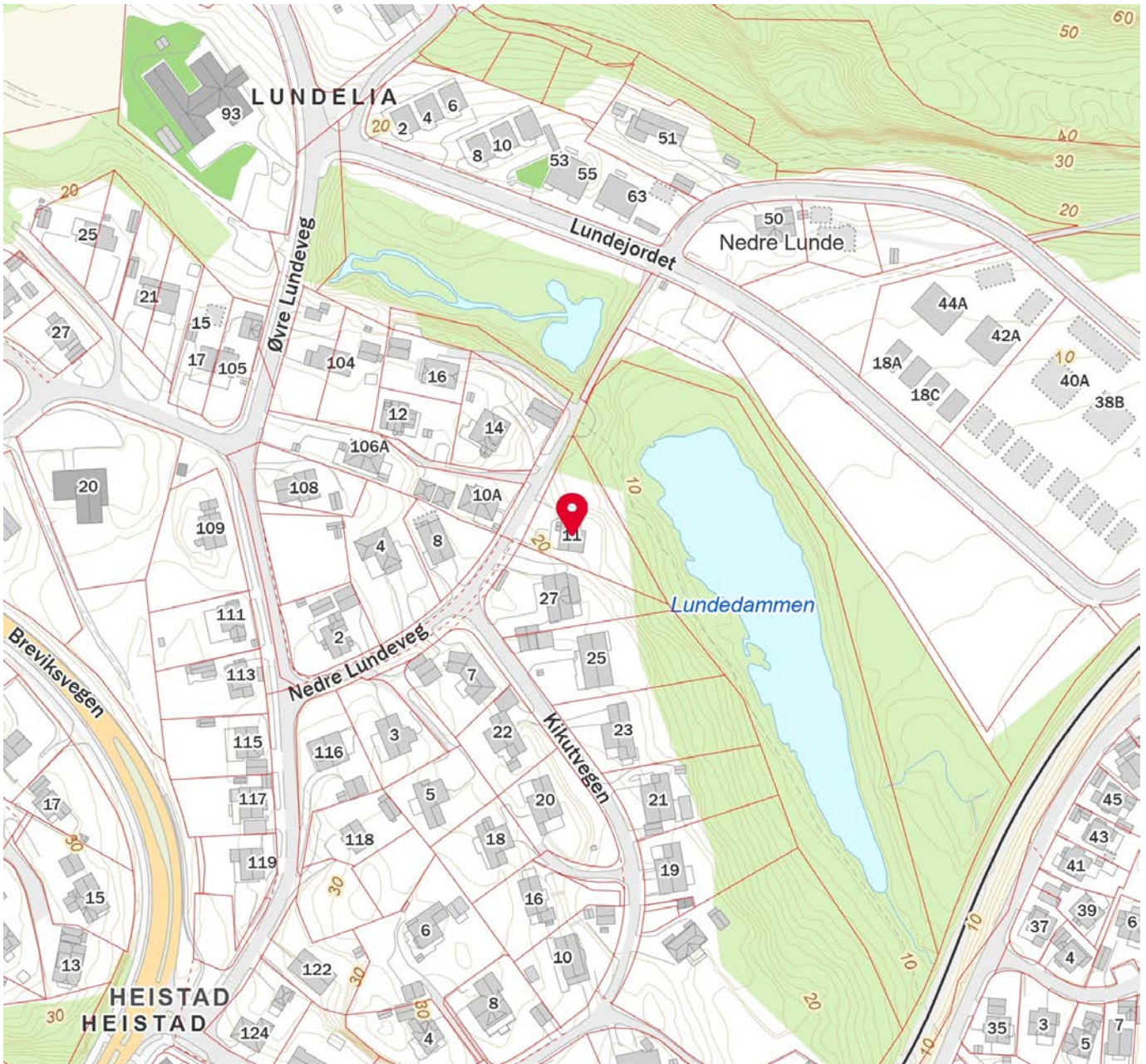
0%

43%

Grava/Lunde
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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



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

Rune Skaren

Boligen

Nedre Lundevæg 11
3941 Porsgrunn

4001-68/9/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

det var 8 punkterte vindu i soverom oppe

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Jan Erik Olsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 5 vinduer i huset, Vindfang og tre soverom tre gjenstår å bytte

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: varmepumpe service larvik

Beskrivelse av arbeidet: varmepumpe service høst 2026

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

♦ **Ja**

Det er påvist asbest i lokket på pipehatten (dette ble gjort i gamle dager så ikke steinhellen skulle sprekke av varme) Feiervesenet i Porsgrunn kommune har bedt dette utbedret før neste feiing. sommer 2027.

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

♦ **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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

asbest på Pipelokket må fjernes før neste feiing sommer 27

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Frivillig arbeid

Beskrivelse av arbeidet: Planering av tomt i nord for minst 12 parkeringsplasser

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Planering av tomten

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. 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. 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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Lundevæg 11, 3941 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 68, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2966

Referansenummer: YV1406

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringspunktet. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Beskrevne bolig er en frittliggende bolig. Areal over to etasjer + kryperom. Boligen er oppført 1923 og tilbygget/modernisert på 1970 tallet. Nåværende eier kjøpte boligen 2023. Boligen er trolig etablert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel/tømmermanspanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 tallet. Etasjeskille mellom kjeller, 1.etg. og 2.etasje i tradisjonelt tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med betong takstein med varierende alder. Takrenner i plast. Pipe i murt teglstein med ildsteder. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Oppvarming av panelovner og vedovner. El-kabler i gulv bad/vaskerom.

På generelt grunnlag opplyser det at boligen har fått en meget høy alder på de fleste bygningselementer. Tiltak må beregnes.

Boligen fremstår med noen merknader.

- * Fasadepanel med merknader.
- * Vinduer fra 1970 tallet med utgått levetid.
- * Eldre takstein med begrenset videre levetid.
- * Våtrom med høy alder.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betongtakstein fra 1980 tallet og 2014. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på alder.

