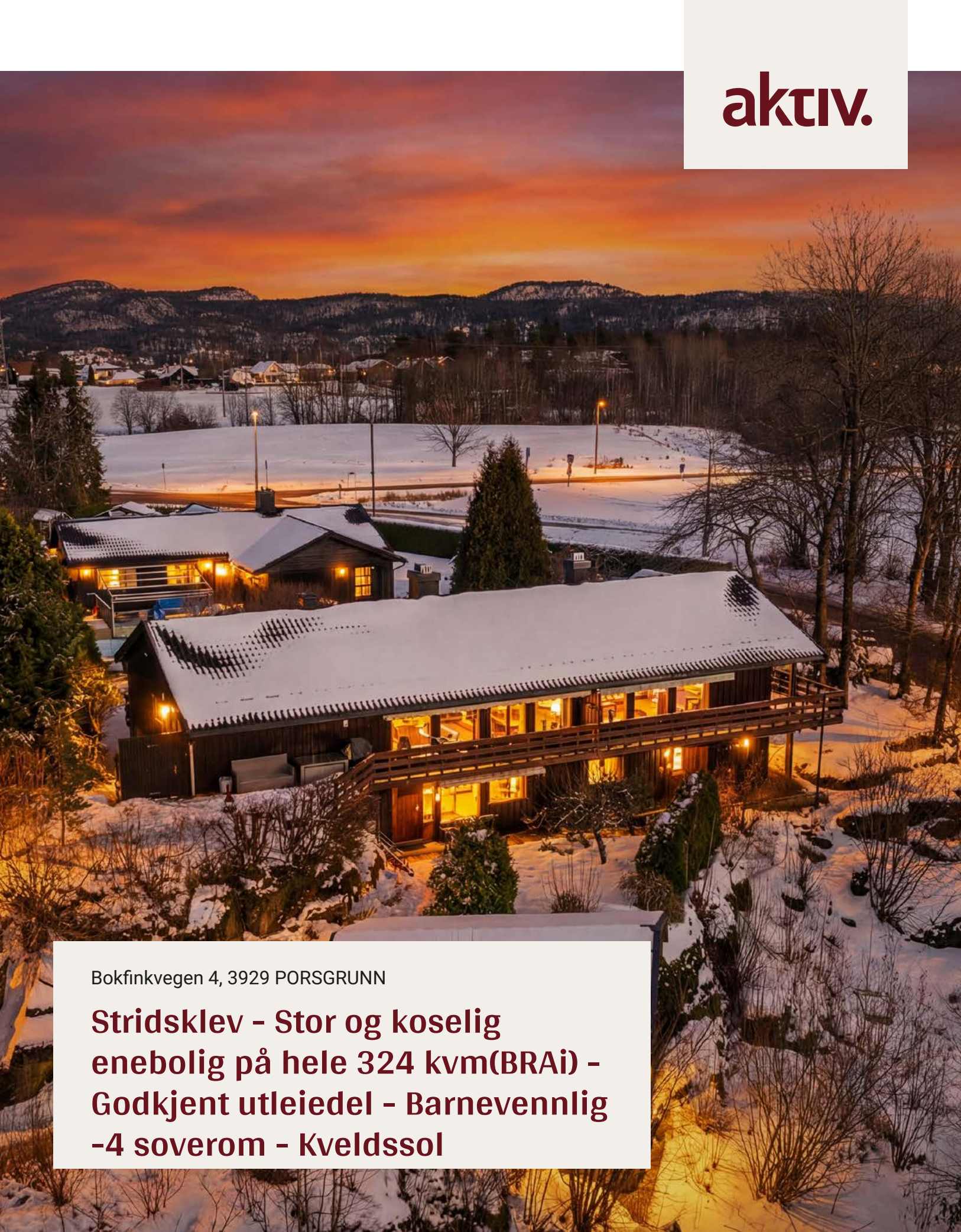




aktiv.

Bokfinkvegen 4, 3929 PORSGRUNN

**Stridsklev - Stor og koselig
enebolig på hele 324 kvm(BRAi) -
Godkjent utleiedel - Barnevennlig
-4 soverom - Kveldssol**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 140,-
Total ink omk.: Kr 5 485 140,-
Selger: Nina Marshall-Brown

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 324/324 kvm
Tomtstr.: 1713 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 195
Oppdragsnr.: 1317260006

Stridsklev - Stor og koselig enebolig på hele 324 kvm(BRAi) - Godkjent utleiedel - Barnevennlig

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Bokfinkvegen 4 - En stor og romslig vertikaldelt enebolig med carport og utleiedel med leieinntekter på ca. kr 11 500,-per måned. Leietaker betaler strøm selv. Hoveddelen inneholder 3 soverom, samt to bad og ett kjøkken. Utleiedelen inneholder soverom, innredet rom, kjøkken og bad.

Boligen ligger sentralt på Stridsklev med skole, barnehage og matbutikker kort vei fra boligen. Parkering i carport med EL-billader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Egenerklæring	88
Energiattest	96
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 324 kvm

BRA totalt: 324 kvm

TBA: 87 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 kvm Utleiedel: Entré, bod, gang og innredet rom/kontor.

BRA-i: 120 kvm Hoveddel: Gang, entré, soverom, kontor, vaskerom, bad og flere boder.

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Utleiedel: Bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-i: 105 kvm Hoveddel: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

19 kvm Sørvestvendt overbygd terrasse.

1. etasje

27 kvm Sørvestvendt overbygd veranda.

32 kvm Vestvendt veranda.

9 kvm Østvendt balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle

hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1713 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 713 kvm.

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

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Stridsklev, med kort vei til dagligvarehandel ved Rema 1000 Stridsklev, Meny Flåtten og Kiwi Stridsklev. Det er også en rask kjøretur til Porsgrunn sentrum, hvor du finner kjøpesentre og et bredt servicetilbud. Her ligger blant annet Down Town, med et variert utvalg butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssenter. Langs elva finner du hyggelige spisesteder som Merci, Jonas B. Gundersen og Øya Spiseri.

Området byr på rikelige tur- og fritidsmuligheter. I umiddelbar nærhet ligger Uræddløypa – en ca. 6 km populær løype for fotturer, langrenn og terrengsykling. Du har også tilgang til Ti-topper'n, med varierte toppturer til noen av Grenlands flotteste utsiktspunkter, som Vealøs og Valleråsen. I kort avstand finner du Olavsberget, et populært badeområde ved Eidangerfjorden, med sandstrand, stupetårn og gode fiskemuligheter.

Stridsklevhallen ligger like i nærheten og tilbyr en rekke fritidstilbud, blant annet svømmehall og aktiviteter året rundt.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Flåtten barnehage (1-5 år) ca. 100 meter.
- Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 år) ca. 600 meter.
- Lyngvegen barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km.

Skoler:

- Stridsklev skole (1-10 kl.) ca. 1 km.
- Grønli skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km.
- Klevstrand skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km.
- International School Telemark (1-10 kl.) ca. 2 km.
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.8 km.

Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole ca. 6.1 km.

Universitet:

- Universitetet i Sørøst-Norge – campus Porsgrunn ca. 6 km.

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

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår konstruksjonsmessig i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Boligen står ifølge rapporten på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong. Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Boligen har nyere malte trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2019 og 2023. Boligen har beisede trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår. Boligen har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2019. Boligen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår. Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår. Boligen har ytterdører av tre med tilstøtende 1-lags glass, fra byggeår.

Selger opplyser om følgende: '7 Nordan vinduer, satt inn i 2023 og 2 vinduer og veranda dør satt inn i 2019, er 3- lags trevinduer med aluminiumbelegg (vedlikeholde frie). U-verdi 0.86. Forventet levetid 60 år. 30 års garanti mot sopp og råte.'

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig

- Takteking: TG2 vurderes på grunn av begroing på takstein samt alder.
- Nedløp og beslag: TG 2 vurderes på grunn av mosebegroing samt løsning med nedløp ført til keramiske rør i grunnen
- Veggkonstruksjon: TG 2 vurderes på grunn av manglende lufting i underkant av kledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktmerker/fuktskjolder og spor etter skadedyr.
- Vinduer: TG 2 vurderes grunnet alder på eldre vinduer samt registrerte forhold ved omramming mot beslag.
- Dører: TG 2 vurderes grunnet alder på ytterdører samt registrert slitasje på balkongdør.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: TG 2 vurderes på grunn av korrosjon og alder på vannrør samt ikke fungerende stoppekran.
- Avløpsrør: TG 2 vurderes på grunn av alder på avløpsinstallasjonen.
- Varmtvannstank: TG 2 vurderes grunnet alder på berederen.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: TG 2 vurderes grunnet drenering som har passert forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 vurderes grunnet registrerte setningssprekker i synlig del av fundament.

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

Våtrom

Bad | 1. Etasje Utleiedel

- Overflater vegger og himling: TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter og vindu i våtsone.
- Overflater Gulv: TG2 vurderes på grunn av utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav.
- Sanitærutstyr og innredning: TG 2 vurderes grunnet funksjonssvikt i skuffeseksjon samt registrert høyt vanntrykk.

Bad | Underetasje hoveddel

- Overflater vegger og himling: TG2 vurderes på grunn av manglende beskyttelse av platekant i underkant gir eksponering mot fuktbelastning.
- Overflater gulv: TG 2 vurderes på grunn av utilstrekkelig fall mot sluk og registrert bom under enkelte fliser.
- Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 vurderes på grunn av ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett og usikre tettetdetaljer ved rørgjennomføringer.
- Sanitærutstyr og innredning: TG2 vurderes på grunn av slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.
- Ventilasjon: TG 2 vurderes grunnet begrenset ventilasjonsløsning.

Bad | 1. Etasje hoveddel

- Overflater vegger og himling: TG 2 vurderes på grunn av manglende beskyttelse i underkant av våtromsplater samt vindu av uegnet materiale i våtsone.
- Overflater gulv: TG 2 vurderes på grunn av alder på gulvet.
- Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 vurderes på grunn av alder på tettesjiktet samt manglende synlig slukmansjett.

Kjøkken | 1. Etasje utleiedel

- Overflater og innredning: TG 2 vurderes på grunn av registrerte tegn til lekkasje ved vannrør.
- Avtrekk: TG 2 vurderes på grunn av skadet og mangelfullt festet avtrekksrør fra ventilator

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 3 vurderes grunnet manglende og utilstrekkelig rekkverkshøyde samt registrert overflateslitasje.

Tomteforhold

- Oljetank:

Olje-/parafintank er ikke dokumentert lekkasjesikret og lar seg ikke inspisere ved befaringen. Tankens volum er ikke kjent. Det foreligger kommunale krav om sanering av nedgravde tanker over 3000 liter. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuelt lekkasjesikring. TG 3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon, manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

Årsak: Nedgravd tank uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet og uten dokumentert lekkasjesikring.

Risiko: Eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og påfølgende miljømessige og økonomiske konsekvenser.

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om kontroll, oppgradering eller sanering i henhold til kommunale bestemmelser.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare tankens størrelse og status med kommunen samt få utført kontroll eller eventuell sanering av godkjent foretak.

Våtrom

Bad 1. Etasje utleiedel

- Sluk, membran og tettesjikt: Membran fra 2014, i følge hjemmelshaver. Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket er vanskelig tilgjengelig for kontroll og rengjøring grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det knytter seg usikkerhet til utførelse av tettesjikt på vegger. Det er ikke montert dokumenterte våtromsplater, og tetting rundt rørgjennomføringer til servantens avløp fremstår som usikker. Forholdene innebærer økt sårbarhet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

TG 3 vurderes grunnet usikker og mangelfull utførelse av tettesjikt på vegger samt manglende dokumenterbar tilslutning mellom membran og sluk.

Vurdering av avvik:

Årsak: Ingen synlig slukmansjett under klemring, usikker utførelse av veggens tettesjikt og utilstrekkelig dokumenterte tettinger ved rørgjennomføringer.

Risiko: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av våtrommets konstruksjon dersom fuktskader oppstår eller avdekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet nærmere undersøkt av fagperson for å avklare utførelse av tettesjikt og tilslutninger, samt vurdere behov for utbedring eller oppgradering.

Vaskerom | Underetasje hoveddel

Generell: Eldre vaskekjeller/bod er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Det er etablert sluk og utslagsvask, men det er ikke påvist fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er i dag innredet og benyttet som vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Rommet er opprinnelig etablert uten teknisk oppbygning og fuktsikring som kreves for våtrom.

Risiko: Bruk av rommet som vaskerom uten fuktsikring kan føre til fuktbelastning på konstruksjoner og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens: Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til vaskerom, og at kjøper må forholde seg til avvik mellom bruk og teknisk utførelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales enten å oppgradere rommet til vaskerom med nødvendig fuktsikring og teknisk oppbygning, eller å tilbakeføre rommet til bod-/sekundærfunksjon.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 02.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Bokfinkvegen 4 - En stor og romslig vertikaldelt enebolig med carport og utleiedel med leieinntekter på ca. kr 11 500,-per måned. Leietaker betaler strøm selv. Hoveddelen inneholder 3 soverom, samt to bad og ett kjøkken. Utleiedelen inneholder soverom, innredet rom, kjøkken og bad. Utleiedelen/leiligheten er beskrevet i originale byggetegninger som "generasjonsbolig".

Boligen ble oppført i ca. 1971, og strekker seg over to plan, med en adskilt utleiedel som også går over to plan.

Boligen inneholder:

Underetasje | Hoveddel: Gang, entré, 1 soverom, kontor, vaskerom, bad og flere boder.

Overetasje | Hoveddel: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Underetasje | Utleiedel: Entré, bod, gang og innredet rom.

Overetasje | Utleiedel: Bad, stue, kjøkken og soverom.

Hoveddel

Bad | Underetasje:

Badet i hoveddelens underetasje er flislagt med mindre grønne mosaikkfliser og det er en kombinasjon av våtromsplater og veggplater på veggen. Innredningen består av en enkel servant med to skuffer med slette overflater. Det er speil over vask med skap.

Videre består innredningen av ett gulvmontert toalett, og dusjkabinett. Badet er

ventilert med naturlig avtrekk via kanal i pipe. Tilluft skjer gjennom luftespalte i dørbblad. Alderen på badet er ukjent. Takstmann bemerker at det er registrert at skuffeseksjonen fremstår hengslete ved bruk, noe som indikerer slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Bad | Overetasje:

Boligens 2. bad ligger i overetasjen og er rommet med røde vegger. Gulvet er flislagt med mindre mosaikkfliser, og det er plater på vegg. Det er en større baderomsinnredning med to separate servanter i innredning, med over- og underskap matchende vegg. Over er det plassert to speil, med ett overskap plassert imellom. Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett. Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørblandet til badet. Badet er bra byggeår (1971) og på bakgrunn av badets alder bør det påregnes behov for utskiftning.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Kjøkken:

Kjøkkenet i hoveddelen ble sammen med badet i utleiedelen pusset opp i 2014. Kjøkkenet er fint og med ett moderne utseende med hvite rammefronter på skapdører. Kjøkkenet er av større størrelse med benkeplate og kjøkkenhalvøy. Integrert stekeovn og platetopp i benkeplaten med avtrekk i overskap. Oppvaskkummen er av stål og er plassert på kjøkkenhalvøya og har to kummer og ett avrenningsfelt. Det ble registrert korrosjon på rørene samt tegn til lekkasje enkelte steder ved befaringen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte lekkasjespor ved kjøkken i utleiedel.