Takstein fra 2014 i funksjonell stand. TG 1. Takstein fra 1980 tallet med begrenset videre levetid. TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Takrenner i plast fra 1980 tallet. Pipebeslag fra 1980 tallet. Nedløp i plast. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når takstein skiftes. TG 2.

Yttervegger består av bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående tømmermanspanel. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Synlig med slitasje og uttørket panel. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. TG 2 velges derfor her.

Den bærende konstruksjonen er ikke kontrollert da dette trengs destruktive inngrep. Ingen tegn til funksjonssvikt ble registrert. TG 2 på grunn av alder.

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av trepanel. Yttertak består av krum betongtakstein fra 1980 tallet (en side) og 2014 på resterende flater.

Konstruksjonen er kun inspisert fra oppholdsrom i 2.etasje. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med

destruktive inngrep.

Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav. Visuelt registrert mindre avvik på overflater. Loft bør beregnes isolert som et energisparende tiltak.

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass skiftet 1977. Rammer i malt trevirke.

3 vinduer i 2.etasje skiftet 2014. Stort vindus glass i stue skiftet 2008.

Det ble registrert punktert glass i isolerglassvinduer fra 1977. Vinduer må beregnes skiftet av potensielle kjøpere. Tiltak må beregnes. TG 2-3.

Nyere isolerglass fra 2008 og 2014 i funksjonell stand. TG 1.

Boligen har etablert inngangsdør i teakdør av eldre dato. To-fløya terrassedør fra 1977. Ytterdører og balkongdører i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Boligen har etablert romslig impregneret terrasse/platting i 1.etasje. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Platting har etablert stålplater som tetning mot grunn for å minske fuktpåkjenning av grunnmur.

Platting etablert rett på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett, laminat og teppe på gulvflater. Panel, tapet og malt panel på veggflater. Pappstri/malt, takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger etter ønske og behov.

Tradisjonelt trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom kryperom, 1.etasje. og 2.etasje. Etasjeskille isolert mellom kjeller og 1.etasje de senere år. Isolasjon i etasjeskille tilbygget del fra byggeår.

Ukjent bruk av isolasjon i hulrom mellom 1.etasje og 2.etasje. Med tanke på byggeår består isolasjon trolig av sagmugg/slagg. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Boligen har pipe i murt teglstein fra byggeår. Sotluke i kjeller. Boligen har etablert 3 ildsteder. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For ytterligere vurdering av pipeløp må det lokale brann og feievesen kontaktes.

Avstand fra pipe og ildsted til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

TG 2 velges på grunnlag av alder på pipe og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong gulvflater. Mur veggflater. Vindsperre i himling og panel.

Rom funksjonell til lagring.

Adkomst til kryperom under tilbygget del fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Stubbeloftsbord i himling.

Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved inspeksjon.

Trapp mellom etasjer i trevirke med teppe i trinn. Trapp mangler håndløper på vegg.

Plassbygget trapp til kjeller mangler rekkverk og er lite egnet til adkomst mellom etasjer.

Innvendige dører består av finerte dører av eldre dato. Innerdører fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har etablert marmorfliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett.

Bad med utgått levetid. TG 3 settes derfor her.

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

Bad

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktindikator.

Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler eller på bad i våtsoner ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av malt eik dør og skuffronter.

Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper.

Ventilator ført ut i vegg. Innredning fra 1980 tallet.

Innredning fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og synlig slitasje.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsnett er tilkoblet kommunalt nett. Kobber inntaksledning. Plast avløpsrør. Kobber vannrør.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. Nylig skiftet deler av avløpsrør i kjeller. TG 2 på grunn av varierende alder.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmepumpe etablert i stue 2024.

VV tank på 300 liter etablert i kjeller fra 2010

63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle og automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

Det er kun foretatt visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

Slik boligen er konstruert med ingen rom under terreng har drenering ingen vesentlig funksjon. Kun kryperom under terreng. Grunnmur er etablert rett på fjell og det vil alltid være noe fuktinntrengning mellom fjell og grunnmur der terreng heller mot grunnmur.

Den bærende grunnmur består av betong med sparestein. Det ble registrert mindre riss og sprekker i grunnmur.

Trolig er sprekker av eldre dato. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånernde.

Inntaksledning i PEL/plast. Eldre synlig avløpsledninger i soil antatt fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

[Gå til side](#)

Radonmålinger bør utføres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

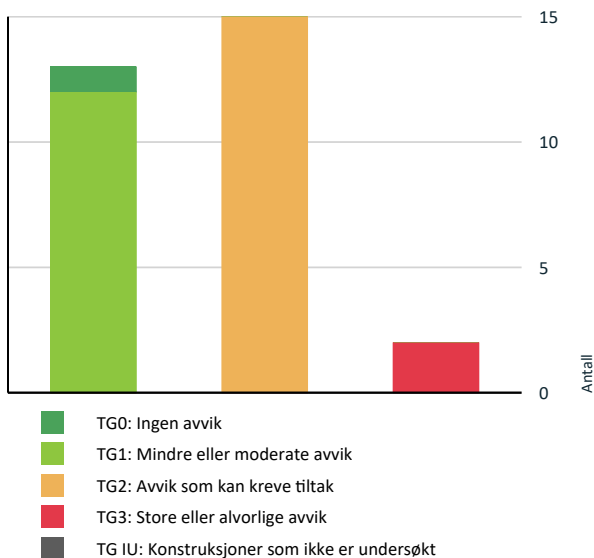
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

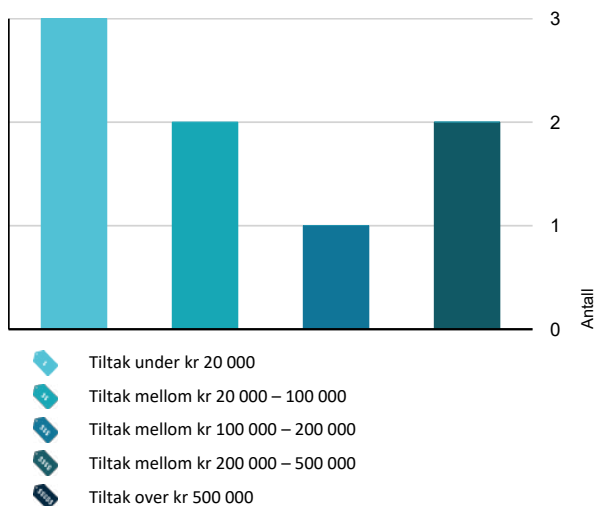
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen består av krum betongtakstein fra 1980 tallet og 2014. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på alder.

Takstein fra 2014 i funksjonell stand. TG 1. Takstein fra 1980 tallet med begrenset videre levetid. TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast fra 1980 tallet. Pipebeslag fra 1980 tallet. Nedløp i plast. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når takstein skiftes. TG 2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig teking med stående tømmermanspanel. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder. Synlig med slitasje og uttørket panel. Fasader med behov for vask og overflate behandling. TG 2 velges derfor her.

Den bærende konstruksjonen er ikke kontrollert da dette trengs destruktive inngrep. Ingen tegn til funksjonssvikt ble registrert. TG 2 på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Merknad på slitasje/elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Fasader med vask og overflate behandling. Fuktskadede panel må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktskader i panel.



Sverte-sopp på panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av trepanel. Yttertak består av krum betongtakstein fra 1980 tallet (en side) og 2014 på resterende flater.

Konstruksjonen er kun innsisert fra oppholdsrom i 2. etasje. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav. Visuelt registrert mindre avvik på overflater. Loft bør beregnes isolert som et energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass skiftet 1977. Rammer i malt trevirke.

3 vinduer i 2. etasje skiftet 2014. Stort vindus glass i stue skiftet 2008. Det ble registrert punktert glass i isolerglassvinduer fra 1977. Vinduer må beregnes skiftet av potensielle kjøpere. Tiltak må beregnes. TG 2-3. Nyere isolerglass fra 2008 og 2014 i funksjonell stand. TG 1.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Boligen har etablert inngangsdør i teakdør av eldre dato. To-fløya terrassedør fra 1977. Ytterdører og balkongdører i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med høy alder og utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre teakdør og Balkongdør bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig impregneret terrasse/platting i 1. etasje. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Platting har etablert stålplater som tetning mot grunn for å minske fuktpåkjenning av grunnmur. Platting etablert rett på grunn.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Obs på slitasje/elde gulvbord og mindre skjevheter.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og teppe på gulvflater. Panel, tapet og malt panel på veggflater. Pappstri/malt, takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Stedvis oppgraderinger må beregnes. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger etter ønske og behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis oppgraderinger bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tradisjonell trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom kryperom, 1. etasje og 2. etasje. Etasjeskille isolert mellom kjeller og 1. etasje de senere år. Isolasjon i etasjeskille tilbygget del fra byggeår.

Ukjent bruk av isolasjon i hulrom mellom 1. etasje og 2. etasje. Med tanke på byggeår består isolasjon trolig av sagmugg/slugg. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe i murt teglstein fra byggeår. Sotluke i kjeller. Boligen har etablert 3 ildsteder. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For ytterligere vurdering av pipeløp må det lokale brann og feievesen kontaktes. Avstand fra pipe og ildsted til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

TG 2 velges på grunnlag av alder på pipe og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp.

Vurdering av avvik:

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

Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong gulvflater.
Mur veggflater. Vindsperre i himling og panel.
Rom funksjonell til lagring.



TG 1 Krypkjeller

Adkomst til kryperom under tilbygget del fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Stubbelloftsbord i himling. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved inspeksjon.

Årstall: 1970

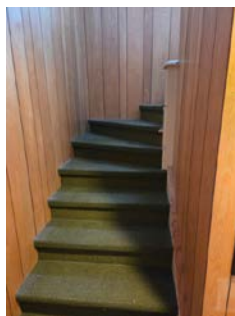
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i trevirke med teppe i trinn. Trapp mangler håndløper på vegg.

Tilstandsrapport



TrRapp til kjeller.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Plassbygget trapp til kjeller mangler rekkverk og er lite egnet til adkomst mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Plassbygget trapp.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapp bør beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av finerte dører av eldre dato. Innerdører fremstår i funksjonell stand, men har fått en høy alder og slitasje. TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad har etablert marmorfliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett. Bad med utgått levetid. TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-håndsaramtur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Bad er oppgradert på 1980 tallet. Gulv er flatt. Sluk er etablert under dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier på bad ved bruk av fuktindikator.

Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulv må tiltak beregnes.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv mangler fall til sluk. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler eller på bad i våtsoner ved bruk av fuktindikator.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av malt eik dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper. Ventilator ført ut i vegg. Innredning fra 1980 tallet. Innredning fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og synlig slitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

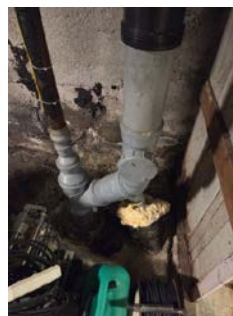
SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

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



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 2024.

Årstall: 2024

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 300 liter etablert i kjeller fra 2010

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Elektrisk anlegg

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann og avløpsnett er tilkoblet kommunalt nett. Kobber inntaksledning. Plast avløpsrør. Kobber vannrør.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller.
Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes. Nylig skiftet deler av avløpsrør i kjeller. TG 2 på grunn av varierende alder.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle og automat sikringer. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Manuelle sikringer bør skiftes til automat sikringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Slik boligen er konstruert med ingen rom under terreng har drenering ingen vesentlig funksjon. Kun kryperom under terreng. Grunnmur er etablert rett på fjell og det vil alltid være noe fuktinntrengning mellom fjell og grunnmur der terreng heller mot grunnmur.