Utleiedel

Bad | Overetasje:

Badet i utleiedelen ligger i boligens hovedetasje. Badet ble pusset opp i 2013/2014 ifølge opplysninger fra selger. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen. Badet har flislagt gulv med plater på vegg. Badet er utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning med to underskuffer, og speil over vask, og et gulvmontert toalett. Det er montert mekanisk avtrekk på

yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbladet til badet. Takstmann har flere bemerkelser for badet, bl.a. manglende beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter og vindu i våtsone. Utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav og det er funksjonssvikt i skuffeseksjon samt registrert høyt vanntrykk. Videre kommenterer takstmann at det er usikker og mangelfull utførelse av tettesjikt på vegger samt manglende dokumenterbar tilslutning mellom membran og sluk.

Det bemerkes at det var ikke mulig å bore hull i tilstøtende vegg for våtsone grunnet kjøkkeninnredning, så det ble foretatt hullboring og fuktmåling i nærmeste sted for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Kjøkken:

Kjøkken med laminat benkeplate på to sider av rommet i utleiedelenes 2. etasje. Det er plass til frittstående komfyr med vifte plassert i overskap over nisje. Det er oppvaskkum av stål med 2 kummer. Det er over- og underskap med slette hvite fronter på begge sider av rommet. I hjørnet av rommet er det nisje for kjøleskap, og det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det i tillegg plass til et lite spisebord med tilhørende stoler. Takstmann legger til at innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert tegn til lekkasje rundt vannrør ved kjøkkeninstallasjon.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Skiftet takrenner og nedløp, foruten nedløp på nordvestvegg.

2014- Pusset opp bad i utleiedel.

2014- Montert to nye kjøkkeninnredninger i utleiedel og hoveddel.

2016- Montert ny varmepumpe under trapp i underetasje hoveddel.

2019- Montert ny varmepumpe i utleiedel.

2019- Sørøstvendt endevegg rehabilitert vegg/yttervegg samt nye vinduer/terrassedør

grunnet tidligere brann.

2023- Byttet vinduer på Nordøstvendt vegg i 1. etasje på boligen.

2024- Montert elbil-lader i carport.

2024- Skiftet innmat i sikringsskap på hoveddel.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet bredbånd fra Telenor. Det kommer av leiekontrakten at eier av bygget stiller med bredbånd for leietager.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i carport, og boligens innkjørsel. Det er montert EL-bil lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 128309764

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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

Diverse

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

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Skagerak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av følgende oppvarmingsmuligheter:

Utleiedel:

I uteleiedelen er det varmekabler på badet, en varmepumpe i trapp og panelovn på soverom, hobbyrom, gang og kjøkken.

Hoveddel:

I boligens hoveddel er det en peisinnsats i underetasje og i 1. etasje. Det er varmekabler på begge bad, og en varmepumpe under trapp. Forøvrig er det panelovn soverom, i stue, kjøkken og gang/entré.

Olje- /parafintank:

Det gjøres oppmerksom på at det er olje- /parafintank på eiendommen. Olje-/parafintanken er ikke dokumentert lekkasjesikret og lot seg ikke inspisere ved takstmannens befaring. Tankens volum er ikke kjent. Det foreligger kommunale krav om sanering av nedgravde tanker over 3000 liter. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuelt lekkasjesikring.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

Boligen hadde i 2025 ett årlig strømforbruk 18 224 kWh.

Leietager har tegnet sitt eget strøm abonnement som går utenfor hovedenheten.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 350 000

Omkostninger kjøper

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (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))

135 140 (Omkostninger totalt)

152 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 485 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 502 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 504 840 (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 37 248 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt,

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i kvartalvise betalinger, og utgjør kr 9 312,- per kvartal.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 958 957 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 835 826 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

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

Årlig forsikringspremie på:

- Carport kr 422,-.

- Hus kr.17587,-.

Fiber internett og TV levert av Telenor:

- ca. kr 1130,- pr. mnd.

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 49, bruksnummer 195 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dokumentnummer 503265, tinglyst den 03.09.1970: Rettigheter iflg. skjøte. Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomta i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i at det utføres ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.

Servitutten/heftelsen kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Ferdigattest/brukstillatelse

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 utstedt midlertidig brukstillatelse for bolig med garasje datert 02.11.1971. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold på det tidspunktet:

1. Terrasserekkverk må være på plass og terrassegulv lagt.
 2. Avtrekkskanaler må føres over tak, pipebeslag må være på plass og innpusses.
 3. Kamin må være montert.
 4. Garasje må gjøres ferdig.
- Husnummerskilt må være montert.

Det er ferdigattest for nybygg carport datert 16.08.1972.

Det foreligger også originale byggetegninger for carport datert 17.08.1972. Fra byggetegninger viser disse pulttak, hvor det i dag er saltak. Det foreligger ikke oppdaterte tegninger for tiltaket/endringen men det er gitt tillatelse til bytte av tak på

carport datert 01.09.2014. Dog uten oppdaterte tegninger. Det er usannsynlig at tiltaket ikke gjelder endring av tak på garasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Det foreligger originale byggetegninger av boligen datert 30.07.1970, 17.08.1970 og 16.11.1970.

Innvendige plantegninger stemmer for det meste med dagens planløsning, med noen få endringer på interne vegger i matboden i hoveddelen. Videre er det også ett rom som er klassifisert som 'VVB' på plantegningen som i dag er benyttet som bod. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at veggen på vaskerommet er flyttet, som gjør at en liten del av tidligere vaskerom er omgjort til bod/hobbyrom. Dette er søknadspliktig til kommunen som hoveddel til tilleggsdel. 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.

Utvendig plantegninger stemmer med dagens bruk så langt megler kan se. Med unntak av noen mindre kjellerstue vinduer.

Dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.11.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område i henhold til reguleringsplan 'Raskenlund II' datert 23.11.1968 med reguleringsformål boliger.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

BYA/utnyttelsesgraden ifølge reguleringsplanen: 15%

Alle reguleringsplaner kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

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

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

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Utleiedelen er i dag utleid for kr 11 500,-, og dagens leietaker har bebodd utleiedelen siden juli i 2023. Leietager har tegnet eget strøm abonnement. Vann og avløp, internett og TV er inkludert i husleien.

Det gjøres oppmerksom på at leietaker følger boligen og kjøpet. Det er nye kjøper(e) sitt ansvar å opprette dialog, oppdatere evt leiekontrakter, og opprette depositumskonto. Megler involverer seg ikke i denne prosessen, og er fullt og helt opp til nye eiere. Megler har ingen dialog eller er part i leieforhold. Det må forventes tidsbruk og oppfølging når leietaker følger en bolig, dette til orientering for nye kjøpere.

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglerprovisjon 2% av salgssummen, v/salg på 5.290.000 (Kr. 105.800)
Kommunale opplysninger (Kr. 4.000,-)
Markedspakke (Kr. 14.900,-)
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000,-)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900,-)
Tilrettelegging (Kr. 15.900,-)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500,-)
Sikring (Kr. 545,-)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750,-)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290,-)
Total (Kr. 159 585,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistår av

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

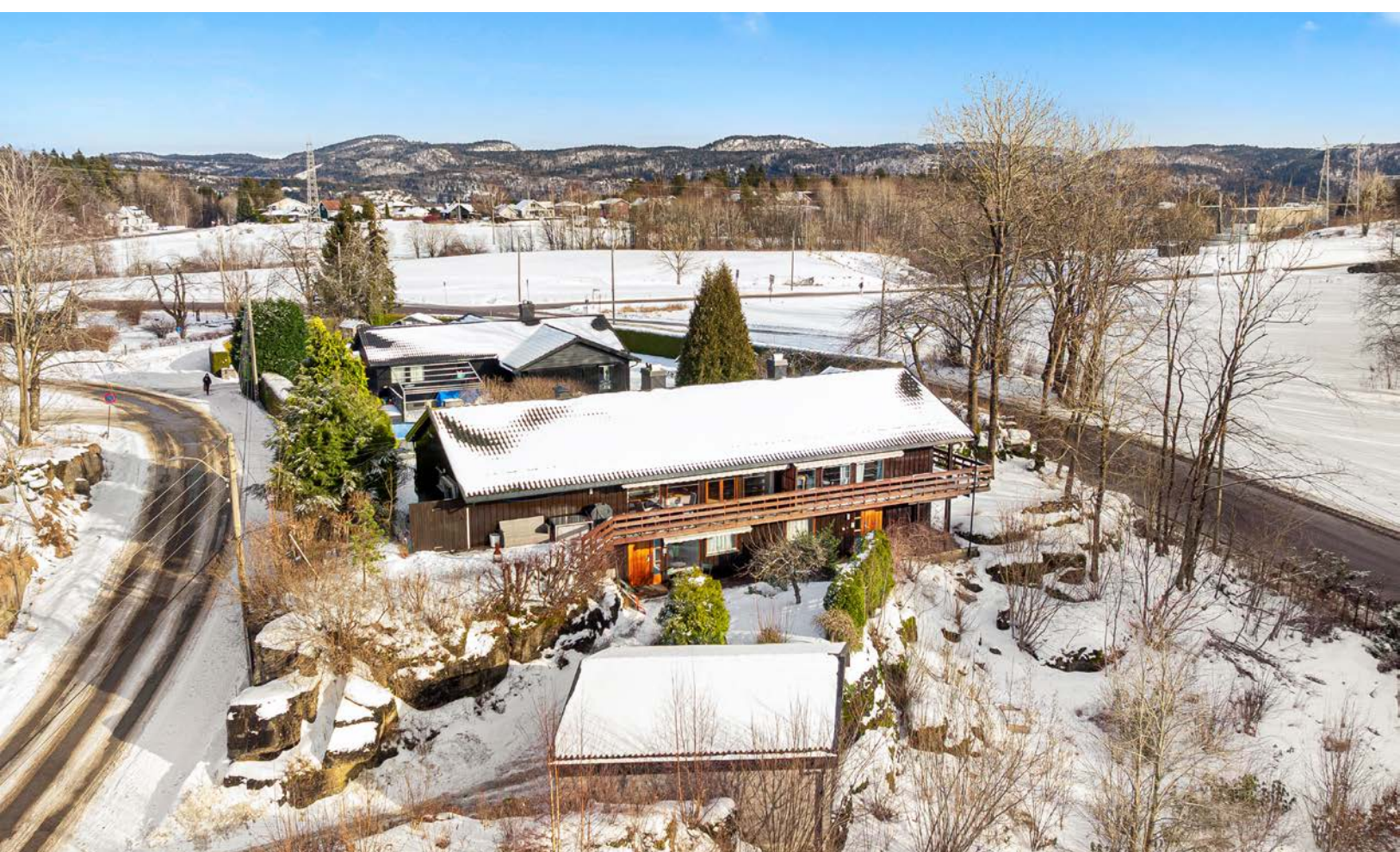
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