Årstall: 1923

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Den bærende grunnmur består av betong med sparestein. Det ble registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. Trolig er sprekker av eldre dato. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånernde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i PEL/plast. Eldre synlig avløpsledninger i soil antatt fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

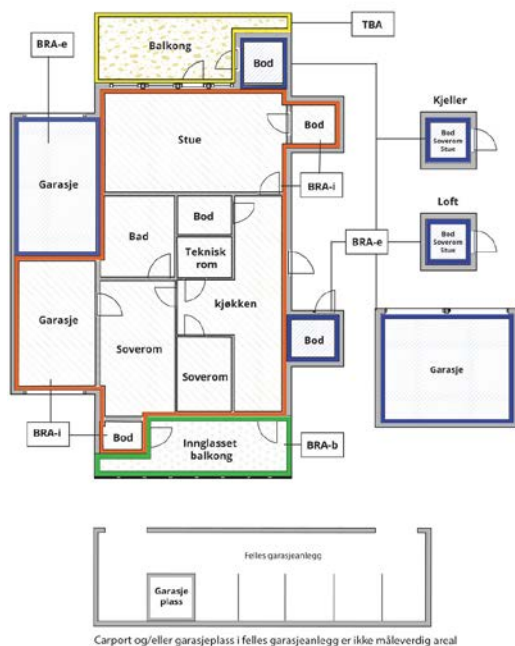
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	95			95	28		95
2.Etasje	70			70			70
Kjeller						50	50
SUM	165				28	50	215
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2.Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Isolert etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Skiftet noen innvendig dører. Etablert varmepumpe i stue. Skiftet 4 vinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	68	9		0	1474.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Lundevæg 11

Hjemmelshaver

Skaren Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom mer beliggende på Heistad i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse. Sentral beliggenhet med gang avstand til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Mindre opparbeidet grøntareal. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 9	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	315 Lunde
Veiadresse:	Nedre Lundeveg 11, gatenr 3660	Valgkrets:	8 Heistad
	3941 Porsgrunn	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lunde Nedre - Solheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.09.1923	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 474,3 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	01.01.2024	Mottaker	4001/68/9	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024				
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.08.2022	10.08.2022	Avgiver	4001/68/1	-25 652,6
	Matrikkelført: 19.08.2022	19.08.2022	Berørt	4001/67/99	0,0
			Berørt	4001/67/148	0,0
			Berørt	4001/67/190	0,0
			Berørt	4001/67/240	0,0
			Berørt	4001/67/256	0,0
			Berørt	4001/68/6	0,0
			Berørt	4001/68/9	0,0
			Berørt	4001/68/10	0,0
			Berørt	4001/68/12	0,0
			Berørt	4001/68/19	0,0
			Berørt	4001/68/20	0,0
			Berørt	4001/68/21	0,0
			Berørt	4001/68/33	0,0
			Berørt	4001/68/34	0,0
			Berørt	4001/68/130	0,0
			Berørt	4001/68/131	0,0
			Berørt	4001/68/134	0,0
			Berørt	4001/68/135	0,0
			Berørt	4001/68/136	0,0
			Berørt	4001/68/223	0,0
			Berørt	4001/68/239	0,0
			Berørt	4001/68/280	0,0
			Berørt	4001/68/281	0,0
			Berørt	4001/68/285	0,0
			Berørt	4001/406/1	0,0
			Berørt	4001/601/2	0,0
			Mottaker	4001/68/286	25 652,6
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	01.01.2020	Mottaker	4001/68/9	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Feilretting	Forretning: 25.06.2008	25.06.2008	Berørt	4001/67/25	0,0
	Matrikkelført: 25.06.2008		Berørt	4001/67/187	0,0
			Berørt	4001/67/188	0,0
			Berørt	4001/67/189	0,0
			Berørt	4001/67/190	0,0
			Berørt	4001/67/191	0,0
			Berørt	4001/68/1	0,0
			Berørt	4001/68/9	0,0
			Berørt	4001/68/223	0,0
			Berørt	4001/601/2	0,0
Skylddeling	Forretning: 20.09.1923	20.09.1923	Avgiver	4001/68/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/68/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Lundevæg 11	Bolig	157,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	157,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	157,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164044386			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
H02			67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	164044394			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/68/9/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

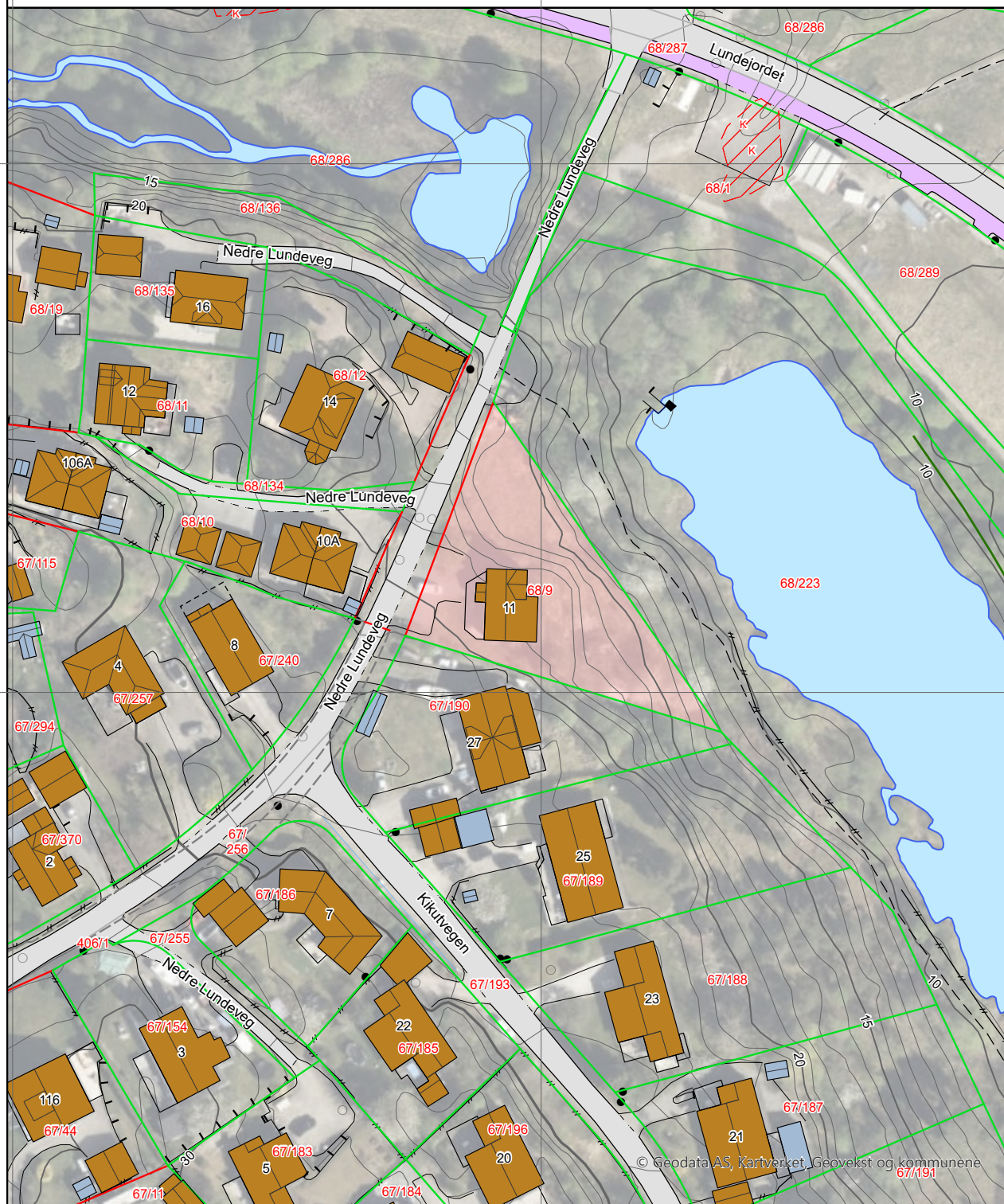
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 13.1.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
67/191

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	68	9	0	0	Nedre Lundevæg 11, 3941 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1474.33m ²
byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	2948.61m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 711	Kikut, Heistad (8.12.1969)	Boliger	1424.65m ²
	4001 711	Kikut, Heistad (8.12.1969)	Kjørevei	47.44m ²

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

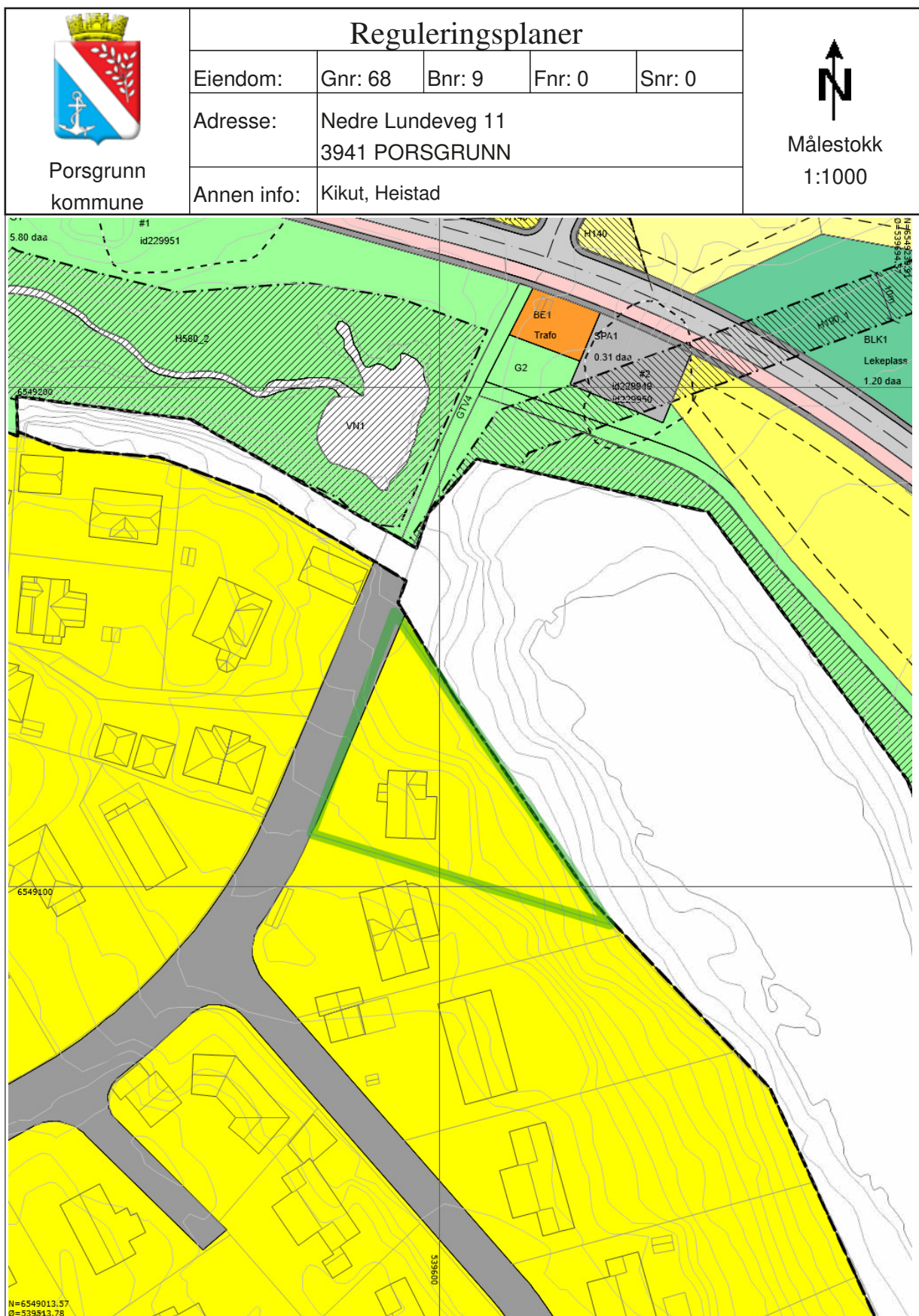
KOMMENTARFELT:

13.01.2026 10:08:05

Side 1 av 2

--

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Elv		Innsjø
	Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Grense for bestemmelsesområde		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø		Brann-/Eksplisjonsfare
	Frisikt		Andre sikringssoner		RbFormålOmråde
	Boliger		Offentlig trafikkområde		Kjørevei
	Felles avkjørsel		RpBestemmelseOmråde		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg
	Lekeplass		Kjørevei		Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering		Grønnstruktur
	Turveg		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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

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.
N.Lundevei 11, Heistad			68	9	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
Påbygg/endring	Bolighus	25.05.77	dato	28.06.77	sak 181/77
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Reidar Øygarden		N.Lundevei 11, Heistad			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Gunnar Halvorsen		Borgestad		30 020	

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.

Povgrunn den 12.05.80

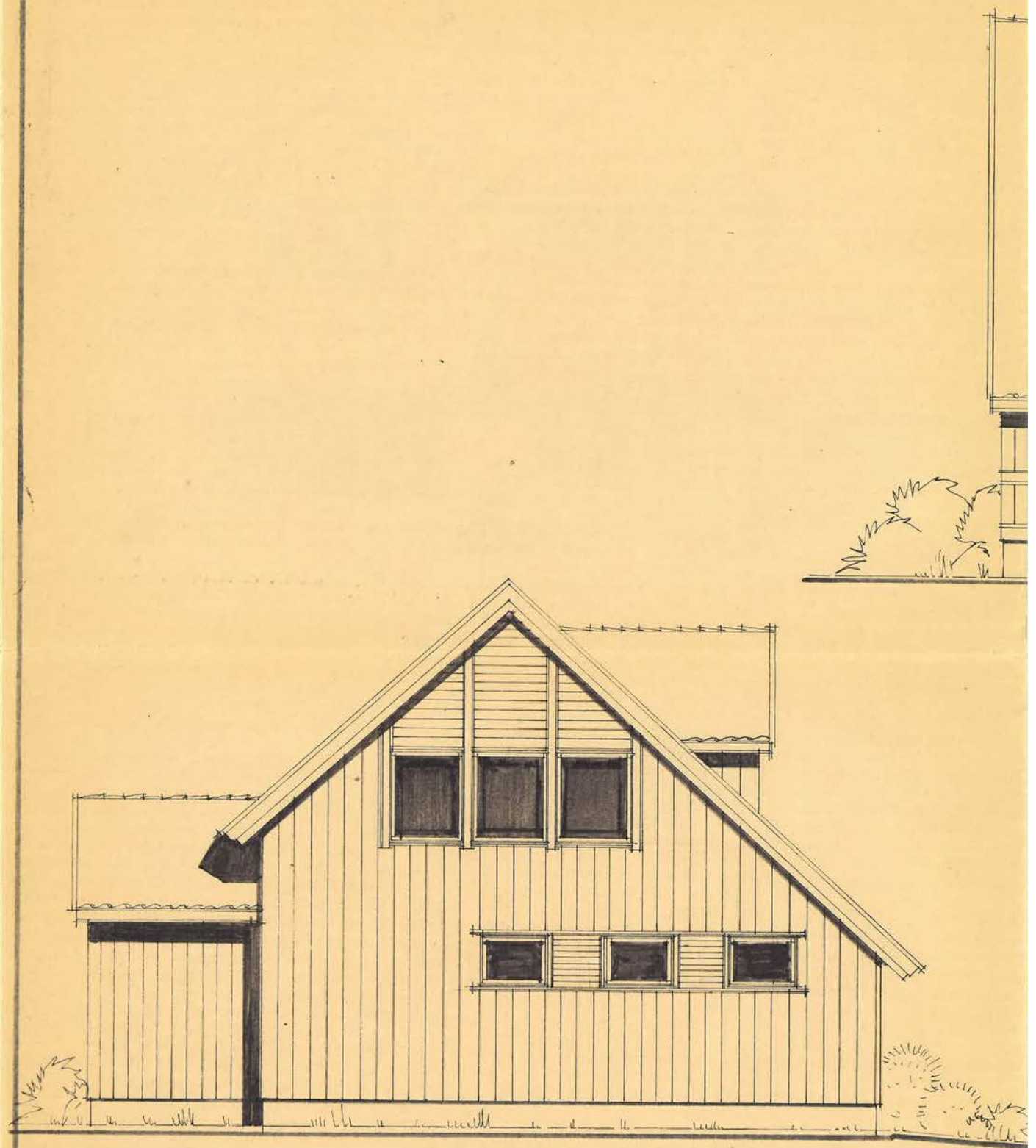
for bygningsjefen

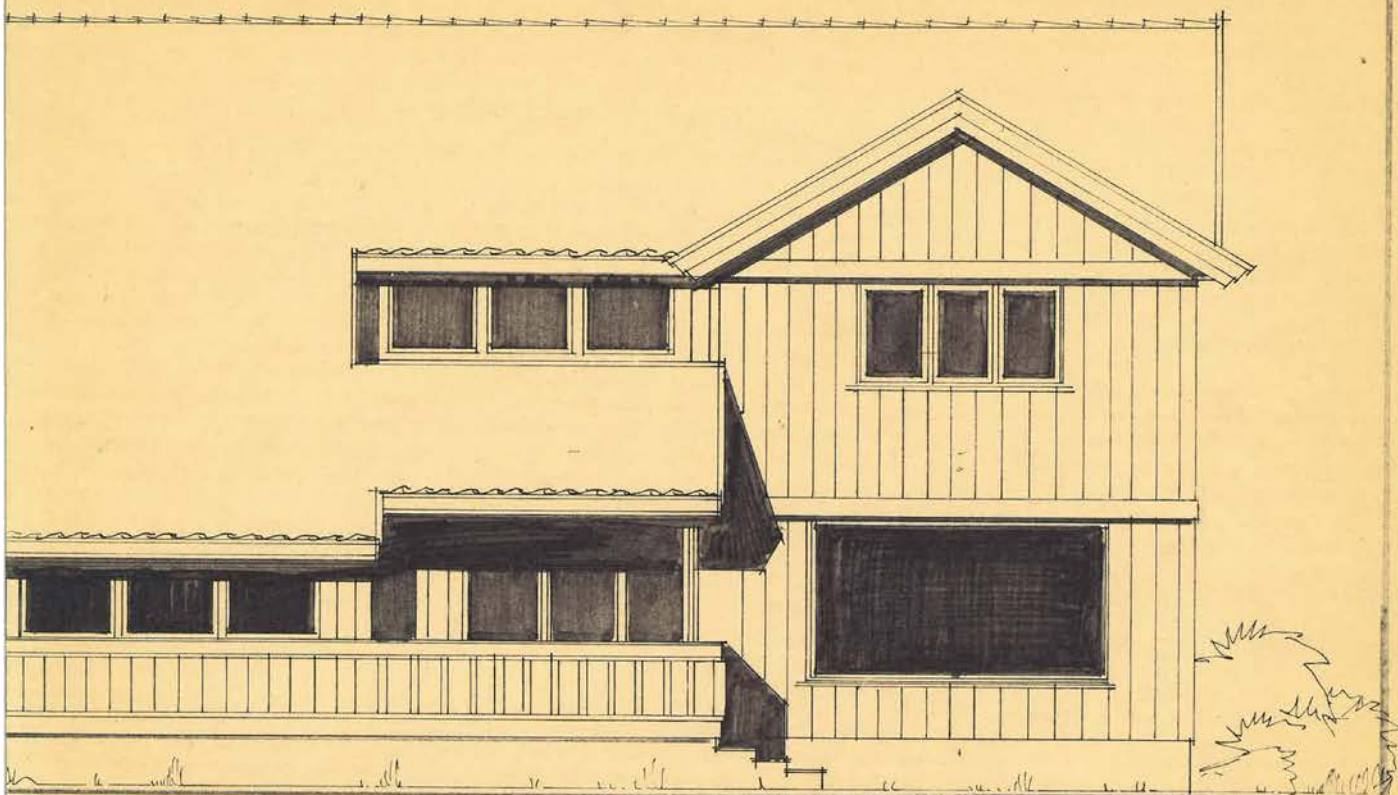
Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

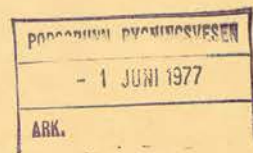
20 m²

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



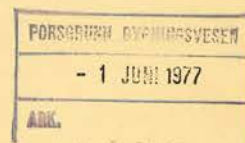
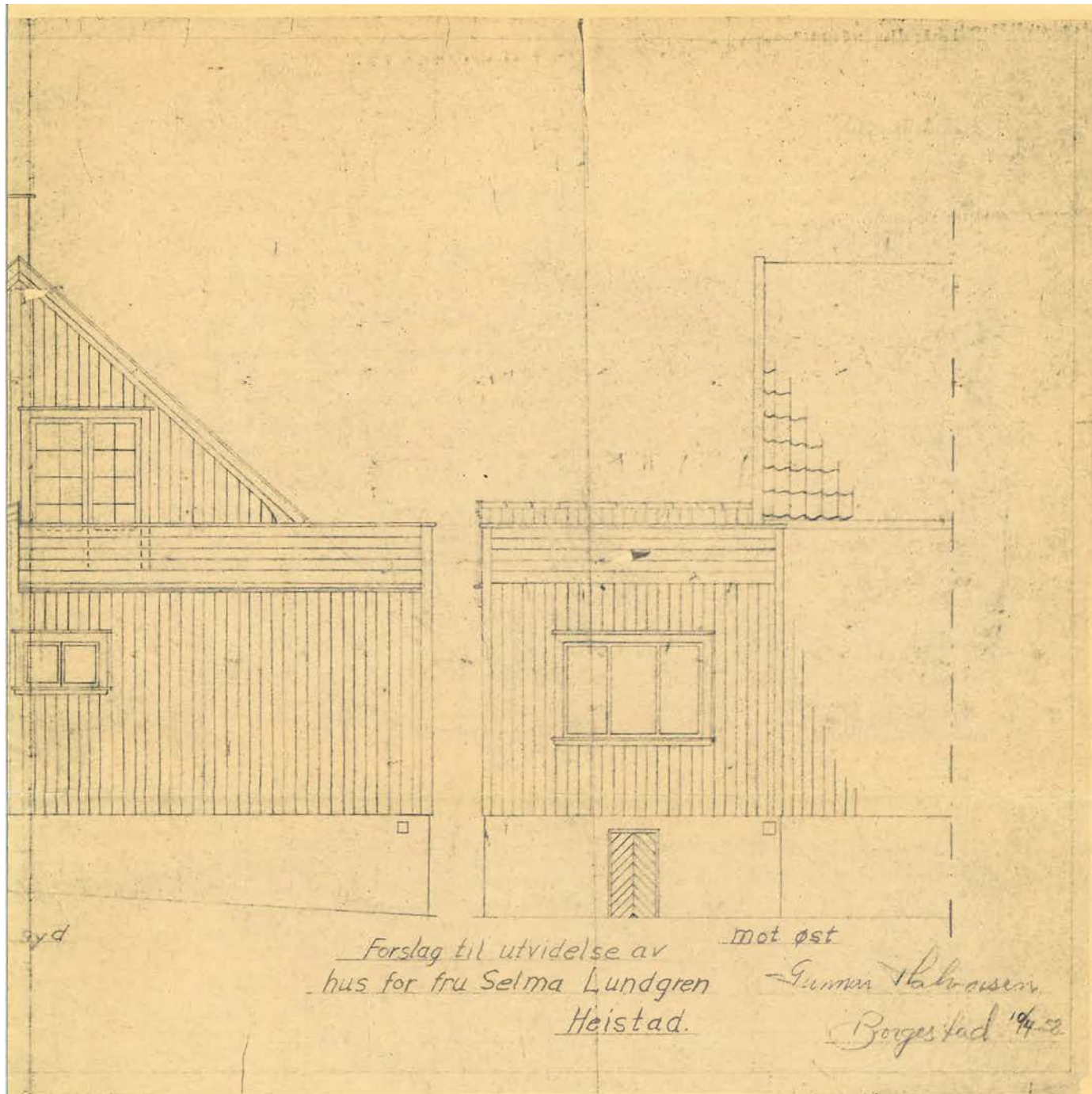