27.02.2026

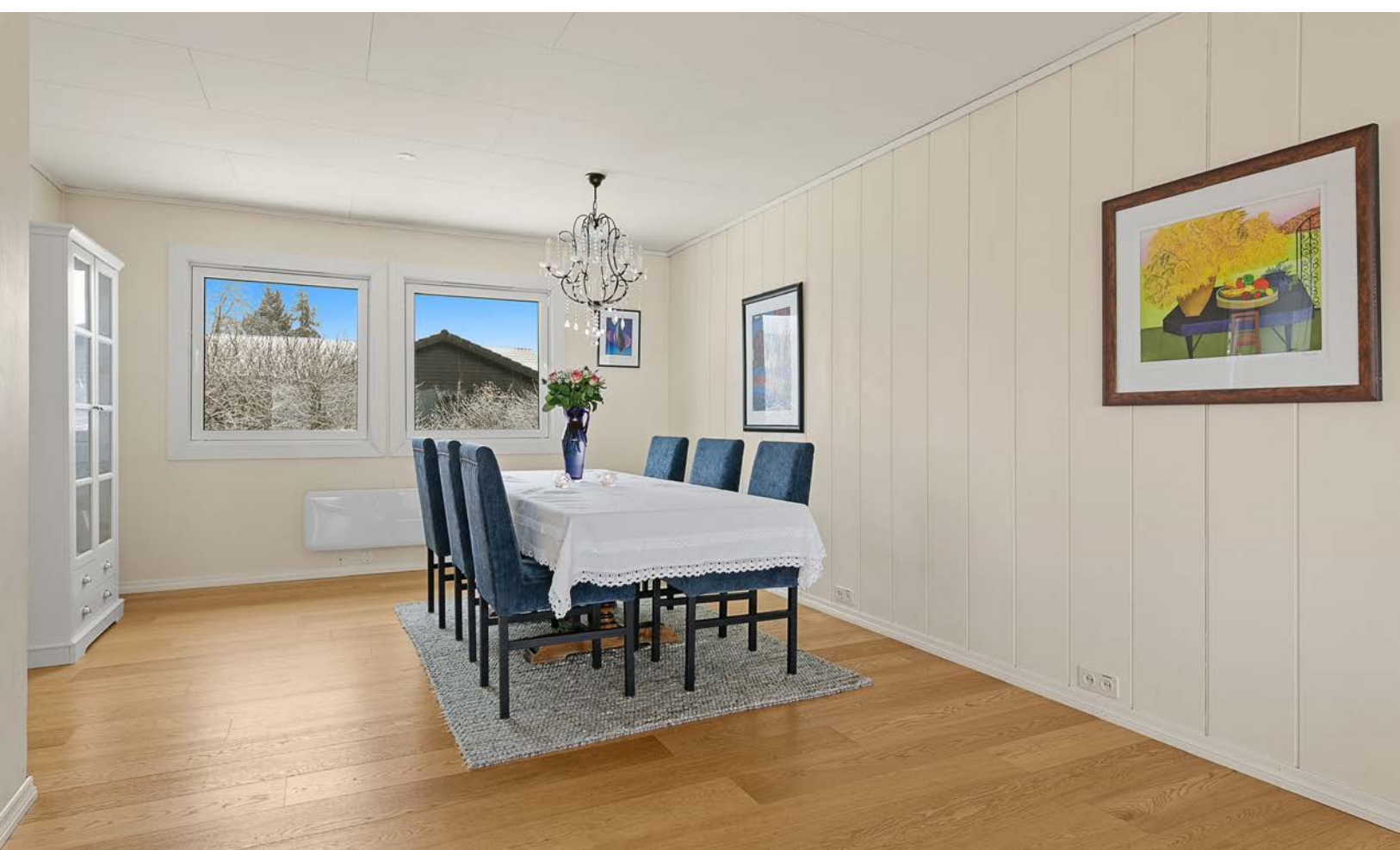


























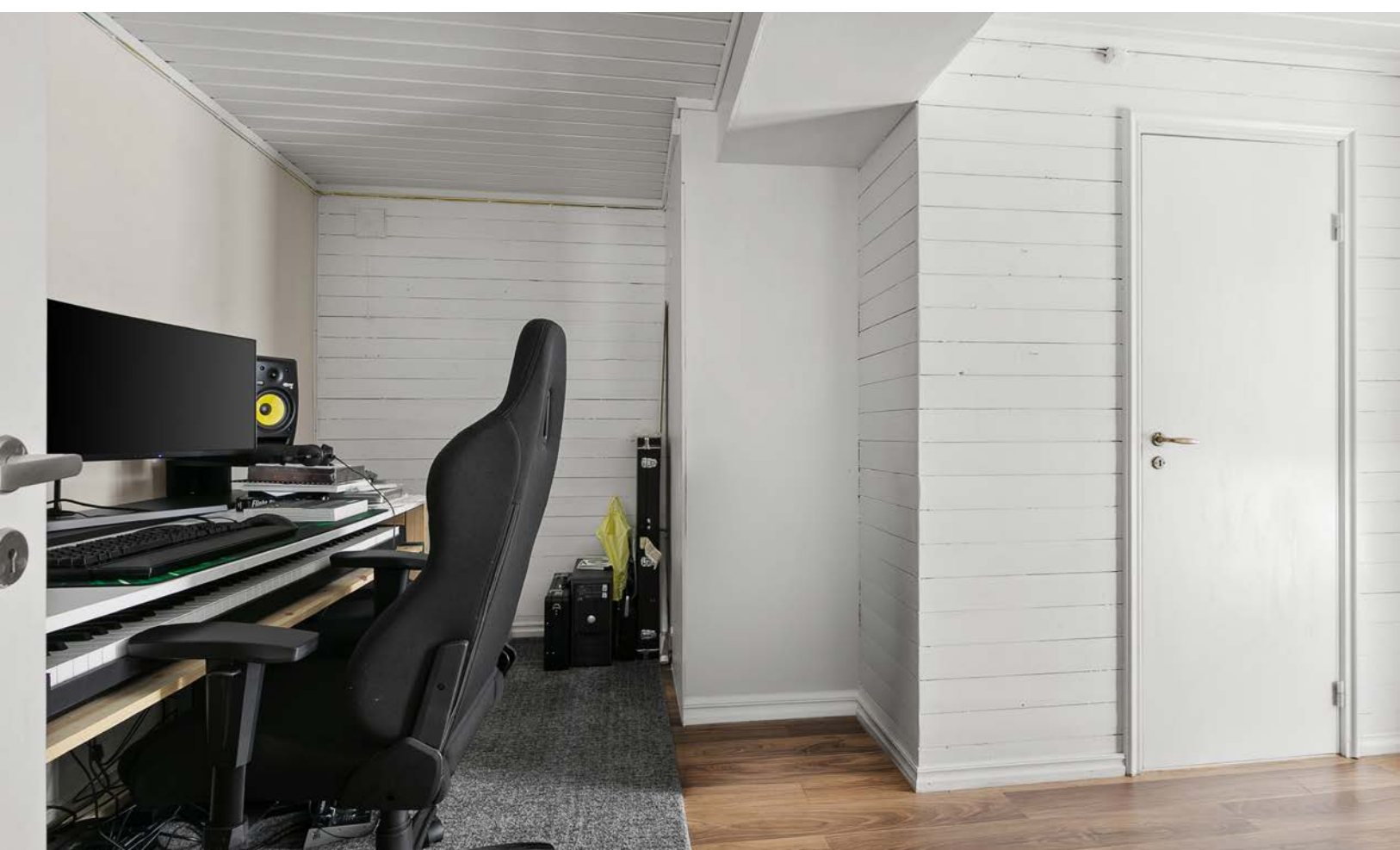


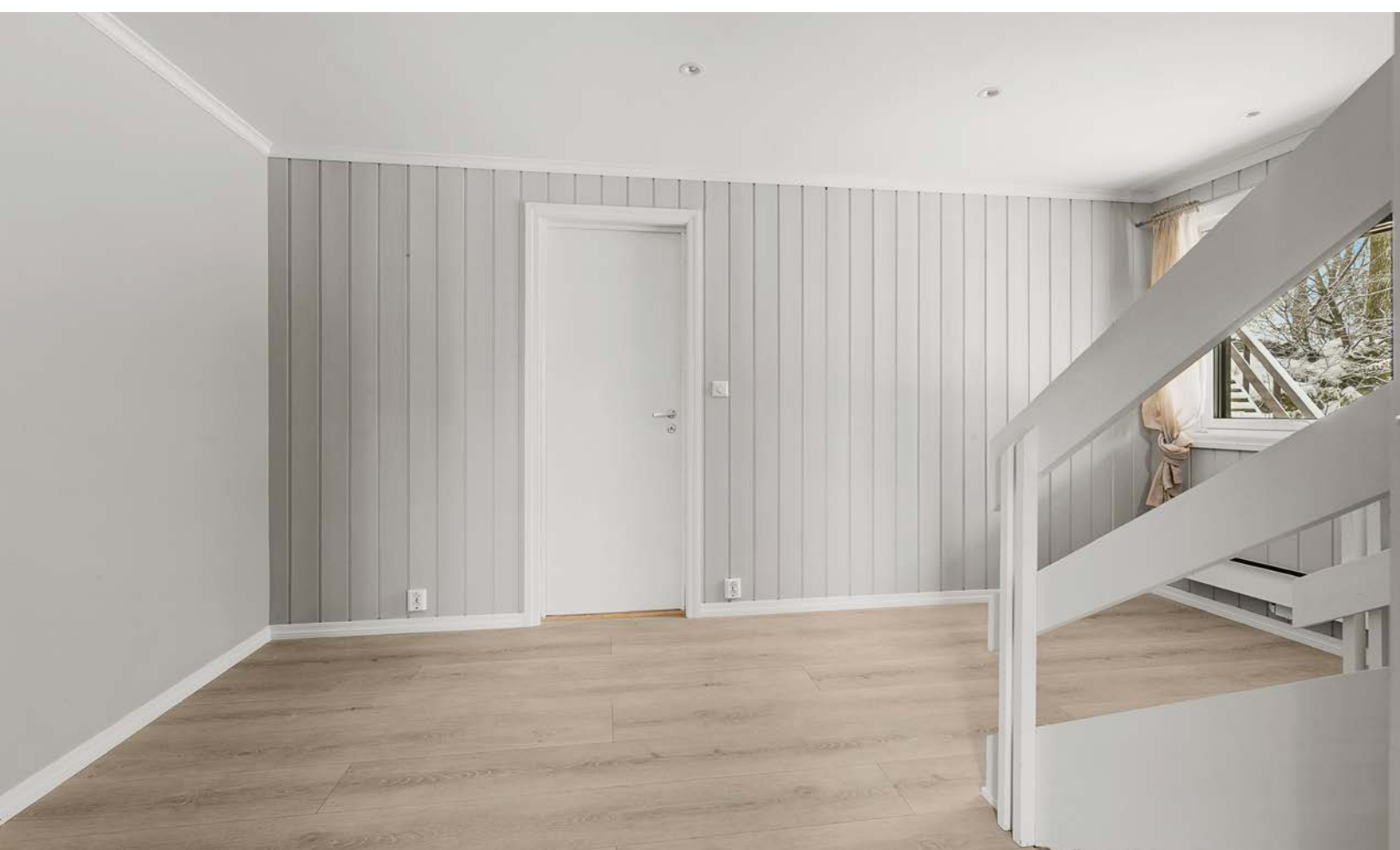










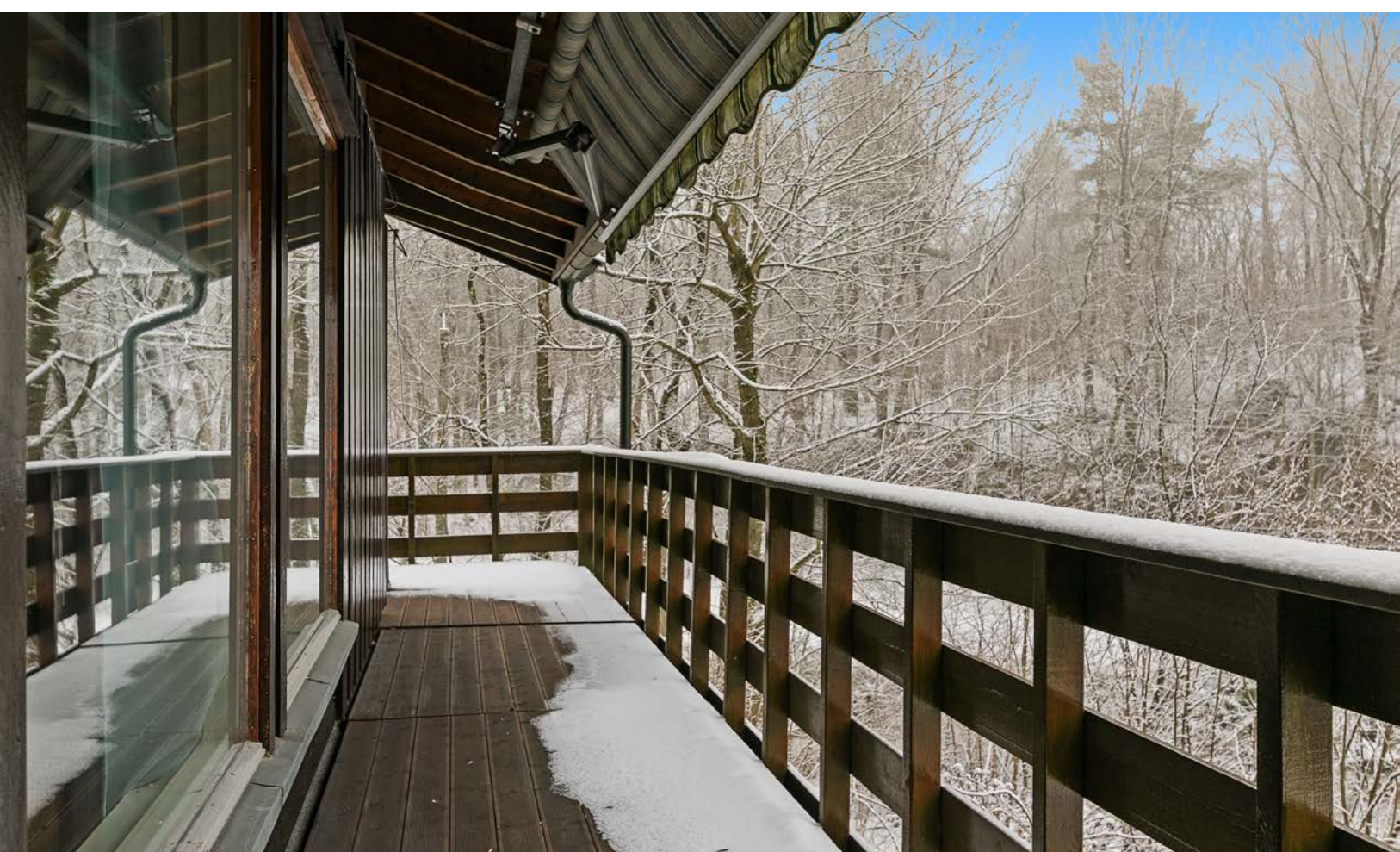


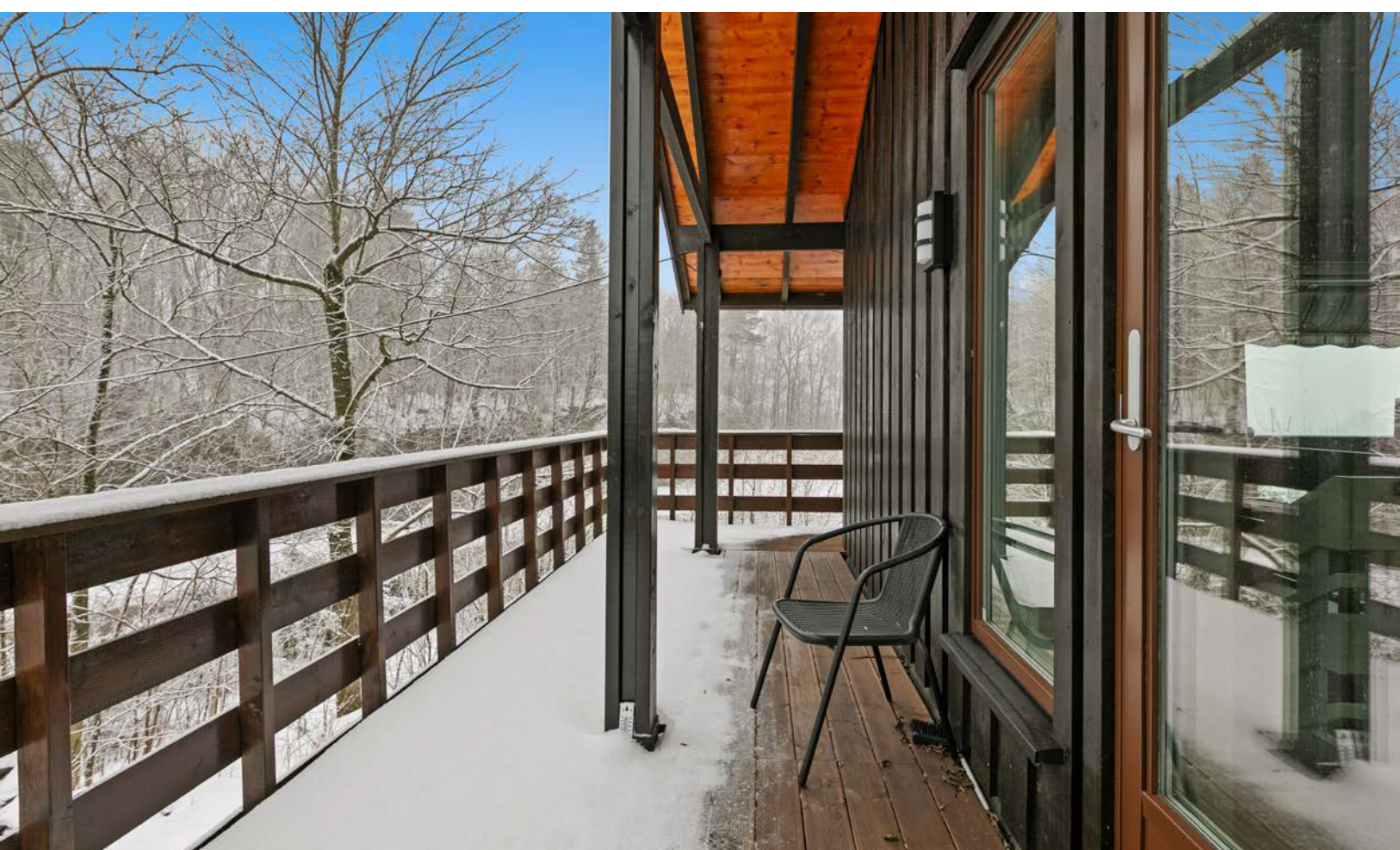




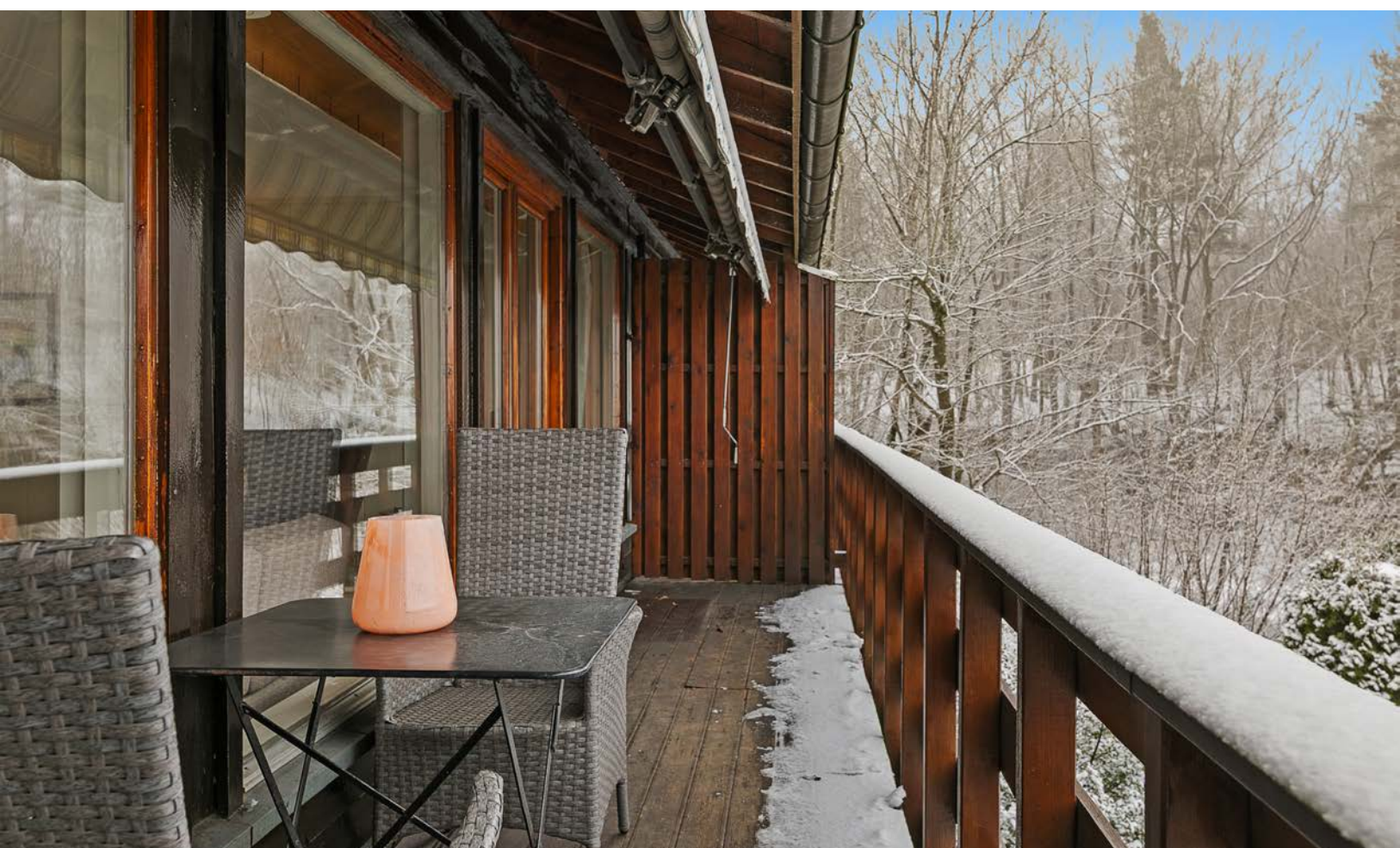
















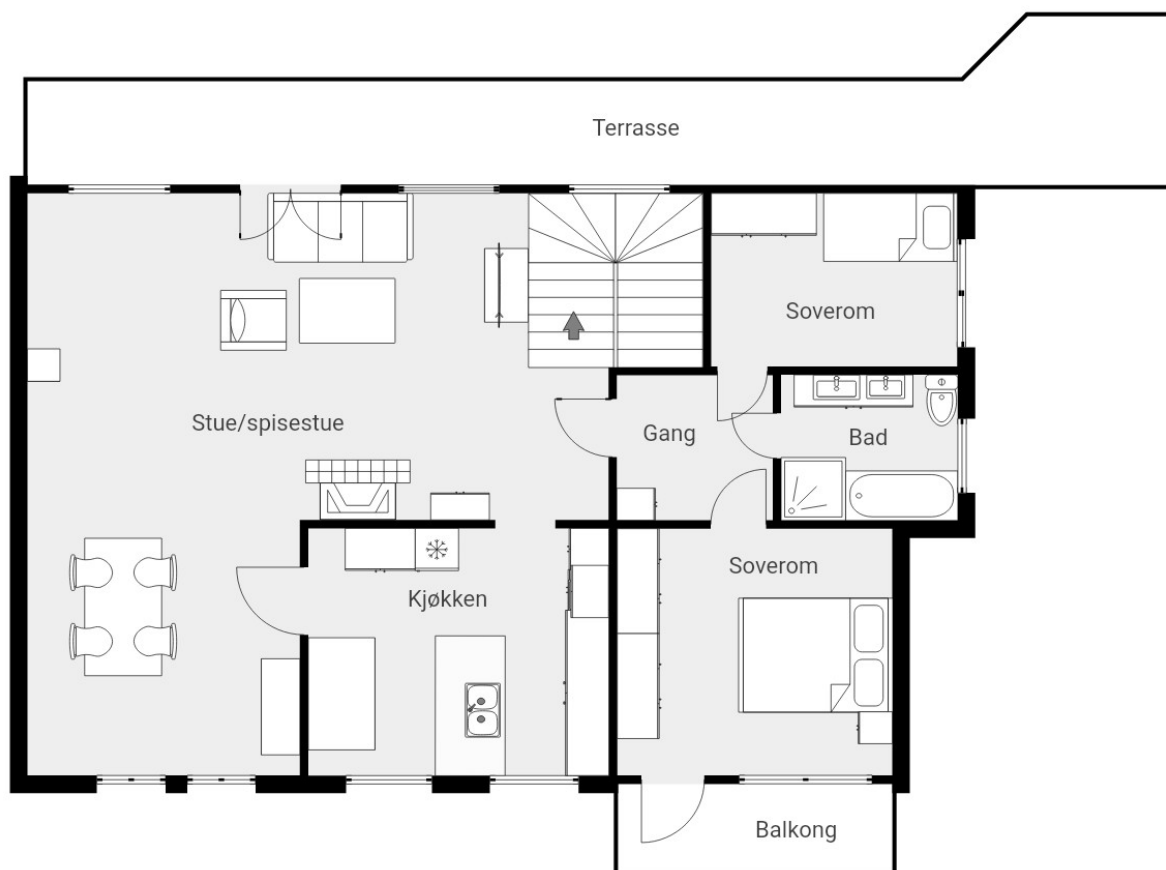








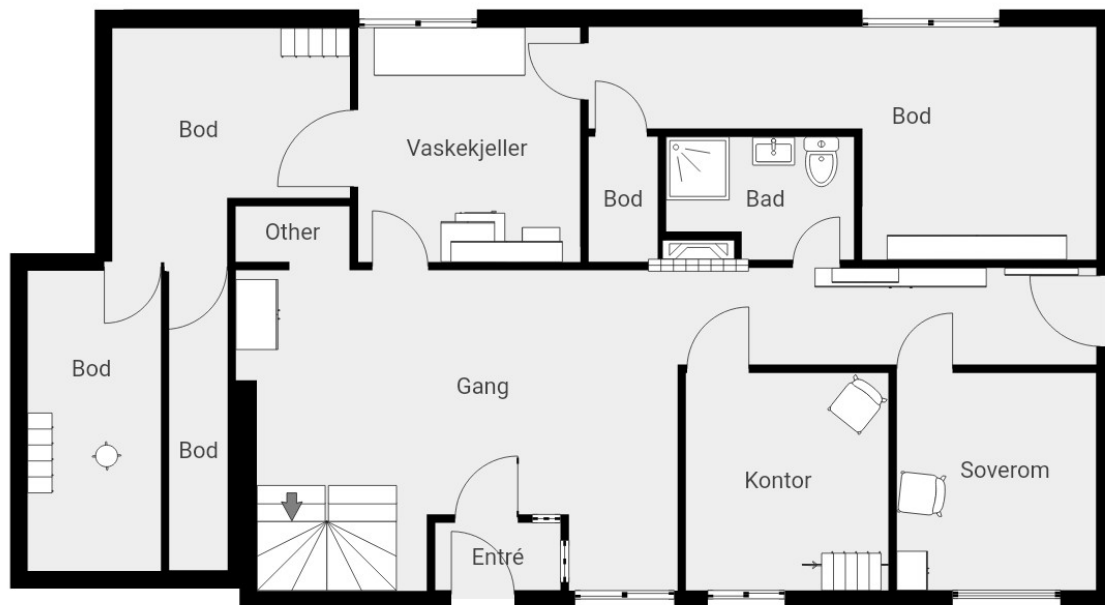
1.etasje - hovd.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

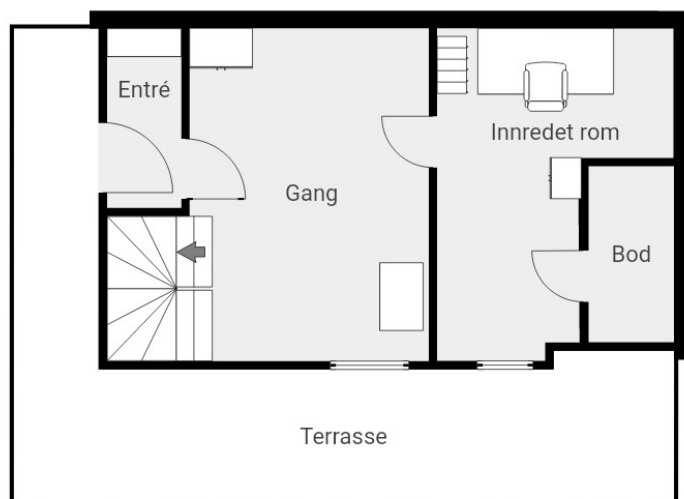
U.etg - hoved.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

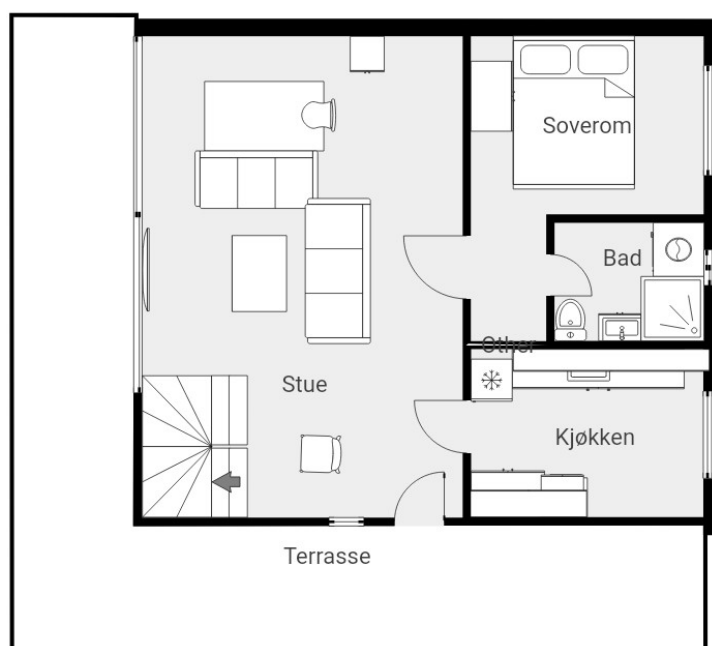
U.etg - Utleie.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

1.etg - Utleie



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bokfinkvegen 4 , 3929 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 49, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1017

Referansenummer: JW2651

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fremstår konstruksjonsmessig i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags energiglass, produsert i 2019 og 2023.
Boligen har beisede trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Boligen har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2019.
Boligen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Boligen har ytterdører av tre med tilstøtende 1-lags glass, fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Utleiedel:

GULV:

Underetasje: Laminat i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Slette overflater i innredet rom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Veggplater og slette overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Slette overflater i entré og gang, trepanel på innredet rom.

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.

Hoveddel:

GULV:

Underetasje: Flis på bad, gulvbelegg i vaskekjeller, tregulv i entré, gang, kontor og soverom, støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, veggplater på kontor og soverom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Plater på bad, tapet på begge soverom, trepanel i

trappeoppgang, panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Slette malte overflater i entré, gang, bad, kontor og soverom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel:

Fliser på gulv, plater på vegger og tak-ess i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bad underetasje:

Fliser på gulv, våtromsplater og veggplater på veggene og slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 1. Etasje:

Bad med fliser på gulv, plater på vegger og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Utleiedel:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og malte overflater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Hoveddel:

Innredning med rammefronter, benkeplate av stein og laminat, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Hovedstoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vanntilførselen.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Tilluft til boligen via naturlig ventilering i vegger og vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumper installert i 2016 og 2019.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod med lekkasjesikring til sluk.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod på hoveddel med 18 kurser iht oversikt.

Sikringskap med manuelle porselensikringer, plassert i entré i utleiedel med 8 kurser iht. oversikt.

OPPVARMING:

Utleiedel:

Varmekabler på bad.

Varmepumpe i trapp.

Panelovn på soverom, hobbyrom, gang og kjøkken.

Hoveddel:

Peisinnstas i underetasje og 1. Etasje.

Varmekabler på begge bad.

Varmepumpe under trapp.

Panelovn på alle soverom, i stue, kjøkken og gang/entré.

ROMHØYDE:

Underetasje utleiedel: 2,34m i gang/entré, 2,31m i hobbyrom.

1. Etasje utleiedel: 2,43m på bad, 2,42m i øvrige rom.

Underetasje hoveddel: 2,32m på bad, 2,34m på ett soverom, 2,35m i gang/entré, ett soverom, 2,35 og 2,36m i øvrige boder.

1. Etasje hoveddel: 2,43m på bad, 2,42m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.

Fundamenteringen er delvis vurdert der fundament er synlig over terreng. Det ble registrert synlige setningssprekker. Øvrige deler av fundamenteringen er ikke synlig og dermed ikke vurderbar uten inngrep. Sprekkdannelsene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen eller ujevn synking i konstruksjonen.

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.

Nedgravd olje-/parafintank er ikke dokumentert lekkasjesikret og lar seg ikke inspisere ved befaringen. Tankens volum er ikke kjent.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen/leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann

- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Innvendig trapp er ikke utstyrt med håndrekk på vegg. Dette er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse. Manglende håndrekk reduserer trygg ferdsel i trappen og kan få konsekvenser ved daglig bruk. Det anbefales å montere håndrekk i forskriftsmessig høyde og utførelse i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

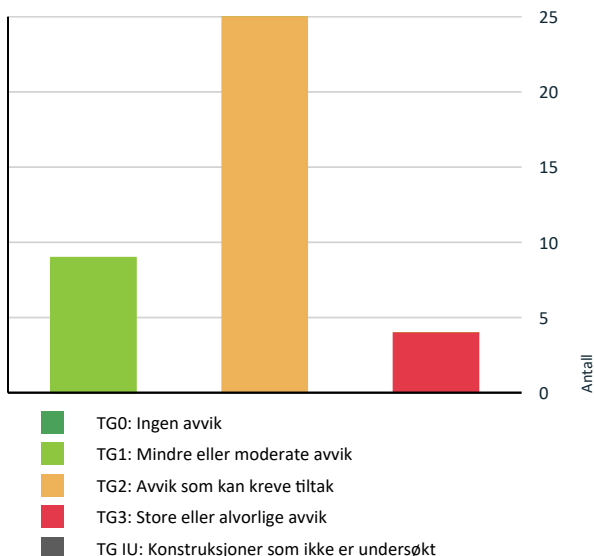
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt byggetegninger fra kommunen datert 17.08.1970. Det fremgår av tegningene at vegg mellom matbod og bod er flyttet, samt VVB er tatt i bruk som bod. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige overfor kommunen.

Videre er kontoret tatt i bruk som soverom, og et rom uten angitt funksjon i tilstøtende boenhet benyttes også som soverom. Det bemerkes at det ikke foreligger forhold som tilsier at rommene ikke kan brukes til soverom, men bruksendringene er søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

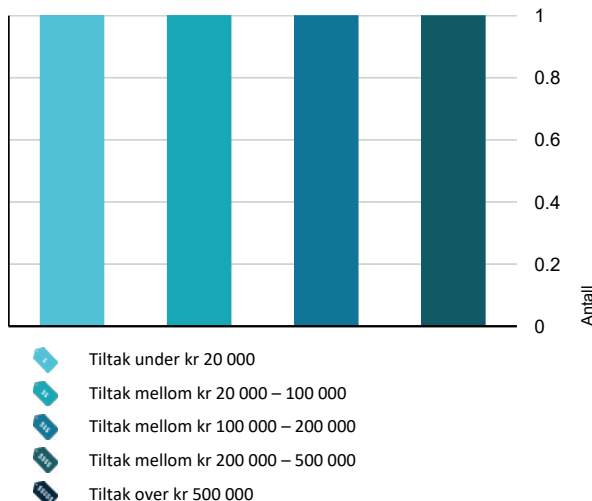
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje hoveddel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak av trekonstruksjoner visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken.

Det ble registrert noe begroing og mose på synlige deler av yttertaket. Begroing kan bidra til økt fuktbelastning på taktekingen og redusert uttørking. Taktekingen var delvis snødekt under befaringen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige flater. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales kontroll av takflaten under snø- og isfrie forhold for en mer fullstendig vurdering.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein samt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fukt påvirkning over tid i kombinasjon med taktekingens alder har gitt grunnlag for begroing og naturlig slitasje.

Risiko: Videre fuktbelastning og aldring kan føre til økt nedbrytning av taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rengjøring, vedlikehold eller utskifting av takteking.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre takflaten og følge opp taktekingens tilstand med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Det ble registrert mosebegroing på enkelte nedløp. Nedløpene er ført ned i keramiske drenerør i grunnen. Eldre keramiske rør har begrenset styrke og kan være utsatt for sprekke dannelser over tid. Eventuelle skader i rørene kan medføre at takvann ledes inn mot grunnmur og fundament.

Forholdet tilsier behov for tiltak for å sikre kontrollert bortledning av overvann fra konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegroing samt løsning med nedløp ført til keramiske rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Nedløp er tilkoblet eldre keramiske drenerør med risiko for sprekke dannelser, samt manglende vedlikehold som har gitt mosebegroing.

Risiko: Skadde eller tette rør kan føre til oppstuvning eller lekkasje av takvann mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og behov for utbedring av drenering eller fuksikring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å føre nedløpene til drenerør som leder overvann til terreng og bort fra konstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Utvendige flater av beiset stående tømmermannskledning.
Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder.
Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte solsprekker i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen er montert uten tilstrekkelig luftespalte i underkant, samt naturlig klimabelastning som har medført solsprekker.

Risiko: Redusert ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i kledningen og bakliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av lufting og eventuelt utskifting av skadet trekledning over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og følge opp registrerte sprekker med nødvendig overflatebehandling og vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.
Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av konstruksjonen fremstod tørr på befaringsdagen. Det ble registrert fukt lokalt rundt enkelte spikerslag samt fuktskjolder i tilknytning til pipeløp for teglsteinspipe. Det ble videre observert spor etter skadedyr/mus. Skjulte flater og isolasjon er ikke kontrollert utover visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktmerker/fuktskjolder og spor etter skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning rundt gjennomføringer og spikerslag, samt utilstrekkelig sikring mot inntrengning av skadedyr.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av treverk, og skadedyr kan medføre skade på isolasjon og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av tetting rundt pipe, reparasjon av eventuelle fuktskader og tiltak mot skadedyr.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tetting rundt pipeløp, samt gjennomføre tiltak for å hindre tilgang for skadedyr og vurdere omfanget av eventuelle skader.



TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at omramming rundt vinduene ligger for tett mot beslag, samt eldre vinduer har passert forventet levetid. Det ble videre ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldre vinduer samt registrerte forhold ved omramming mot beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tett utførelse mellom omramming og beslag samt høy alder på vinduer.

Risiko: Begrenset drenering kan gi økt fuktbelastning rundt vindusinnsettingen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer og tilstøtende konstruksjon ved videre utvikling.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere omramming/beslag for å sikre tilfredsstillende drenering, samt påregne fremtidig utskifting av eldre vinduer.

TG 2 Dører

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at ytterdørene fra byggeår har passert forventet levetid. Det er videre registrert slitasje på balkongdør på soverom utover det som kan forventes ut fra alder.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på ytterdører samt registrert slitasje på balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Ytterdører har passert forventet levetid, og balkongdør har utviklet slitasje over tid.

Risiko: Videre slitasje kan føre til redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne fremtidig utskifting av ytterdører og balkongdør ved behov.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt veranda på 32m² med utgang fra stue i 1. Etasje. Tettesjikt av asfaltapp, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Verandaen ble visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. De synlige delene fremstod uten registrerte skader eller svekkelser ved befaringen. Terrassedekket var imidlertid snødekt på befaringsdagen og lot seg derfor ikke kontrollere. Skjulte forhold kan ikke utelukkes som følge av begrenset tilgjengelighet.

Østvendt balkong på 9m² med utgang fra soverom i 1. Etasje. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det er videre registrert overflateslitasje på terrassebord og rekkverk i form av avskalling av maling og beis.

Sørvestvendt overbygd veranda på 27 m² med utgang fra stue på utleiedel. Tettesjikt av asfaltapp, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Verandaen for øvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt overbygd terrasse på 19 m² ved inngangsparti til utleiedel. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det bemerkes at det mangler tilstrekkelig rekkverk på deler av terrassen hvor dette er et krav. For øvrig fremstår terrassen normalt god stand.

TG 3 vurderes grunnet manglende og utilstrekkelig rekkverkshøyde samt registrert overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende rekkverk hvor dette er et krav, samt overflateslitasje.

Risiko: For lav rekkverkshøyde og manglende rekkverk kan øke risiko for fall. Ubehandlet overflateslitasje kan føre til gradvis nedbrytning av treverk.

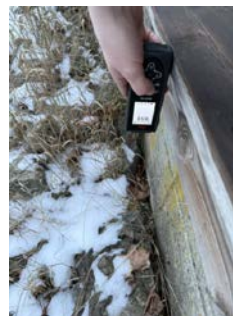
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for oppgradering av rekkverk for å ivareta personsikkerhet samt vedlikehold eller utskifting av enkelte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk i forskriftsmessig høyde og supplere der dette mangler, samt gjennomføre vedlikehold av overflater for å sikre videre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull i vegg i rom under terreng, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Det ble registrert ventilering via ventiler i vinduene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE Utleiedel > BAD

Generell

Siden badet skal være pusset opp i 2013, er gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK10) fra oppføring brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE Utleiedel > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er kledd med veggplater og himling har slette overflater. Det er registrert manglende beskyttelse i underkant av veggplatene samt større gliper i plateskjøter. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone.

Forholdene innebærer økt sårbarhet for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen og i skjøter. Vindu i våtsone stiller særlige krav til materialvalg og tetthet for å hindre fuktinntrengning.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter og vindu i våtsone.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse uten tilstrekkelig beskyttelse i underkant av plater, åpne skjøter samt plassering av vindu i våtsone.

Risiko: Fukt kan trenge inn i plateskjøter og underkant av plater, med økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkning fører til skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tetting av skjøter og underkant av plater samt vurdere skifte av materiale rundt vindu i våtsone for å redusere risiko for fuktinntrengning.

1. ETASJE UTELEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 1,55m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav.

Risiko: Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående eller renne mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke sannsynligheten for fuktbelastning og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fallforhold for å avklare behov for utbedring eller kompenserende tiltak.

1. ETASJE UTELEIEDEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2014, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket er vanskelig tilgjengelig for kontroll og rengjøring grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det knytter seg usikkerhet til utførelse av tettesjikt på vegger. Det er ikke montert dokumenterte våtromsplater, og tetting rundt rørgjennomføringer til servantens avløp fremstår som usikker. Forholdene innebærer økt sårbarhet for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

TG 3 vurderes grunnet usikker og mangelfull utførelse av tettesjikt på vegger samt manglende dokumenterbar tilslutning mellom membran og sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ingen synlig slukmansjett under klemring, usikker utførelse av veggens tettesjikt og utilstrekkelig dokumenterte tettinger ved rørgjennomføringer.

Risiko: Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av våtrommens konstruksjon dersom fuktskader oppstår eller avdekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet nærmere undersøkt av fagperson for å avklare utførelse av tettesjikt og tilslutninger, samt vurdere behov for utbedring eller oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE UTELEIEDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at skuffeseksjonen fremstår hengslete ved bruk. Det er videre registrert svært høyt vanntrykk i servant ved funksjonstest.

Forholdene kan påvirke funksjon og bruksegenskaper, samt gi økt belastning på installasjoner over tid.

TG 2 vurderes grunnet funksjonssvikt i skuffeseksjon samt registrert høyt vanntrykk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje i skuffemekanisme samt høyt vanntrykk i vanninstallasjonen.

Risiko: Videre slitasje kan føre til redusert funksjon i innredningen, og høyt vanntrykk kan gi økt belastning på rør og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av skuffemekanisme samt tiltak for regulering av vanntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere eller utbedre skuffeseksjonen og få kontrollert vanntrykket av fagperson for å vurdere behov for trykkreduksjon.

1. ETASJE UTELEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbladet til badet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE UTELEIEDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det var ikke mulig å bore hull i tilstøtende vegg for våtsone grunnet kjøkkeninnredning, så det ble foretatt hullboring og fuktmåling i nærmeste sted for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

UNDERETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskekjeller/bod er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Det er etablert sluk og utslagsvask, men det er ikke påvist fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er i dag innredet og benyttet som vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Rommet er opprinnelig etablert uten teknisk oppbygning og fuksikring som kreves for våtrom.

Risiko: Bruk av rommet som vaskerom uten fuksikring kan føre til fuktbelastning på konstruksjoner og økt risiko for fukskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstiller krav til vaskerom, og at kjøper må forholde seg til avvik mellom bruk og teknisk utførelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales enten å oppgradere rommet til vaskerom med nødvendig fuksikring og teknisk oppbygning, eller å tilbakeføre rommet til bod-/sekundærfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Badet er vurdert uten å vite byggeår, og tilstandsbeskrivelsen er gjort med utgangspunkt i gjeldende byggtokniske forskrift (TEK17), samtidig som det er tatt høyde for at utførelsen kan være basert på eldre byggepraksis.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Overflatene ble visuelt kontrollert der det var tilgang. Det ble registrert at platene mangler beskyttelse i underkant. Ubeskyttet platekant kan bli utsatt for fukt ved vannsøl og rengjøring. Dette kan over tid føre til redusert levetid på materialene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende beskyttelse av platekant i underkant gir eksponering mot fuktbelastning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan føre til oppfukning, svelling og nedbrytning av platene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av veggplater dersom fukskade utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere egnet beskyttelse og tetting i underkant av platene for å redusere fuktpåvirkning.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm over denne lengden, eventuelt tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen. For øvrig ble det avdekket bom under enkelte flis.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk og registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tilstrekkelig fall mot sluk og mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Risiko: Forholdene kan føre til redusert avrenning og økt belastning på fuger og underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom funksjonssvikt eller skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere vurdering av fallforhold og omfang av bom under fliser for å avklare behov for utbedring.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Sluket er lite tilgjengelig grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ukjent alder på membran med begrenset forventet levetid samt mangelfull eller uavklart utførelse ved sluk og rørgjennomføringer.

Risiko: Svikt i tettesjikt kan føre til fuktnntrengning i underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av tettesjikt og eventuelt rehabilitering av våtrom dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av sluk og rørgjennomføringer, samt vurdering av behov for fornyelse av tettesjikt.



UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at skuffeseksjonen fremstår hengslete ved bruk, noe som indikerer slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje eller svekket innfesting i skinner eller festepunkter.

Risiko: Videre bruk kan føre til ytterligere svekkelse eller skade på skuffefront og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering, reparasjon eller utskifting av skuffemekanisme.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere og justere eller utbedre skuffeseksjonen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med naturlig avtrekk via kanal i pipe. Tilluft skjer gjennom luftespalte i dørbord.

TG 2 vurderes grunnet begrenset ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak: Badet er etablert med naturlig avtrekk i stedet for mekanisk ventilasjon.

Risiko: Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning med risiko for kondens og muggutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert inneluft og økt risiko for skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra opprinnelig byggeår og er vurdert med utgangspunkt i gjeldende byggeforskrift fra oppføringstidspunktet (TEK69), som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Etter denne forskriften var det kun krav om vanntett gulv i bad og dusjrom, og det forelå ikke krav til dokumentert membransystem slik som etter dagens regelverk. På bakgrunn av badets alder bør det påregnes behov for utskiftning.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Det er registrert manglende beskyttelse i underkant av platene. Videre er det vindu av tre plassert i våtsone.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av våtromsplater samt vindu av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Løsningen er utført i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Risiko: Forholdene kan føre til fuktopptak i materialene og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av berørte bygningsdeler dersom fuktpåvirkning gir skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende beskyttelse i underkant av platene og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen på vinduet i våtsone.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det ikke var krav til fall på gulv etter gjeldende byggetekniske forskrift ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår overflatene i forventet stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført etter byggeskikk og regelverk gjeldende på oppføringstidspunktet.

Risiko: Begrenset fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke fuktbelastningen på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på vannbruk og overvåke overflatene, samt vurdere forbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran/tettesjikt løsning fra byggeår, 1971.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på tettesjiktet samt manglende synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tettesjikt og slukløsning er fra byggeår og utført etter datidens byggeskikk.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse av membran samt manglende dokumentert mansjett kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rehabilitering av våtrommet dersom tettesjiktet ikke lenger ivaretar sin funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne oppgradering av tettesjikt ved fremtidig rehabilitering, samt være oppmerksom på tegn til lekkasje eller fuktskade.



1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss, sprekker eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbildet til badet.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat, vegger har platekledning og himling er utført med tak-ess.

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert tegn til lekkasje rundt vannrør ved kjøkkeninstallasjon.

TG 2 vurderes grunnet registrerte tegn til lekkasje ved vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utetthet i vannrør eller sammenkoblingspunkt ved kjøkkeninstallasjon.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av rørinstallasjon samt utskifting av eventuelt fuktskadede materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret lekkasjepunkt av kvalifisert fagperson, samt undersøke omfang av eventuell fuktskade i konstruksjonen.



1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Det er registrert slitasje på avtrekksrør ved gjennomføring i yttervegg, med hull og manglende innfesting. Forholdet medfører at avtrekksluft ledes ut i overskap før den føres videre ut av bygningen.

TG 2 vurderes grunnet skadet og mangelfullt festet avtrekksrør fra ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mekanisk slitasje og manglende festing av avtrekksrør.

Risiko: Utetthet i avtrekksføringen kan føre til fukt- og fettavsetninger i overskap og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjonsføringen samt rengjøring eller utskifting av berørte materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre og feste avtrekksrøret på forsvarlig måte slik at avtrekksluft ledes direkte til friluft.



Tilstandsrapport



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er utført i kobber. Det ble registrert korrosjon på rørene samt tegn til lekkasje enkelte steder ved befaringen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte lekkasjespor ved kjøkken i utleiedel. Korrosjon og lekkasjespor indikerer svekkelse i rør eller sammenkoblingspunkter. Manglende funksjon i stoppekran innebærer at vann ikke kan stenges ved behov.

Hovedstoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vanntilførselen.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet korrosjon og alder på vannrør samt ikke-fungerende stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldersrelatert korrosjon i kobberrør og svikt i stoppekranens mekanisme.

Risiko: Videre svekkelse kan føre til økt lekkasjefang og begrenset mulighet for rask avstenging av vann ved hendelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av rørstrekk og stoppekran samt risiko for fuktskader ved lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert og utbedret vannrør og stoppekran av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsinstallasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor slitasje og materialtretthet kan forekomme.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til lekkasjer eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget og påregne utskifting ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via naturlig ventilering i vegger og vinduer.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper installert i 2016 og 2019. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befarings. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod med lekkasjesikring til sluk.

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

TG 2 vurderes grunnet alder på berederen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Berederen har nådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan oppstå.

Risiko: Aldersrelatert svikt kan føre til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereder ved fremtidig svikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstand og påregne utskifting ved tegn til svekkelse eller som del av planlagt vedlikehold.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i hoveddel med 18 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med manuelle porselensikringer, plassert i entré i utleiedel med 8 kurser iht. oversikt. Det bemerkes at eldre porselensikringer bør oppgraderes til automatsikringer, samt oversikten bør oppdateres. Det bemerkes også brudd på en ledning i sikringsskapet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektriske anlegget i selgers eie.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert jordskinne i skap,montert 5 spotter i gang med demper,3stikk og ovn.stue : 2 9veis, 1 4veis,3 dobbel,2 demper bryter for utelys 2stk,2 spottskinner i tak,3 spotter i vindu. kjøkken: ny ovn og spottskinne. bad:ny vifte. sov: ny ovn og spottskinne. vf :ny lampe. kontor kjeller: 2 lamper 2 4veis stik. utestikk for varmepumpe. røykvarsler.
- Opplegg Easee Charge Lite ladestasjon.
- Opplegg Futurehome Charge+ smartstyring vvt.
- HANport adapter og HUBsentral.
- Rehabilitering av Sikringskap.
- Bytte dimmer og montere en ekstra dimmer ved spisebord.
- stue. To trådløse dimmere fra plejd og en dobbel.
- dimmer pille plejd.
- Kunde levert nyb lampe stue.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Årsak: Eldre utførelse med manuelle porselensikringer, manglende oppdatering av kursfortegnelse og registrert ledningsbrudd i sikringsskapet.

Risiko: Ledningsbrudd kan medføre økt risiko for varmgang, driftsforstyrrelser eller elektrisk feil.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for umiddelbar utbedring av feil samt oppgradering av det elektriske anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at kvalifisert elektriker foretar kontroll og utbedring av registrerte feil samt vurderer oppgradering til automatsikringer.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg under terreng. Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet drenering som har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen er fra byggeår og har nådd en alder utover forventet levetid.

Risiko: Svekket funksjon kan over tid føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for fornyelse av drenering dersom funksjonssvikt oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke fuktforholdene og påregne fornyelse av drenering ved tegn til svikt eller som del av fremtidig vedlikeholdsplan.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er delvis vurdert der fundament er synlig over terreng. Det ble registrert synlige setningssprekker. Øvrige deler av fundamenteringen er ikke synlig og dermed ikke vurderbar uten inngrep. Sprekkdannelsene har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen eller ujevn synking i konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte setningssprekker i synlig del av fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkdannelse med karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom sprekkutviklingen tiltar eller påvirker bygningens funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke sprekkene over tid og vurdere nærmere undersøkelse av fagperson dersom det registreres videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

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

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Oljetank

Olje-/parafintank er ikke dokumentert lekkasjesikret og lar seg ikke inspisere ved befaringen. Tankens volum er ikke kjent. Det foreligger kommunale krav om sanering av nedgravde tanker over 3000 liter. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tankens tilstand og eventuelt lekkasjesikring.

TG 3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon, manglende inspeksjonsmulighet og usikkerhet knyttet til lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Nedgravd tank uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet og uten dokumentert lekkasjesikring.

Risiko: Eventuell lekkasje kan føre til forurensning av grunn og påfølgende miljømessige og økonomiske konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre krav om kontroll, oppgradering eller sanering i henhold til kommunale bestemmelser.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare tankens størrelse og status med kommunen samt få utført kontroll eller eventuell sanering av godkjent foretak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

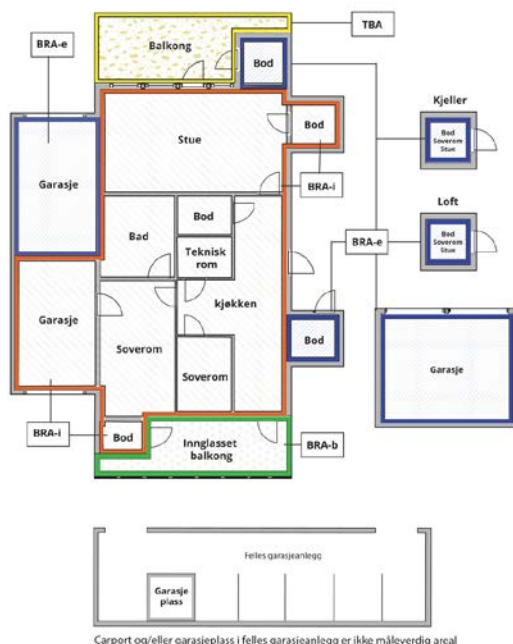
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje utleiedel	39			39	19
1. Etasje utleiedel	60			60	27
Underetasje hoveddel	120			120	
1. Etasje hoveddel	105			105	41
SUM	324				87
SUM BRA	324				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje utleiedel	Entré, bod, innredet rom, gang		
1. Etasje utleiedel	Bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje hoveddel	Gang, entré, soverom, kontor, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad		
1. Etasje hoveddel	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt byggetegninger fra kommunen datert 17.08.1970. Det fremgår av tegningene at vegg mellom matbod og bod er flyttet, samt VVB er tatt i bruk som bod. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige overfor kommunen. Videre er kontoret tatt i bruk som soverom, og et rom uten angitt funksjon i tilstøtende boenhet benyttes også som soverom. Det bemerkes at det ikke foreligger forhold som tilsier at rommene ikke kan brukes til soverom, men bruksendringene er søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Skiftet takrenner og nedløp, foruten nedløp på nordvestvegg.
2014- Pusset opp bad i utleiedel.
2014- Montert to nye kjøkkeninnredninger i utleiedel og hoveddel.
2016- Montert ny varmepumpe under trapp i underetasje hoveddel.
2019- Montert ny varmepumpe i utleiedel.
2019- Sørøstvendt endevegg rehabilitert vegg/yttervegg samt nye vinduer/terrassedør grunnet tidligere brann.
2023- Byttet vinduer på Nordøstvendt vegg i 1. etasje på boligen.
2024- Montert elbil-lader i carport.
2024- Skiftet innmat i sikringsskap på hoveddel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	49	195		0	1713 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bokfinkvegen 4

Hjemmelshaver

Marshall-Brown Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stridsklev i Porsgrunn kommune, i et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvareforretning. Øvrige servicetilbud finnes i Porsgrunn sentrum. Området har offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til sentrum og tilgrensende bydeler.

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

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydvisker og hekk. Asfaltert adkomst til carporten og steinlagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	27.02.2026	
4	27.02.2026	

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.

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

Nina Marshall-Brown

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bokfinkvegen 4

3929 Porsgrunn

4001-49/195/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje fra sluk i 1. Etg ned til bod i under etg. Dette ble utbedret i 2006.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Brødrene Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Sluk ble utbedret og byttet planker i tak i under etg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Brødrene Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sluk og tak i under etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Brødrene Thorsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fliser, membran, varmekabler og sluk

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

♦ Ja

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

Det ble lagt ny membran, sluk, fliser og varmekabler

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vanninntregning på carport

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satte på nytt tak og takstein

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Frøyland

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele vegg panel på utsiden mot øst. Byttet dører og vinduer på øst vegg

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

Punkterte 2 stk punkterte vinduer

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 7 stk vinduer på nord vegg

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: La ny terrasse. Da ble det lagt Møre royal.

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

♦ Ja

Sprekker i gulv i bod
Vært der siden jeg kjøpte bolig

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært mus på loft, i forbindelse med utbedring av øst veggen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Frøyland

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt satt opp musebørste i øst vegg

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannintregning ved pipe i uvær



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Satte på pipe
hette

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?

♦ Ja

Ligger gravd ned i hagen

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektro 4

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kurs og el billader Byttet innmaten i sikringsskapet i hoved
bolig

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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 utleidel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Egen utleidel

Er utleidelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

H0101 H0102

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?

♦ **Ja**

Barnehage i nærmiljøet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vanninntregning

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og takstein

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.



Adresse

Bokfinkvegen 4, 3929 PORSGRUNN

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264305

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164104370

Gårdsnummer

49

Bruksnummer

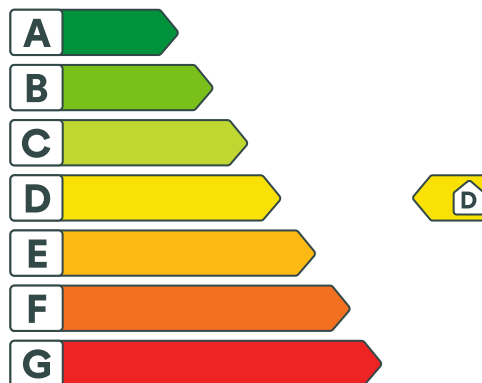
195

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

324,0 m²

Oppvarmet bruksareal

324,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

206,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

70 603 kWh



Bokfinkvegen 4, 3929 PORSGRUNN



Detaljering

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



Bokfinkvegen 4, 3929 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

BRUKSTILLATELSE

Bolighus m/dobbeltparasjå 49/195

behandlet i bygningsrådet under sak 122/70 kan godkjennes til
innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

1. Terrasserekkverk må være på plass og terassegulv lagt.
2. Avtrekkskanaler må føres over tak, pipebeslag må være på plass og innpusses.
3. Kamin må være montert.
4. Garasjen må gjøres ferdig.
- husnummerskilt må være montert.

Porsgrunn Bygningsvesen, den 2.11.71

L. Bremsen
avd.ing.

L. Balc

Sendt til eieren: Odd M. Andersen, Steintangveien 11, Porsgrunn.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Raskenlund II			49	195	11-11
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	carport	16.8.72	dato	20.9.72	sak 97/72
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Odd H. Andersen,		Bokfinkvegen 4, Forsgrunn			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
" "					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Forsgrunn den 3/7.73

H. Skreosen

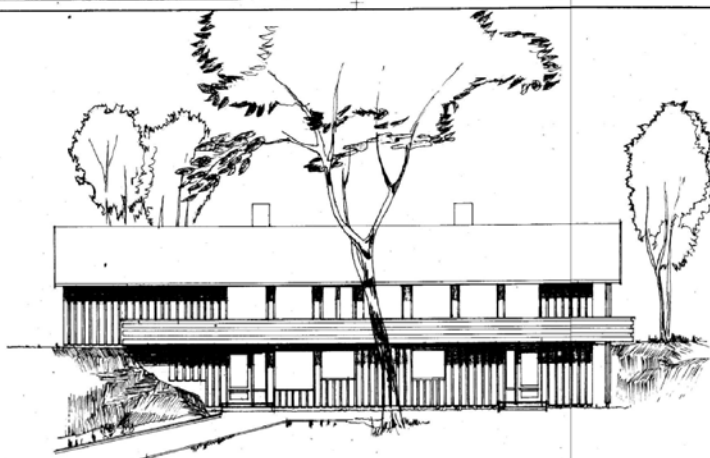
for bygningssjefen

L. Dale

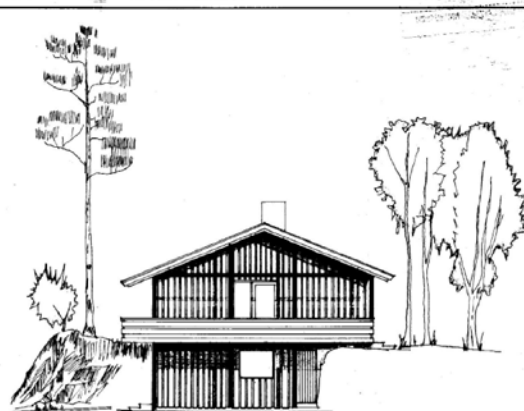
Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ inf.v.
☐

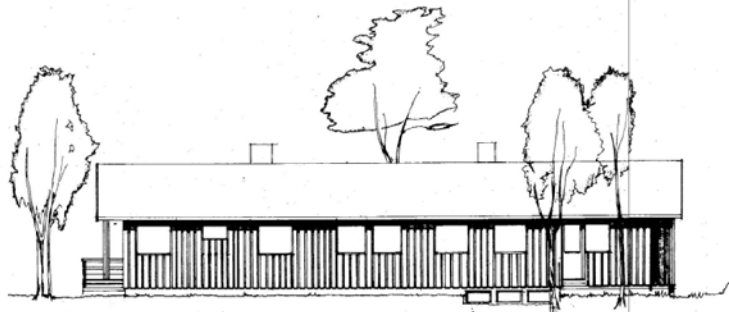
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

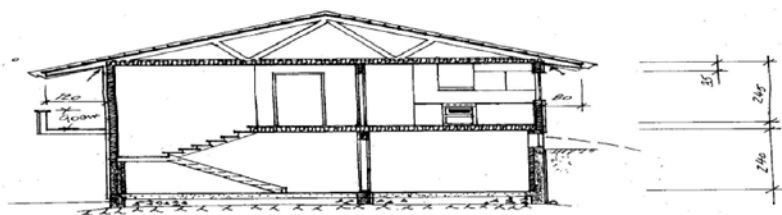
PROJEKTBYGNINGEN
17. AUG. 1970
ARK. NR.

PROJEKTBYGNINGEN
20. JULI 1970
ARK. NR.

PROJEKTBYGNINGEN
21. APR. 1970

D.M.A. I TEL. 14-11
FØRSTENOM OG NÅN HJESBØRSTENDE BEKJØRTE. DE HALENIA
TE STÆNDE (HULLØRER). JØTE ANSÆL IKKE VEDVINDIG. D.L.

GENERATIONSBOLEIG FOR	N. 1.100
ODD H. ANDERSEN	TEGNING NR. 2
RISKENLUND N. 11	PROJEKTBYGNINGEN 1970
FASADER	Ved N. J. J. J. J.



SNITT

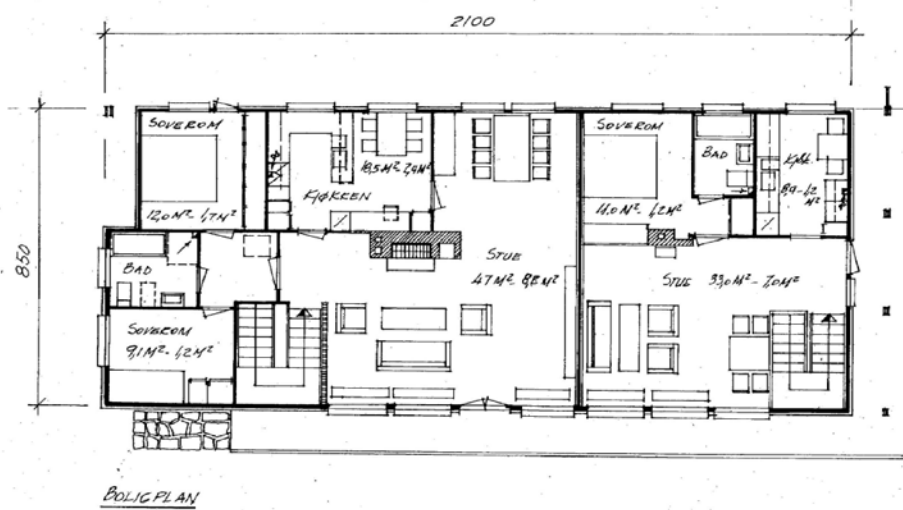
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
17. AUG. 1970
ARK. NR.

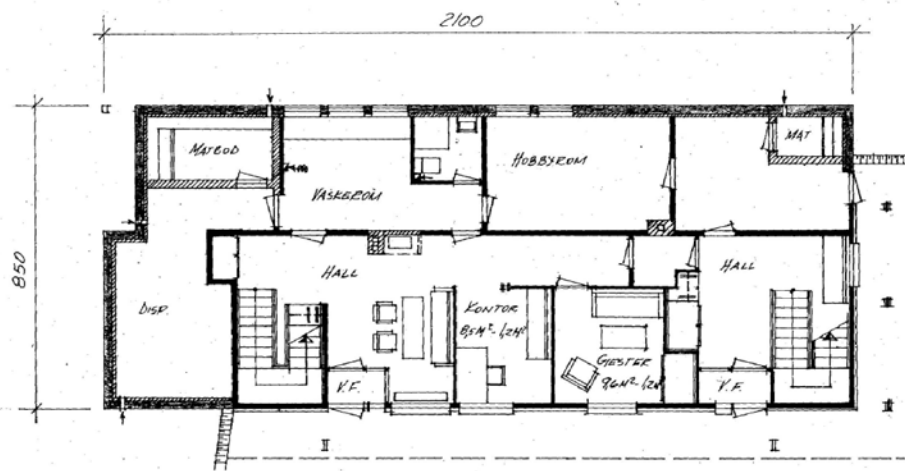
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
30. JULI 1970
ARK. NR.

PORSGRUNN
BY-INGENIØREN
22. JULI 1970
ARK.

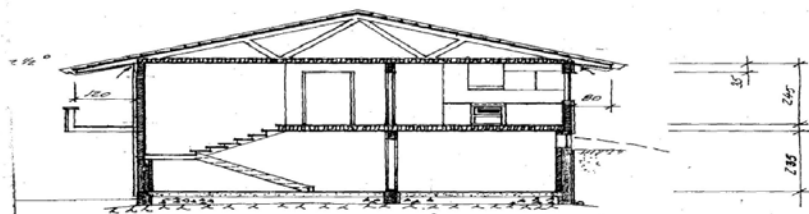
*Se tegning
16/11-70 OK.*

GENERASJONSBOLIG FOR	M. 1:100
Odd M. ANDERSEN	TEGNING NR. 3
RÅKENLUND N-11	PORSGRUNN 16.7.1970
PLAN OG SNITT	Odd M. Andersen





UNDERETASJE



SNITT

PØSSGRUNN
BØYRINGSVESEN
#6 NOV 1970
ARK. 503.10

49-195

REV. 6/11/70. DMA. ØUET & WC FØRANDEET. VÆRTVANNBEREDET. INNEVÆT.

GENERATIONS BOLIG FOR

M. 1:100.

ODD M. ANDESEN

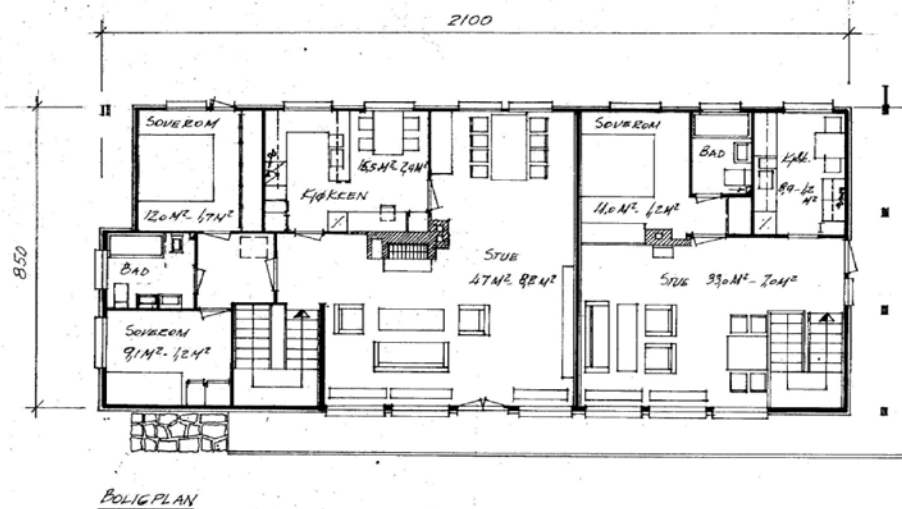
TEGNING NR. 3

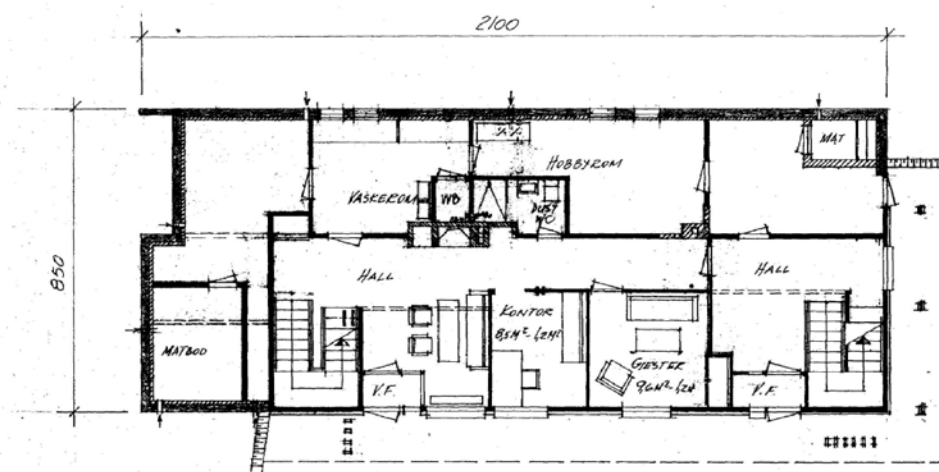
SÆKKELUND N-11

PØSSGRUNN 16.7.1970

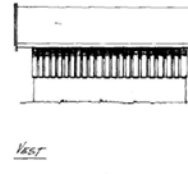
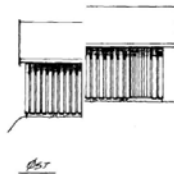
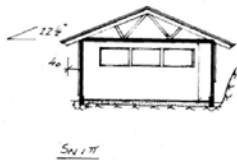
PLAN OG SNITT

Dag, M. Andersen





UNDERETASJE

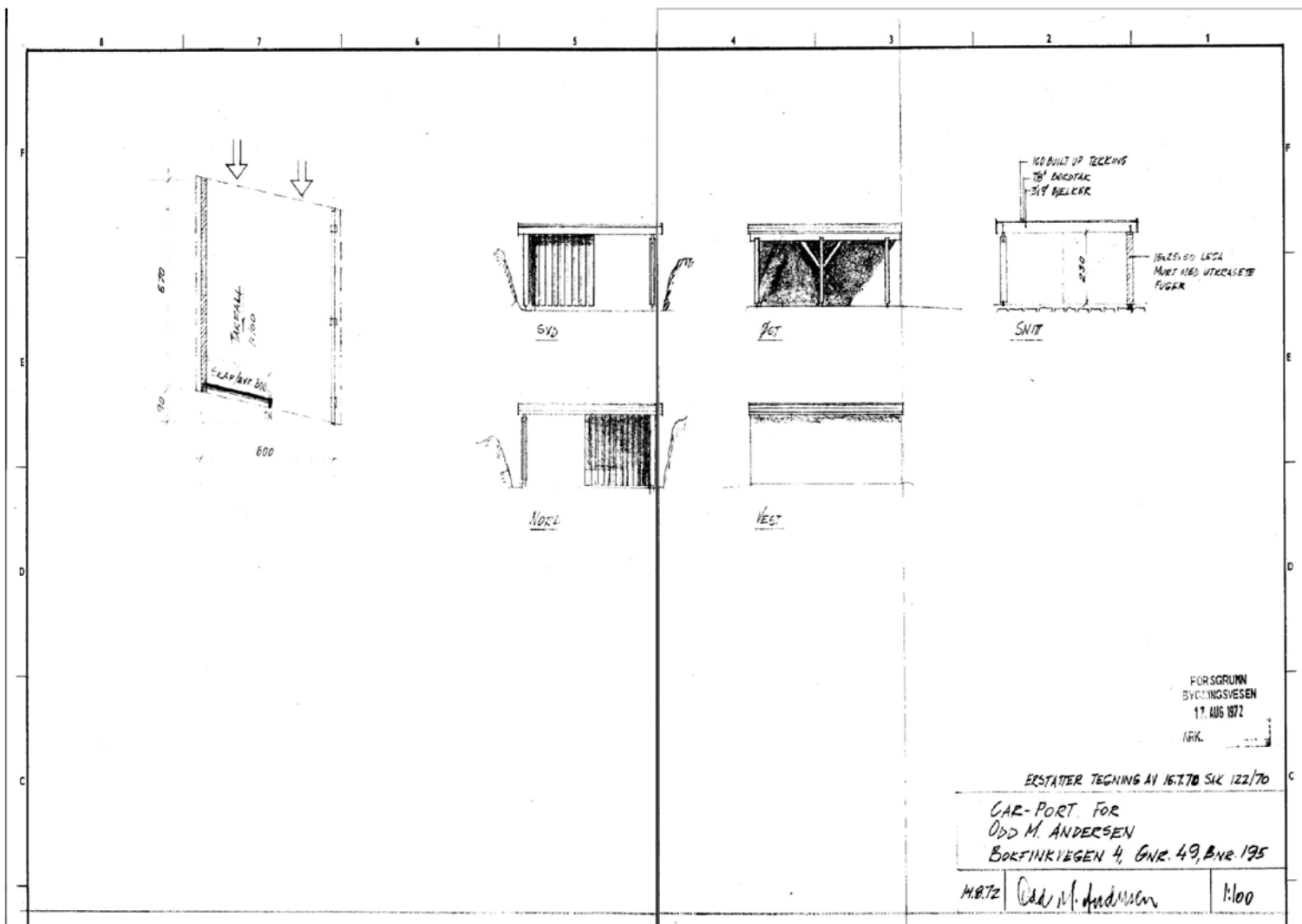


FORSGRUND BYPLANKEBOK
17. AUG. 1970
ARK. NR.

FORSGRUND BYPLANKEBOK
30. JULI 1970
ARK. NR.

INDTÆGTSKONTROL
2. JULI 1970
JMK.

GARASJE FOR	M. 1:100
Odd M. ANDERSEN	TEGNING NR. 4
EASERLUND N-M	BEGRUNN 6.7.1970
PLAN, SNITT OG FASADER	Odd M. Andersen





Porsgrunn kommune

Byutvikling

Nina Marshall-Brown

Bokfinkvegen 4
3929 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
14/04601-2

Dato
01.09.2014

Gbnr. 49/195, Bokfinkvegen 4 - Bytte tak på carport - Tillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 425/14

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis det til bytte tak på carport, i samsvar med søknad mottatt 21.08.2014.

Med hilsen

Bente Sjøberg

35547473

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg:

1. Orientering om klageadgang
2. Gebyrregulativ for byggesaker
3. Søknad om ferdigattest

Viktige punkter:

Tiltaket: Saken gjelder søknad om tillatelse til å bytte tak på carport, på eiendommen gnr. 49, bnr. 195, Bokfinkvegen 4, etter pbl. § 20-2.

Konklusjon: I medhold av pbl. 20-2 gis det tillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Videre forutsettes det at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

Ansvarsforhold:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket omsøkes, prosjekteres, utføres og kontrolleres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. plan- og bygningsloven § 23-1, siste ledd.

Utskrift av vedtaket er sendt til:

Tiltakshaver Nina Marshall-Brown, Bokfinkvegen 4, 3929 Porsgrunn

Kopi til:

Porsgrunn kommune v/ geodata, her

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlige veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- F. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- G. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- H. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- I. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- J. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- K. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- L. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 63/11.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG
BEBYGGELSESPLAN FOR RASKENLUND II, DEL AV GNR. 54, BNR. 1 M.FL. OG
GNR. 49, BNR. 1 M.FL. I PORSGRUNN KOMMUNE**

Pgr. 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Pgr. 2

På tomtene G1 - G9, H1 - H15, K1 - K11, L1 - L5, N1 - N5 og N7 - N12 samt P1 - P2 skal oppføres frittliggende bolighus.

På tomtene M1 - M6 skal oppføres rekkehus.

På tomtene M7 og P4 skal oppføres fellesgarasjer.

Tomtene H16 og P3 forutsettes nytt til institusjoner som barnehage, daghjem etc.

Pgr. 3

- A. Grunnflaten for våningshus (unntatt rekkehus) må ikke overstige 15 pst. av tomtens nettoareal (men ikke over 150 kvm.).
- B. Bygningene kan ha maksimum 2 etasjer. 2-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 27 grader og 1-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 45 grader.
- C. Gesimshøyden målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2 etasjes bygg. Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
- D. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

Pgr. 4

Bygningsrådet kan forlange at det på egen tomt avsettes slik plass for garasjer og parkering som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig. Frittliggende garasje skal ikke være større enn 35 kvm og skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset. Garasjer må oppføres som fellesanlegg hvor dette er vist på planen.

Pgr. 5

For areal M kan bygningsrådet før det behandler en enkelt byggemelding, forlange kotert situasjonsplan som viser ferdig planert terreng, høyder, forstøtningsmurer, tørkestativ, plass for søppeldunker osv.

Pgr. 6

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor areal M tillates ikke gjerde. Som skille mellom leilighetenes hagestriper kan anvendes levende hegn.

Pgr. 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. vegloven pgr. 29 og 31.

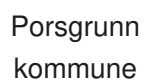
Pgr. 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

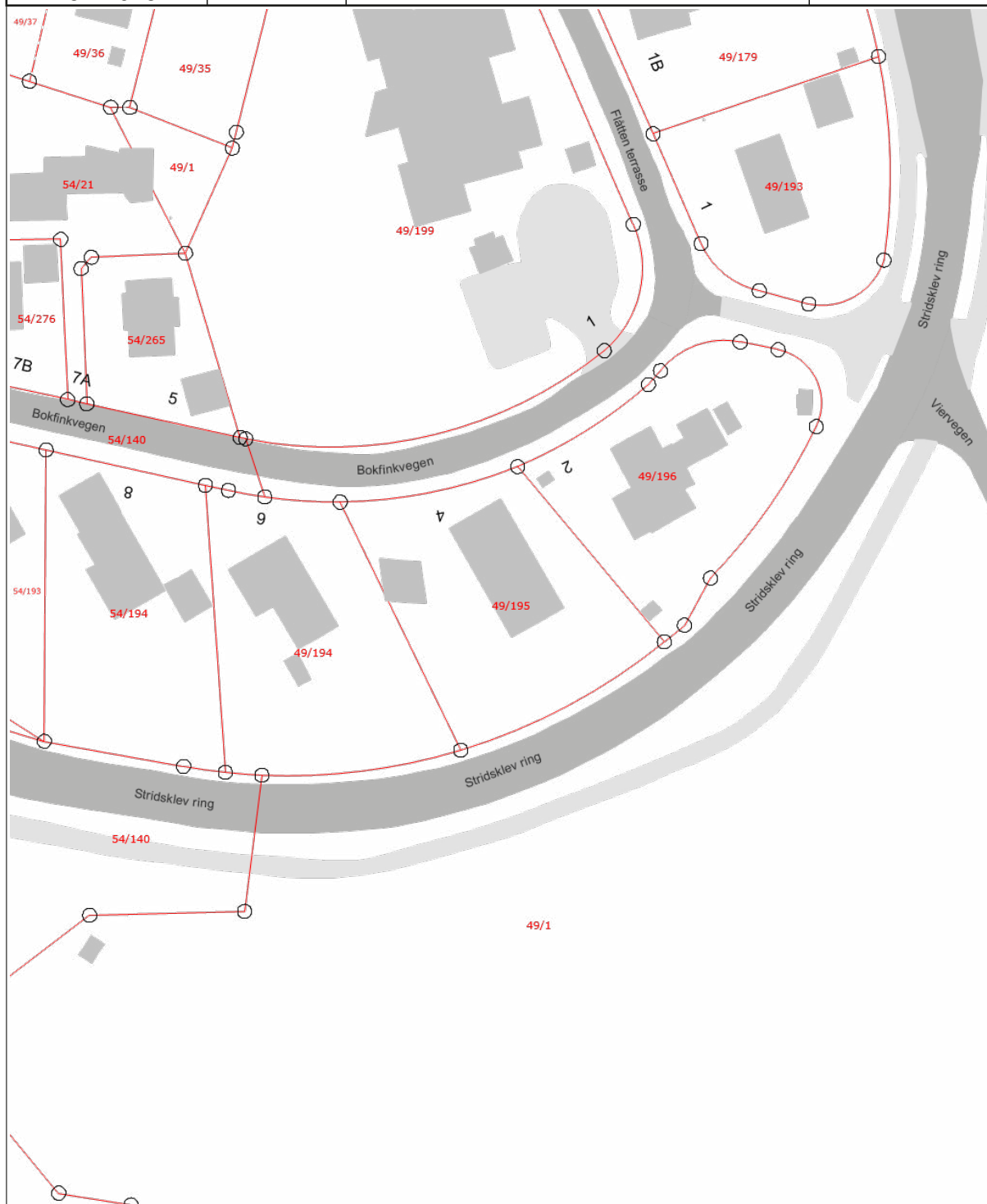
Pgr. 9

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

Stadfestet 23.11.1968



Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bokfinkvegen 4 3929 PORSGRUNN			
Annen info:				



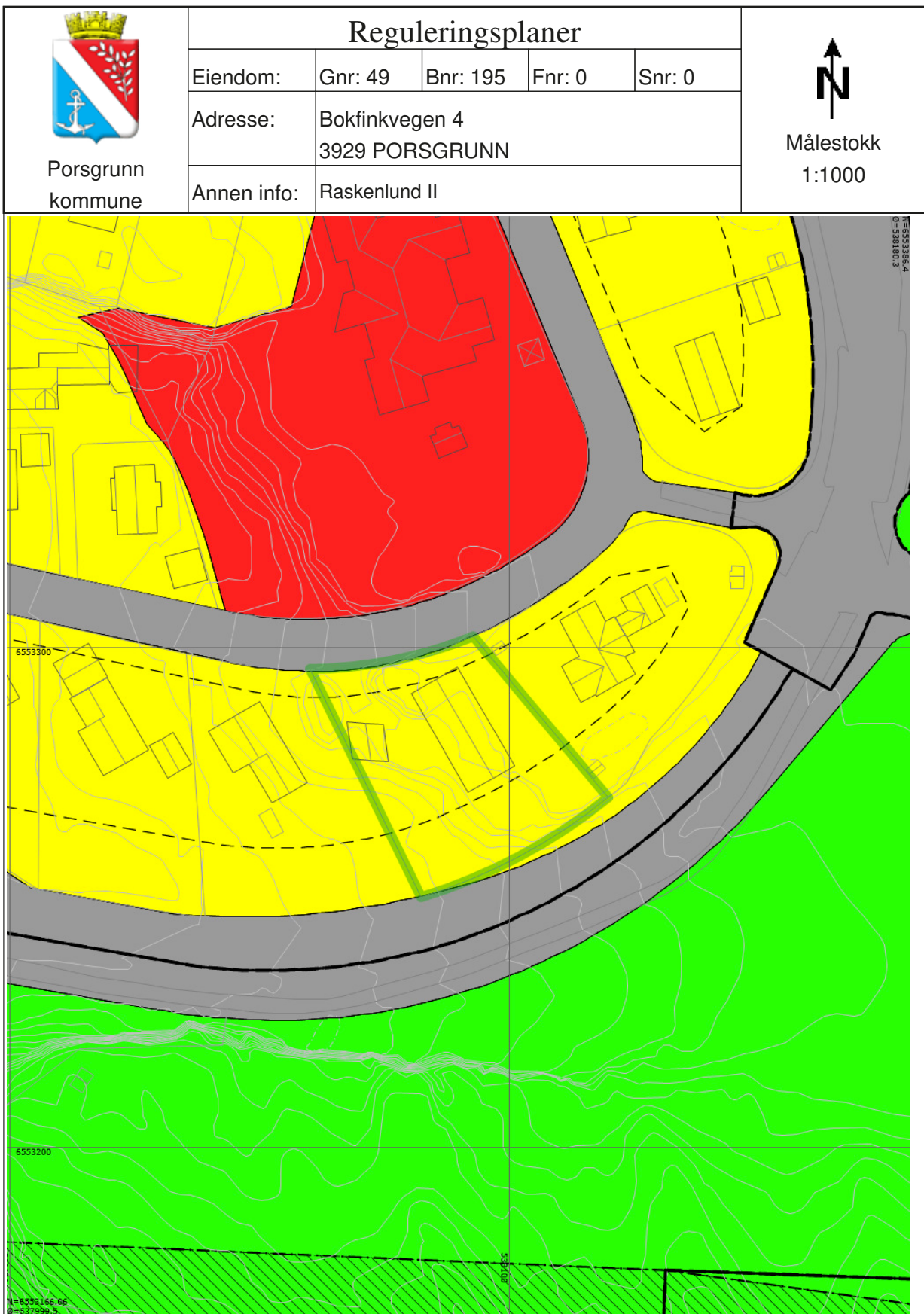
Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Offogprivbygg		Andre bygg grå
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Byggegrense
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Hensyn landskap		Bevaring naturmiljø
	Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Offentlig friområde
	RpFormålGrense		RpGrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Eiendomsteig

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



Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

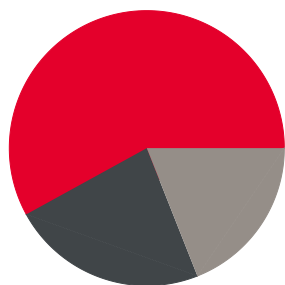
⚽ Raskenlund ballplass 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Skoleveien ballplass 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚲 Sats Ekspress Porsgrunn 7 min 🚗

🚲 SATS Express Porsgrunn 7 min 🚗

Boligmasse



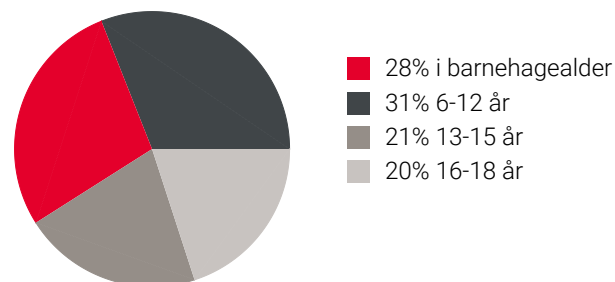
■ 58% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 19% annet

Varer/Tjenester

🛒 Down Town 7 min 🚗

🏪 Vitusapotek Stridsklev 12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

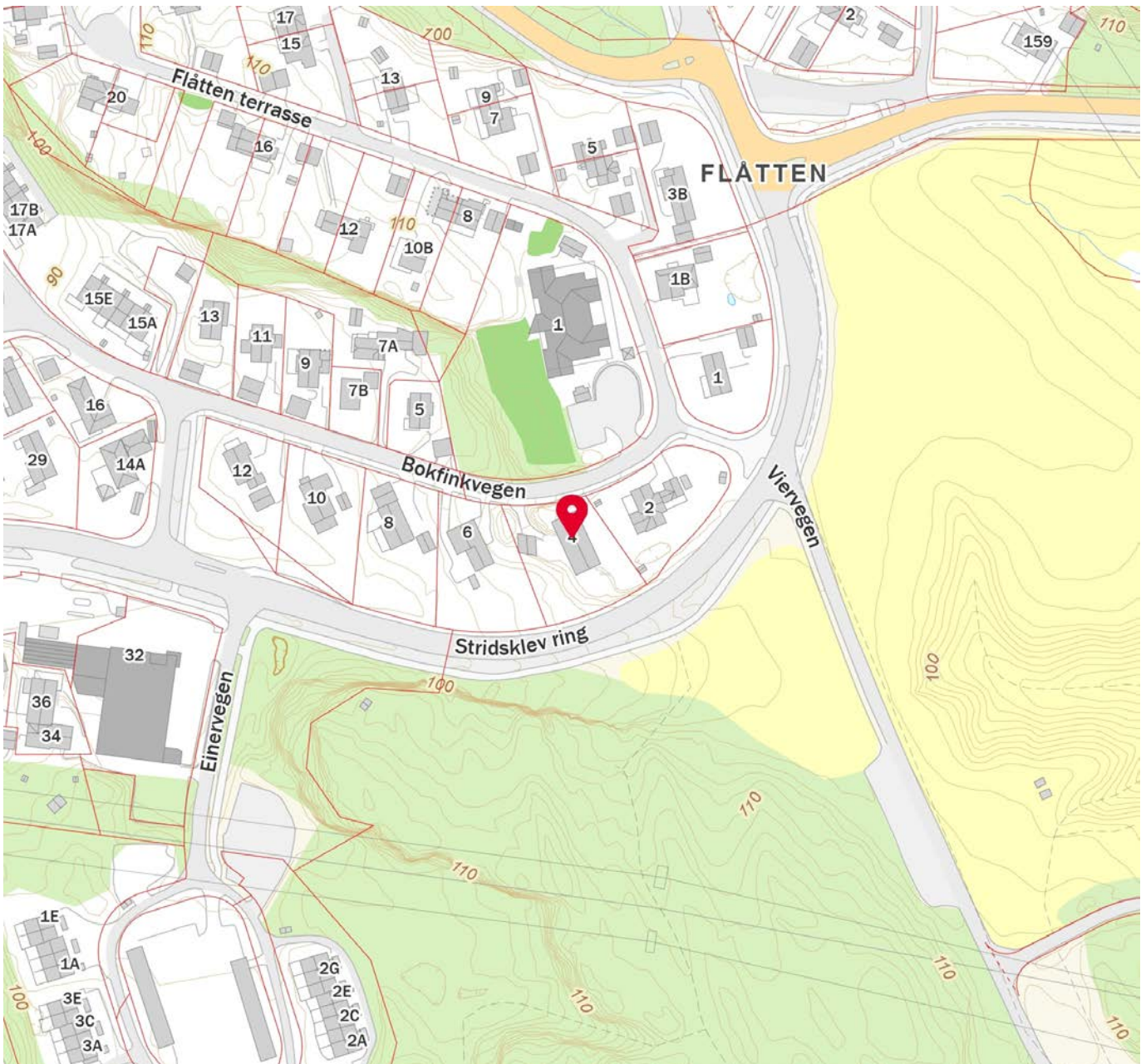
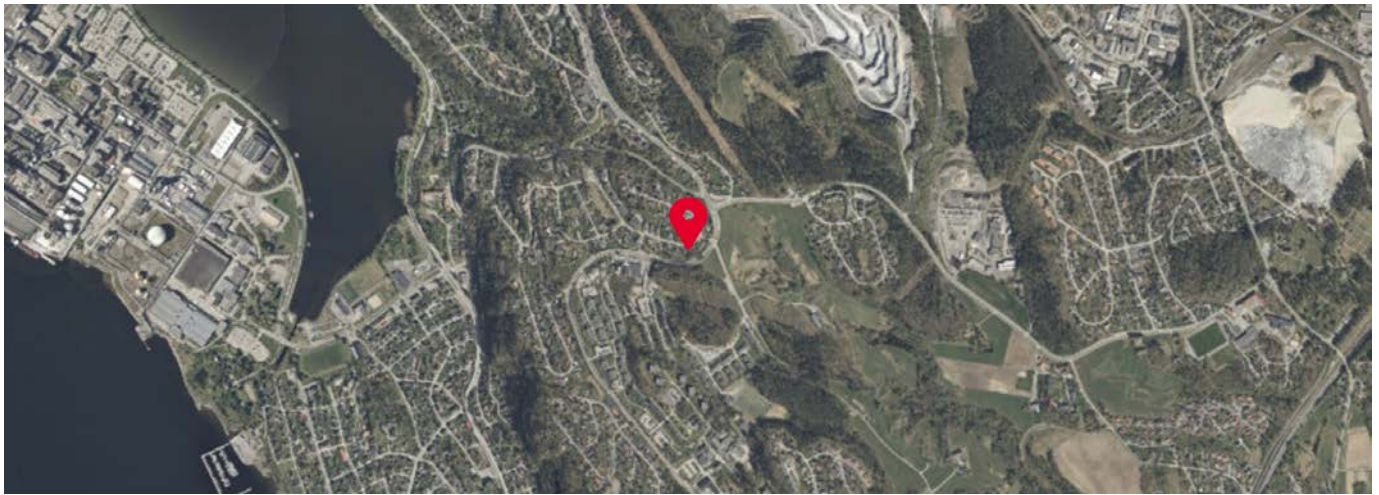


0% 43%

■ Raskenlund
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Bokfinkvegen 4
3929 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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