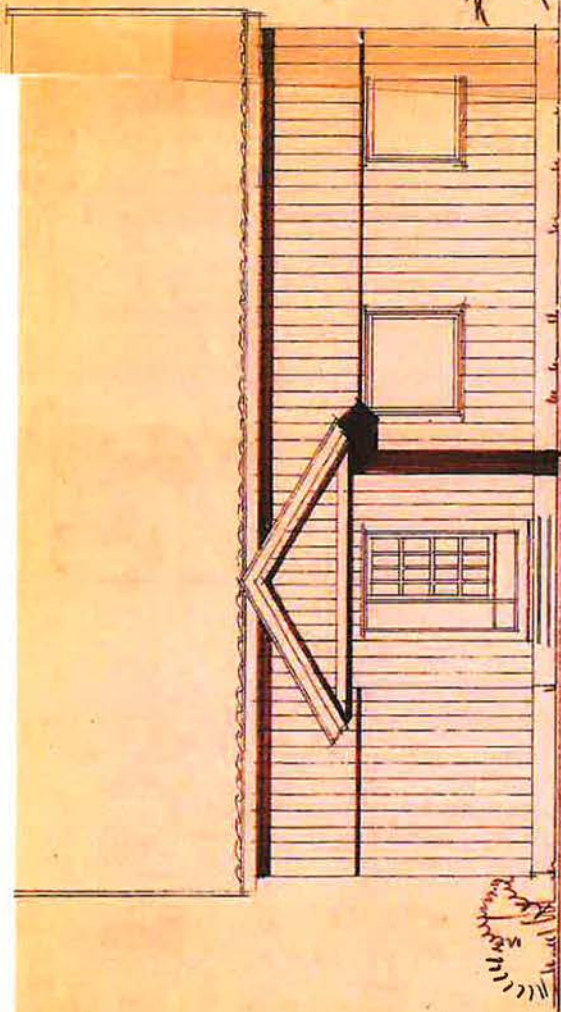
mot ϕ st



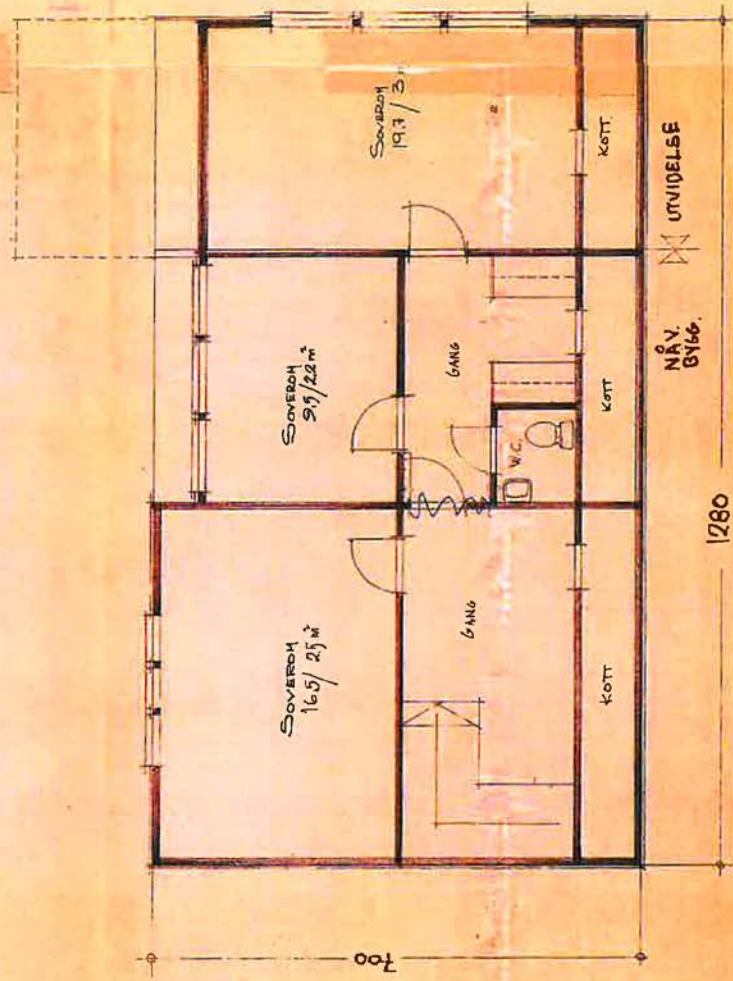
FASADER N=1:50







Mot Vest.



PROSJEKTET AV
- 1 JUNI 1977
ASIL

UTVIDELSE/OMBYGGING AV 2. etasje
for 4 tr.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Nedre Lundevæg 11
3941 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer:

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre