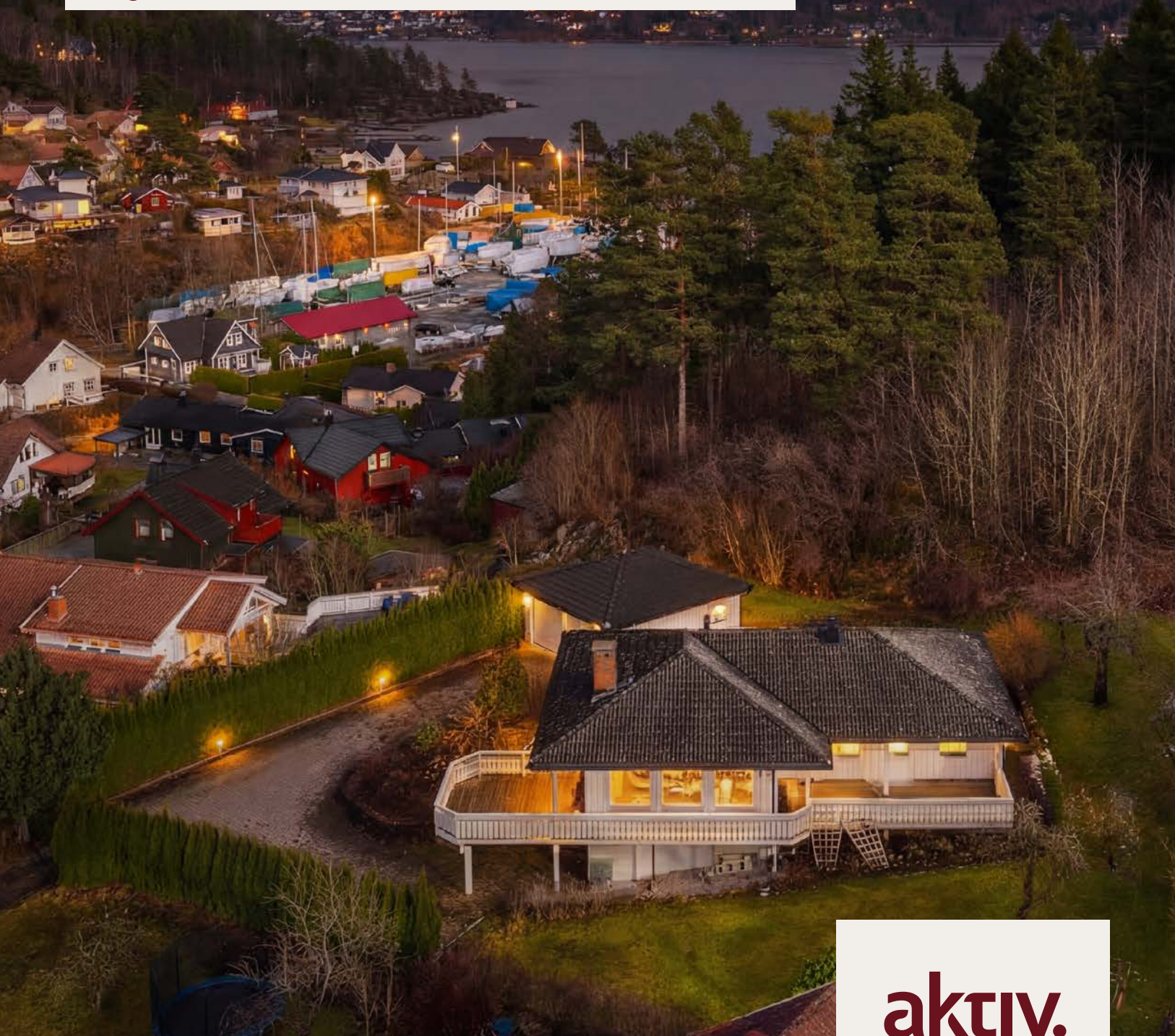
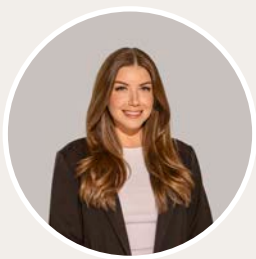


Østvedtvegen 32B, 3943 PORSGRUNN

**En meget innholdsrik enebolig  
med dobbeltgarasje + integrert  
garasje. Hybel i kjeller. Rolig og  
sjønært område.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 767 640,-  
**Selger:** Hilde Merete Henschien  
Joachim Plocinski

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 281/326 kvm  
**Tomtstr.:** 1083.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 60, bnr. 352  
**Oppdragsnr.:** 1317260010

# Velkommen til Østvedtvegen 32B - Ditt nye hjem?

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Skjelsvik i Porsgrunn kommune. Området er attraktivt for både barnefamilier og pendlere, med kort vei til både natur, sjø og nødvendige servicetilbud. Fra eiendommen er det trygge gang- og sykkelveier til Brattås barneskole og Heistad barne- og ungdomsskole, hvor det også er flere fritidstilbud for barn og voksne. Kort avstand til populære Kotøya med strand, båthavn og bademuligheter. Dagligvare en liten rusletur fra boligen. Bussforbindelser på Skjelsvik terminal.

Fin familiebolig med hybel i kjeller inneholder;  
1. etasje: Entré, gang, bad, stue/kjøkken, wc-rom og 3 soverom  
Kjeller: Bad/vaskerom, bad, gang, kjellerstue, kjøkken, innredet rom, entré og 3 boder. Integrert garasje på 20 kvm.  
Frittstående garasje på 45 kvm.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 56  |
| Nabolagsprofil .....    | 57  |
| Tilstandsrapport .....  | 61  |
| Egenerklæring .....     | 86  |
| Budskjema .....         | 113 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 281 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 326 kvm

TBA: 60 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 133 kvm Bad/vaskerom, bad, gang, kjellerstue, kjøkken, innredet rom, entré og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 128 kvm Entré, gang, bad, stue/kjøkken, wc-rom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Terrasse- og balkongareal

### Integrert garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 20 kvm Garasje.

### Frittstående garasje.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje.

### 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**

1083.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Romslig eiendom på 1 083,50 kvm med lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Det er gruslagt/steinlagt adkomst til eiendommen.

Til informasjon eier Porsgrunn kommune veien inn til eiendommen. Det er tinglyst en veirett for gnr. 30 bnr. 352 som gir adkomstrekk inn til tomten. Fremtidig vedlikehold faller på de som bruker veien.

Det gjøres oppmerksom på at dobbeltgarasje ligger helt inntil nabogrensen mot Østvedtvegen 30B.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Skjelsvik i Porsgrunn kommune. Området er attraktivt for både barnefamilier og pendlere, med kort vei til både natur, sjø og nødvendige servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk som Spar Skjelsvik, samt barnehager, skoler og idrettstilbud i nærområdet. Det er også gode kollektivforbindelser på Skjelsvik terminal, med bussholdeplass i gangavstand som gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av Grenlandsområdet.

Det er trygge og fine gangveier til Heistad barne- og ungdomsskole, samt Brattås barneskole. Ved Heistad skole ligger også et bredt utvalg av fritidsaktiviteter som fotballbaner, idrettshall, frisbeegolf, skikarusell på vinterstid og et bredt utvalg av turløyper.

Skjelsvik ligger vakkert til ved Eidangerfjorden, og byr på flotte rekreasjonsmuligheter langs sjøen. Den populære kyststien mellom Skjelsvik og Brevik gir gode muligheter for turer med vakker utsikt, badeplasser og historiske kulturminner underveis. I tillegg er det kort avstand til populære Kotøya med strand, båthavn og bademuligheter.

Med bil tar det kun få minutter til både handel og servicetilbud, mens Porsgrunn sentrum nås på kort tid. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter og

kulturtilbud. Samtidig bor du i et etablert og rolig boligområde med nærhet til natur og sjø, noe som gjør området svært attraktivt å bo i.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

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

Barnehager:

- Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 år) 16 min å gå - 87 barn 1.3 km
- Brattås barnehage (1-5 år) 19 min å gå - 42 barn 1.4 km
- Nystrand barnehage (0-5 år) 3 min å kjøre - 90 barn 2.3 km

Skoler:

- Brattås skole (1-7 kl.) 8 min å gå - 185 elever, 13 klasser 0.7 km
- Heistad barne- og ungdomsskole (1-7 kl.) 22 min å gå - 329 elever, 26 klasser 1.9 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.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser ved Skjelsvik terminal, ca. 4 minutter i gåavstand fra eiendommen.

Nærmeste togstasjon ligger i Porsgrunn sentrum på Kammerherreløkka, ca. 11 minutter i kjøreavstand fra eiendommen.

Nærmeste lufthavn er Sandefjord Torp, ca. 32 minutter i kjøreavstand fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Sørø Olsen

### **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

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

Boligen står i henhold til rapporten på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong. Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, skyvedør med 2-lags isolerglass, to malte ytterdører av tre, og to terrassedører med 2-lags glass.

Eiendommen har en sørvestvendt terrasse oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Det er registrert noe begroing, skjevheter og slitasje. En utvendig trapp er tilknyttet terrassen.

Den integrerte garasjen er oppført på et støpt fundament og yttervegger av betong, med et støpt, flatt tak som fungerer som terrasse. Garasjen har en manuell vippeport og en ytterdør av tre.

Den frittstående garasjen er oppført på et støpt fundament med en grunnmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Garasjen er utstyrt med en dobbel leddport med elektrisk portåpner og en ytterdør i aluminium.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig

Taktekking:

Begroing fra omkringliggende grøntområder. Videre begroing og høy alder kan føre til økt fuktbelastning, slitasje og risiko for frostspreng i takstein ved vinterstid.

Veggkonstruksjon:

Utførelsen med manglende lufting og manglende overflatebehandling i underkant gir

forhold som er ugunstige for fukt. Kan føre til økt fuktbelastning samt fuktforhold i konstruksjonen som ikke lar seg innsisere på befaringsdagen.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Forholdet har karakter som er forenlig med at gnagere har hatt tilgang til loftsrommet. Tilstedeværelse av mus kan føre til skader på isolasjon, materialer og tekniske installasjoner over tid.

#### Vinduer:

Slitasje og aldring over tid har gitt forhold som er forenlig med fastmalte vinduer og svikt i isolerglass. Forholdet kan føre til redusert funksjon, begrenset lufting og ytterligere svekkelse av vinduenes tekniske egenskaper.

#### Dører:

Ytterdørene har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid, og sprekk i kjellerdør skyldes mekanisk skade i dørbladet. Økende alder kan medføre svekkelse av tetthet og isolerglass, og sprekk i dørblad kan utvikle seg med redusert funksjon som følge.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Aldring, værpåvirkning og slitasje over tid har gitt forhold som er forenlig med svekket konstruksjon og feste i terrasse og rekkverk. Forholdet kan føre til redusert stabilitet og videre forringelse av terrassekonstruksjonen over tid.

#### Utvendige trapper:

Utførelsen og innfestingen har karakter som tilsier mangelfull understøttelse og festeløsning. Forholdet kan føre til videre bevegelse og økt belastning på konstruksjonen.

#### Innvendig

##### Rom Under Terreng:

Forholdet er forenlig med uheldig oppbygging av veggkonstruksjon mot terreng samt tegn til sviktende drenering. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råteskader, muggvekst og nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

#### Våtrom

##### Kjeller | Bad:

##### Overflater vegger og himling:

Vindu av tre er benyttet i våtsone, hvor materialet er utsatt for fuktpåvirkning.

Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverket og redusert tetthet rundt vinduet.

##### Overflater Gulv:

Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk. Vann kan bli stående på

gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

#### 1. Etasje | Bad

Overflater vegger og himling:

Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning. Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Overflater Gulv:

Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk. Vann kan bli stående på gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

Sluk, membran og tettesjikt:

Slukløsningen har mangelfullt innsyn til tettesjikt, og dusjkabinett hindrer tilstrekkelig tilgang. Utetthet eller svekket funksjon i sluk kan ikke utelukkes.

Sanitærutstyr og innredning:

Slitasje og aldring av servantens overflatemateriale. Videre avskalling kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje eller hygieniske utfordringer.

Ventilasjon:

Badet er etablert med naturlig avtrekk i stedet for mekanisk ventilasjon. Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning med risiko for kondens og muggutvikling over tid.

#### Kjøkken

Overflater og innredning:

Forholdene har karakter som kan knyttes til fuktpåvirkning over tid på innredning, manglende lekkasjesikring og begrensninger i vannforsyningen. Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere skader på kjøkkeninnredningen og økt risiko for vannskader.

#### Spesialrom

WC-rom

Overflater og konstruksjon:

Ventilasjonsløsningen er ikke tilpasset rommets bruk, og blandebatteriets funksjonssvikt skyldes slitasje eller teknisk svikt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

#### Tekniske installasjoner

Avløpsrør:

Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig slitasje bør forventes. Videre aldring kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Varmesentral:

Varmepumpens alder er ukjent. Ukjent alder kan innebære økt risiko for funksjonssvikt

eller redusert effektivitet over tid.

#### Tomteforhold

##### Fuktsikring og drenering:

Dreneringsløsningen har redusert funksjon som følge av alder og slitasje. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader i kjellerkonstruksjonene

##### Grunnmur og fundamenter:

Fuktoppsug fra grunnen som følge av mangelfull fuktsikring eller redusert funksjon i tilstøtende drenering. Videre fuktoppsug kan føre til økt nedbrytning av materialer og forverring av fuktforholdene.

##### Terrengforhold:

Terrengtet har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren. Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

#### Våtrom

##### Kjeller | Bad/vaskerom

##### Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utført etter eldre byggeskikk uten dokumentert tettesjikt og fuktsikring. Videre bruk kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

##### Kjeller | Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt:

Badet er etablert uten membran som fuktsikring på gulv. Vanninntrengning kan føre til fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

#### Tekniske installasjoner

##### Vannledninger:

Slitasje og korrosjon har medført utetthet i stoppekran og nærliggende kobberrør. Videre lekkasje og økt korrosjon kan føre til ytterligere vannlekkasje og pågående skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. Det er allerede påvist fuktopptak som følge av forholdet.

##### Varmtvannstank:

Aktiv lekkasje fra kobling kombinert med manglende lekkasjesikring har medført fuktpåvirkning av omkringliggende konstruksjoner. Sotavsetninger kan være forenlig med varmgang ved elektrisk tilkobling. Videre lekkasje kan føre til økt fuktskade i konstruksjoner, og mulig varmgang kan medføre brannrisiko.

Merknader fra takstmann:

Det ble registrert forekomst av maur i kjelleretasjen, noe som indikerer et pågående eller begynnende maurproblem. Tilstedeværelse av maur kan ha sammenheng med fuktforhold, skjulte åpninger eller tilgang til konstruksjonen. Dersom forholdet vedvarer, kan dette medføre risiko for ytterligere spredning og behov for mer omfattende tiltak. Det anbefales å kartlegge omfanget nærmere og iverksette egnede tiltak, herunder tetting av mulige inngangspunkter og eventuell bekjempelse av skadedyr.

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.

Det bemerkes at boligen mangler snøfangere på tak. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras, noe som kan føre til personskade og skade på bygningens fasade eller omkringliggende installasjoner. Forholdet anses som et sikkerhetsmessig avvik. Det anbefales å etablere snøfangere i henhold til gjeldende krav og lokale forhold for å redusere risiko.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 29.01.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2008.

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

Beskrivelse: Bad i utleiedel: Det er påbygget nye kobberrør med lodding på eksisterende. Vegger er rupanel på stendere, kledd med 12mm gipsplater. Det er lagt fliser på gulv med flislim og fuger, montert WC, baderomsinnredning, vask med armatur, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin med kran. Gulv er støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avretningsmasse. Hovedbad: Det er lagt smøremembran i gulv, vegger og masjetter rundt sluk. Det er påbygget nye kobberrør med lodding på eksisterende. Vegger er rupanel på stendere, kledd med 12mm gipsplater. Det er lagt fliser på gulv og vegger med flislim og fuger, montert vegghengt toalett, baderomsinnredning, dobbel vask med armatur og dusjkabinett. Gulv er støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avretningsmasse. Bilder er tilgjengelig for dokumentasjon. Liten WC entre: Det er lagt fliser på gulv og vegger med flislim og fuger, montert vegghengt toalett, baderomsinnredning, og vask med armatur. Gulv er

støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avtretningsmasse.

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

Beskrivelse: Vindu på kjøkken har kondens.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2021

Beskrivelse: Fuktmerker på vegg i kjellerbod pga. vann i grunn fra lekkasje i vannrør eid av nabo Kirsten Tangen i Damfareet. Lekkasje ble utbedret av nabo i 2021. Ingen endring i fuktmerker etter dette ble reparert.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 1986

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at forrige eier før det opplyste om ny dreneringsgrøft laget i 1986.

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

Ja

Firmanavn: Polygon AS, 2022

Beskrivelse: Vannlekkasje på kjøkken 18.01.2022. Feil og fuktskader er utbedret, se skaderapport fra Polygon AS v/ Espen Arnesen, mob: 46921250.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært sukkermaur på kjøkkenet.

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

Ja

Beskrivelse: Lagt nytt avløpsrør til bad i kjeller. Koblet inn nytt 110mm avløpsrør til hovedavløp i kjellergulv.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eier har installert gasspeis i stue med eget pipeløp.

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

Ja

Firmanavn: El-Service, 2009; Ole Petter Bjørnstad, 2012; GH Elektro, 2013

Beskrivelse: Lagt inn eget sikringsskap med nettmåler til utleiedel i kjeller og nytt elektrisk anlegg i utleiedel. Nytt strømskap med hovedsikring til hus på utvendig vegg under terrasse mot vest. Legging av varmekabel og tilkobling er utført av elektriker på hovedbad 1. etg. Legging av varmekabel og tilkobling er utført av elektriker på liten WC, vindfang og gang 1. etg. Dokumentasjon fra sluttkontroll leveres ved overtagelse.

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

Ja

Beskrivelse: Det er innredet en utleiedel i kjeller med egen strømmåler. 38 KVM. Bad, stue, kjøkken, soverom. Det er lagt lydhimling i tak med 50mm isolasjon og doble 12mm gips takplater. Vegger mot hovedenhet er kledd med dobbel 12mm gipsplater, vegg i stue er dobbel lydisolert vegg. Egen separat inngang til utleiedel.

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

Ja

Beskrivelse: 2010 jan - mars, målingen var innenfor krav.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ved kjøp i 2008. Skaderapport vannlekkasje 2022.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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.

## **Innhold**

Kjeller:

BRA-i 133 kvm: Bad/vaskerom, bad, gang, kjellerstue, kjøkken, innredet rom, entré og 3 boder

1. Etasje:

BRA-i 128 kvm: Entré, gang, bad, stue/kjøkken, wc-rom og 3 soverom

TBA 60 kvm: Terrasse og balkongareal

Integrert garasje:  
BRA-i 20 kvm: Garasje

Frittstående garasje:  
BRA-e 45 kvm: Garasje

### **Standard**

Eiendommen ligger i et godt etablert og sjønært område hvor man kan rusle ned til Skjelsvik båtplass, eller Kotøya med bademuligheter og fine turstier. Området beskrives ofte som familievennlig og rolig, og er godt tilrettelagt for barnefamilier.

Boligen innehar en god planløsning hvor man har alt man trenger på et plan, samtidig som det er innredet med hybel i underetasje med egen inngang. Etasjen har også flere uinnredde rom som gir mange spennende muligheter.

#### **1. etasje:**

Meget praktisk vindfang med flisbelagt gulv og panel på vegger. Fra vindfang er det romslig mellomgang på siden med skyvedørsgarderobe for ytterklær og sko. Toalettrom på andre siden som inneholder innredning med vask og toalett. Rommet har tapet på vegger. Det er varmekabler i vindfang, gang og toalettrom. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang med 21 kurser for hoveddel.

Gangen fører deg inn til en meget luftig og fin stue med nytt parkettgulv fra 2022. Slette malte vegger og slett himling med downlights. Rommet har store vinduer som gir godt med lysinnslipp. I midten av rommet står en gasspeis med eget pipeløp som gir en lun og god atmosfære til rommet. Det er skyvedør ut til boligens 60 kvm store balkong vendt nord, øst og vest.

Åpen stue- kjøkkenløsning med en lys innredning i slette fronter, med benkeplate i laminat. Her har man godt med skaplass og skuffer til kjøkkenutstyr. I tillegg gir kjøkkenet en sosial sone for familien med den store kjøkkenøyen, hvor man kan stå å lage mat mens man nyter sitt selskap. Foran kjøkkenøy er det plass til frokostgruppe om man ønsker ekstra spisesone. Innredning inneholder integrert stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og oppvaskkum av stål.

Pent flisbelagt bad fra 2012 med varmekabler i gulv. Badet inneholder veggmontert toalett, stilig innredning med vask og speil samt dusjkabinett. Naturlig ventilasjonsventil i taket.

Etasjen har 3 gode soverom i romslige størrelser. Hovedsoverom har slipt tregulv og fin tapet på vegger. Stor skyvedørsgardrobe med god lagring, samt dør ut til balkong. Rommet har egen tilkomst til bad. Soverom 2 og soverom 3 med samme slipt tregulv og malt tapet på vegger. Soverom 3 har garderobeskap som medfølger handelen.

#### Underetasje:

Fra gang i hovedetasje er det trappeløp ned til boligens underetasje og et kjellerrom med gulvbelegg og malte slette overflater på vegger. Herfra er det tilkomst til flere bodrom i ulike størrelser. Noen har gulvbelegg og tapet på vegger, mens det største rommet har betongdekke på gulv og leca/betong på vegger. Panel i himling. Her er det spennende utviklingspotensialer. I tillegg har etasjen en integrert garasje i betongdekke på 20 kvm.

Bad/vaskerom har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet inneholder toalett, vask med innredning, opplegg for dusjsone/kabinett og varmtvannstank. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet er originalt fra byggeår.

#### Hybel:

I 2009 ble deler av underetasje innredet til hybel med egen inngang som inneholder éntre, kjellerstue, kjøkken, bad og soverom. I sammenheng hybel det ble det satt inn eget sikringsskap med måler. Hybel har også egen VV-tank under kjøkkenbenk på 120 liter. Hybel er ikke omsøkt og bruksendret.

Stue har laminat på gulv og slette lyse vegger. Fra stue er det tilkomst til kjøkkenrom med innredning i slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen inneholder komfyr og oppvaskmaskin som medfølger. Det er plass og opplegg for kjøleskap. Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken med 9 kurser for hybel.

Videre inn er bad med flisbelagt gulv med varme, malt strietapet på vegger og slett himling. Badet inneholder toalett, vask med innredning og dusjkabinett.

Innredet rom har gulvteppe og panel på vegger. Garderobeløsning medfølger i handelen.

Frittstående garasje på 45 kvm. Garasjen er utstyrt med dobbel leddport med elektrisk portåpner samt ytterdør i aluminium. Det er fremført egen strømkurs til garasjen, som gir gode muligheter for installasjon av elbillader.

#### **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**

Hvitevarer på kjøkken i hovedetasje og i hybel medfølger.

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilkoblet høyhastighets fibernett fra Telenor.

### **Parkering**

Parkering i innkjørsel eller i dobbeltgarasje.

### **Diverse**

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.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligfotograf1
- Sørø taksering

## **Energi**

### **Oppvarming**

Underetasje: Varmekabler på bad, panelovn i stue og innredet rom.

1. etasje: Gasspeis i stue, varmekabler i entre, wc-rom, gang og bad. Panelovn i 3 soverom.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 650 000

### Omkostninger kjøper

4 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

117 640 (Omkostninger totalt)

134 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 767 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 784 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 787 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 34 366 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen inkluderer vann- og avløp, eiendomsskatt, feiegebyr, branntilsyn og renovasjon.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 131 848 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 527 391 for år 2024

### 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 60, bruksnummer 352 i Porsgrunn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

1982/8656-1/101 01.07.1982 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 60 BNR: 351

- Gnr. 60 bnr. 351 (Damfaret 4) har rett til legging og vedlikehold av avløps- og vannledning over eiendommen.

Bestemmelse om avløpsledning

1982/10501-2/101 18.08.1982 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

- Bestemmelsen gjelder at eier skal legge vann- og kloakkledninger på sin tomt frem til gnr. 60 bnr. 351 (Damfaret 4). Eier har rett til å få reparert ledningene. Eier må sørge for at det blir like pent etterpå som det var før graving. Eier har rett til å få koblet på sin kloakkledning på tomten gnr. 60 bnr. 351. Omkostningene med denne omlegningen av kloakken skal betales av gnr. 60 bnr. 351. Heftelsen ble tinglyst i sammenheng med bygging av boligen i sin tid.

Rettigheter:

1982/8654-1/101 01.07.1982 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4001 GNR: 60 BNR: 111

1982/8654-2/101 01.07.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4001 GNR: 60 BNR: 111

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Porsgrunn kommune gir fremtidige eiere av tomtene gnr. 60 bnr. 351 og gnr. 60 bnr. 352 rett til ledningstrase over kommunens eiendom (vei inn til eiendommen). Eiendommene har også adkomstrett. Fremtidig vedlikehold av adkomstveien faller på brukere.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig

brukstillatelse datert 15.06.1983. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Permanent trapp for hovedinngang.
- Utvendig puss av sokkel.
- Kjeller må gjøres ferdig, dør til garasjen må gjennomføres.
- Dør til kjeller må holdes stengt til trapp er montert.
- Garasjen må ikke tas i bruk før dør inn til kjeller er gjennommurt.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det ble fremlagt kommunale byggetegninger datert 05.05.1983 og midlertidig bruksstillatelse av boligen. Av tegningene fremgår det at vegger mellom kjøkken og stue samt mellom stue og spisestue er fjernet for å utvide rommene. Videre er vegg mellom arbeidsrom og entré revet for å utvide entréen, samtidig som det er etablert ny vegg mellom entré og gang. Disse tiltakene anses ikke som søknadspliktige bruksendringer.

Det er etablert en separat leilighet i kjelleretasjen, hvor stue er innredet i tidligere gang, soverom i tidligere matbod samt kjøkken og bad i tidligere garderobe. Samtlige av disse bruksendringene er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen. I tillegg er det oppført terrasse i 1. etasje, som også er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Integrert garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Frittstående garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er tinglyst erklæring om vann- og avløpsledninger hvor det er tinglyst at eier av gnr. 60 bnr. 351 har rett til å legge ledninger over denne eiendommen, samt vedlikeholde ledningene om nødvendig mot at man tilbakefører eiendommen slik den var før graving.

Porsgrunn kommune eier gnr. 60 bnr. 111 (vei inn til eiendom) og det er tinglyst adkomstrett til eiendommen. Veien skal vedlikeholdes av de som tar den i bruk.

Det er opplyst fra rørlegger i 2022 om at hovedvannsventil i grunn sviver og lar seg ikke stenge uten at årsaken til feilen er undersøkt nærmere pga. ventilen er nedgravd.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, og det er kommuneplanen/kommunedelplan fra 13.06.2019 som gjelder for eiendommen.

Ifølge kommuneplanens arealdel 2018-2023 ligger eiendommen innenfor et område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybel ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Kommunale opplysninger
- 14 900 Markedspakke
- 7 000 Oppgjørshonorar
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk. (Første gratis)
- 26 000 Boligselgerforsikring Fremtind (5,6 promille av salgssum)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronfoto og plantegning
- 15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Rose Mari Røstberg  
Eiendomsmegler  
[rose.rostberg@aktiv.no](mailto:rose.rostberg@aktiv.no)  
Tlf: 988 32 782

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

17.03.2026





















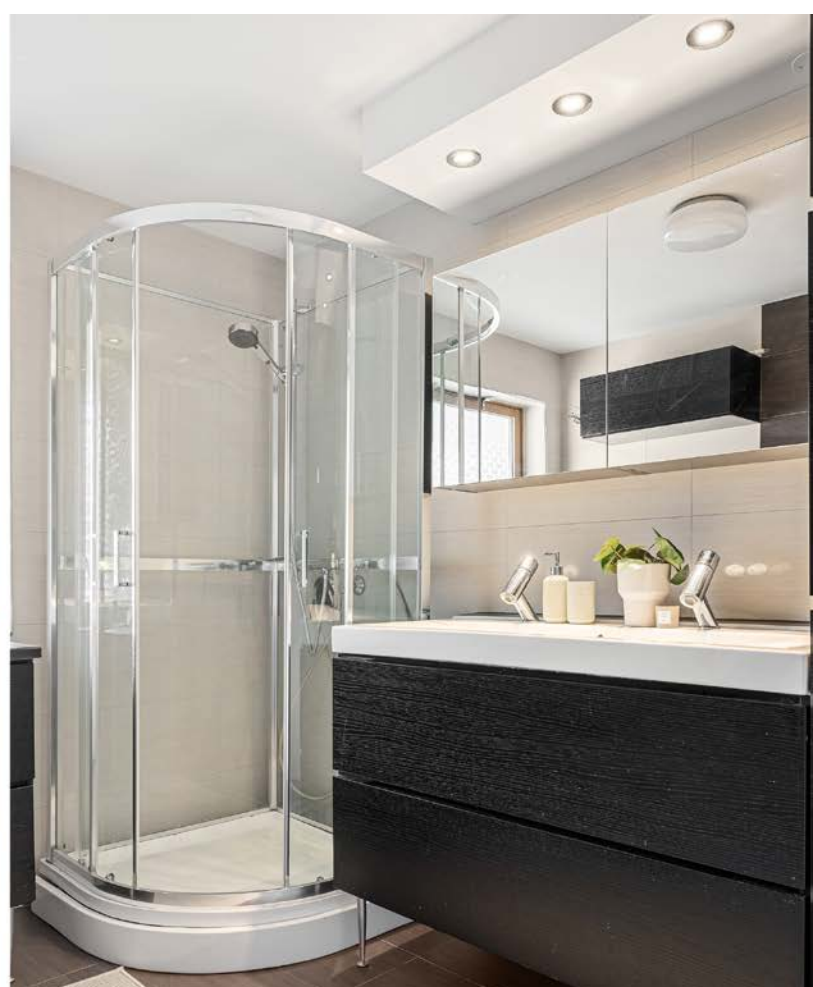
































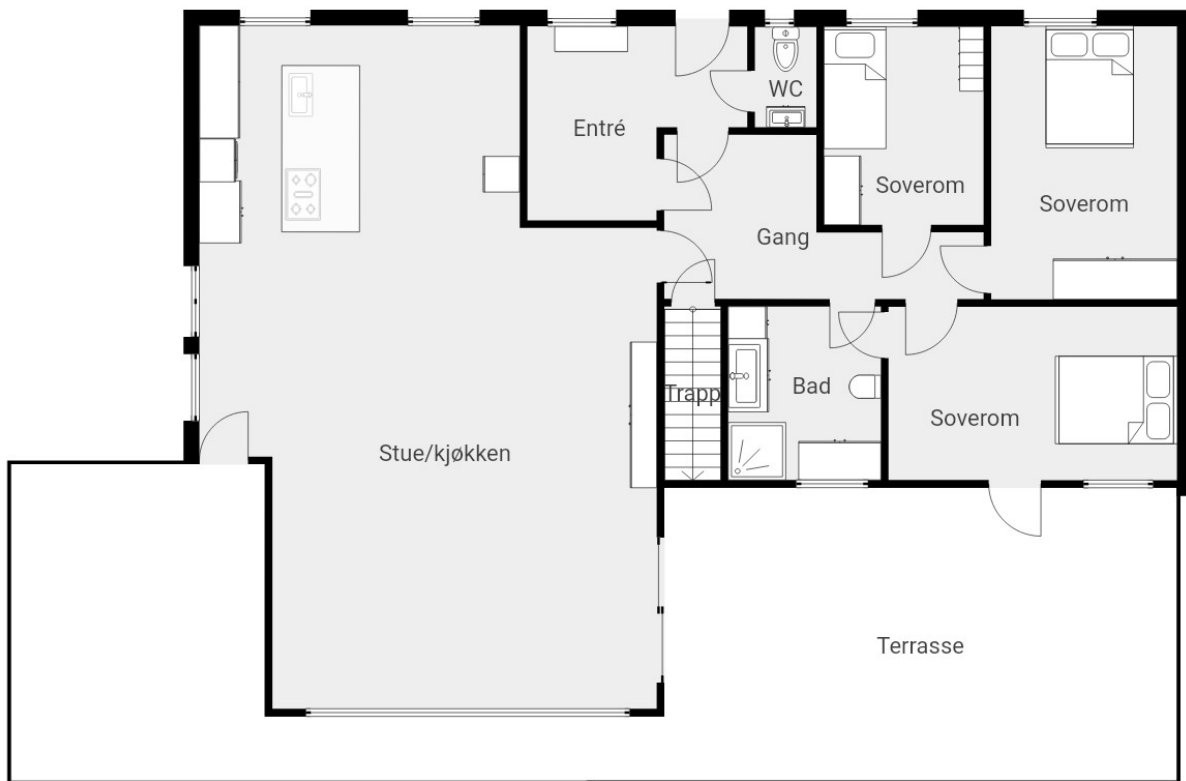








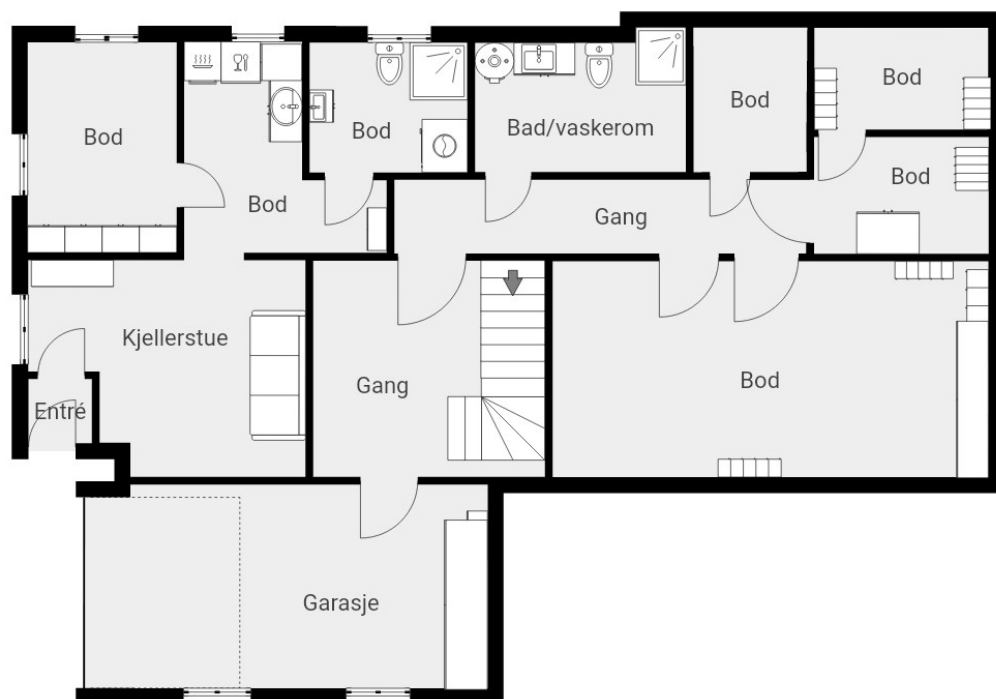
# Plantegning



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.

# Plantegning



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.

# Nabolagsprofil

Østvedtvegen 32B - Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Brattås skole<br>Linje M2, M2N             | 4 min<br>0.3 km  |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 11 min<br>7.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 32 min           |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Brattås skole (1-7 kl.)<br>185 elever, 13 klasser                  | 6 min<br>0.5 km  |
| Heistadskolene (1-7 kl.)<br>329 elever, 26 klasser                 | 20 min<br>1.7 km |
| International School Telemark (1-10 kl.)<br>201 elever, 10 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Heistadskolene (8-10 kl.)<br>335 elever, 23 klasser                | 20 min<br>1.7 km |
| Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)<br>356 elever, 26 klasser           | 4 min<br>3 km    |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser         | 8 min<br>6.3 km  |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever                        | 9 min<br>7 km    |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

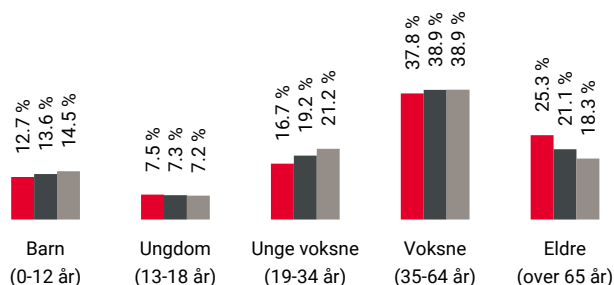
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Skjelsvik/Nystrand | 951       | 437           |
| Porsgrunn/Skien    | 92 648    | 45 081        |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...<br>87 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Brattås barnehage (1-5 år)<br>42 barn                | 17 min<br>1.2 km |
| Nystrand barnehage (0-5 år)<br>90 barn               | 3 min<br>2.1 km  |

## Dagligvare

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Spar Skjelsvik  | 6 min |
| Kiwi Stridsklev | 5 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

⚽ Skjelsvik ballplass 4 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Brattås skole 6 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🚴 MOVA Skjelsvik 15 min 🚶

🚴 Heistad Fysioterapi & Trening 21 min 🚶

## Boligmasse



■ 62% enebolig  
■ 16% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 20% annet

## Varer/Tjenester



Down Town

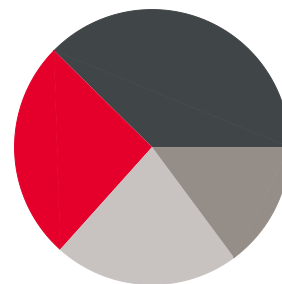
12 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

5 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



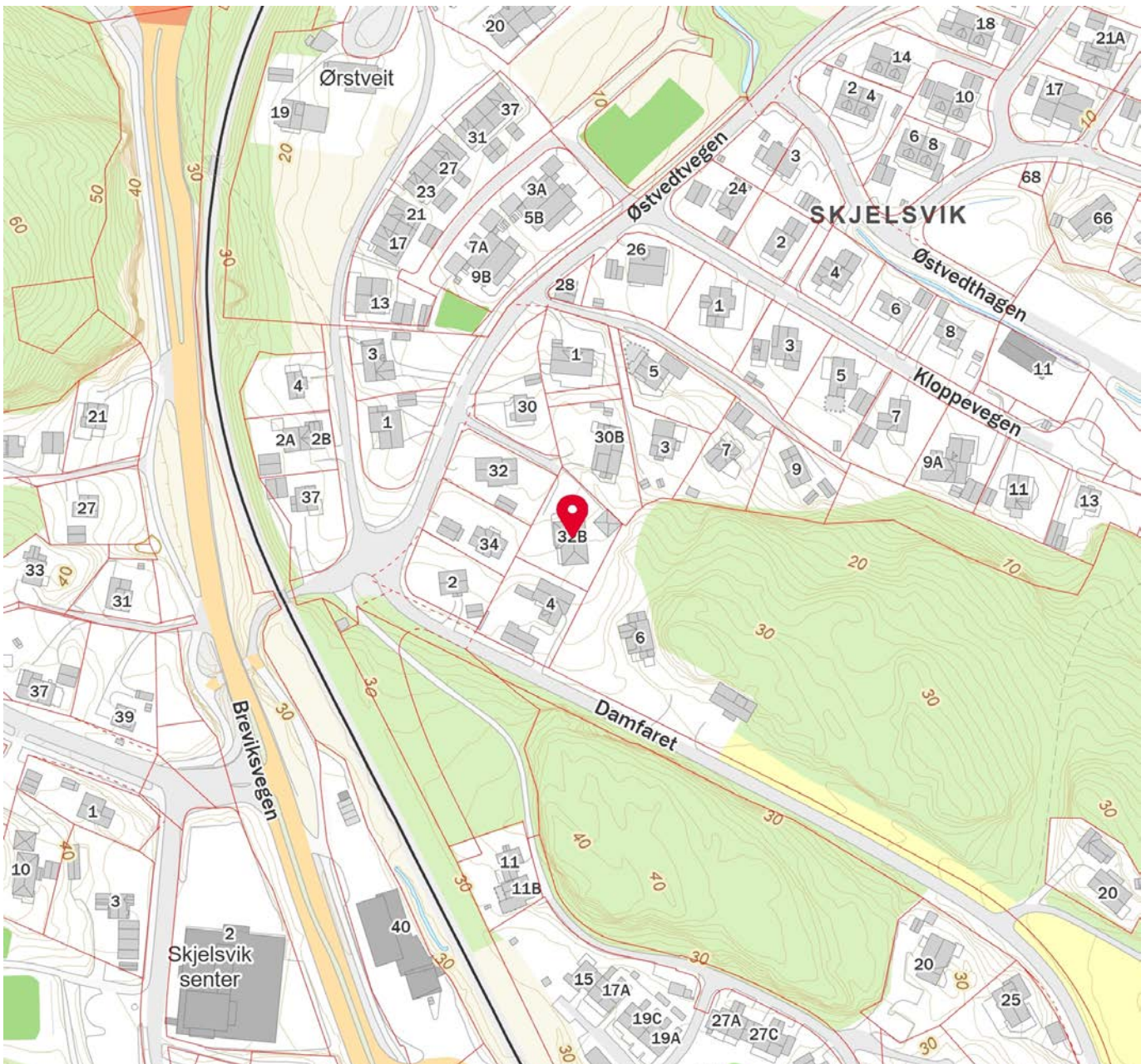
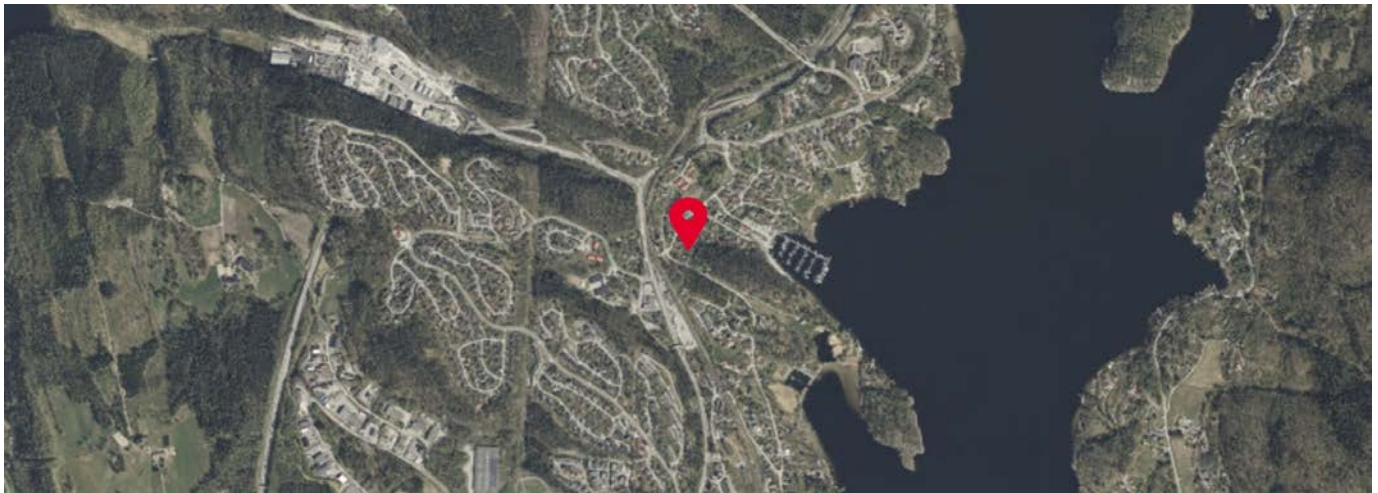
0%

43%

■ Skjelsvik/Nystrand  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Østvedtvegen 32B , 3943 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 60, bnr. 352

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m<sup>2</sup> BRA-i: 281 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1021

Referansenummer: TY9674

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: 1983

### 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.  
Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.  
Bygningen har skyvedør med 2-lags isolerglass.  
Bygningen har to malte ytterdører av tre.  
Bygningen har to terrassedører med 2-lags glass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.  
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.  
Innvendige slette lettdører.

### GULV:

Kjeller: Flis og gulvbelegg på bad, gulvteppe på innredet rom, laminat på kjøkken og stue, gulvbelegg og støpt dekke i øvrige rom.  
1. Etasje: Flis på bad, entré, wc-rom og gang, tregulv på tre soverom, laminat i øvrige rom.

### VEGGER:

Kjeller: Tapet på bad, støpt dekke i bod, trepanel og slette overflater i øvrige rom  
1. Etasje: Flis på bad, trepanel i entré, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Kjeller: Slette malte overflater på bad, kjøkken, stue og entré, trepanel i øvrige rom.  
1. Etasje: Trepanel i entré og wc-rom, slette malte overflater på bad, tak-ess i øvrige rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:  
Fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.  
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatterier, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.  
Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

### Bad/vaskerom kjeller:

Bad med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og trepanel i himling.  
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps

blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg overservant.  
Gulvmontert toalett, dusjhjørnet og varmtvannsbereder.

### Bad 1. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i himling.  
Innredning med slette fronter, nedsenket servant med to 1-greps blandebatterier, avløpsrør i plast og speil med høyskap på vegg ved siden av servant.  
Veggmontert toalett og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:  
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.  
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Komfyr med mekanisk avtrekksvifte på vegg, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

### 1. Etasje:

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.  
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i taket, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:  
Flis på gulv, tapet på vegg og malt trepanel i himling.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og speil på vegg over servant.  
Veggmontert toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

To varmtvannsberedere hvor en er plassert under kjøkkenbenk på kjøkken i kjeller og en plassert på bad/vaskerom i kjeller.

### Oppvarming:

Kjeller: Varmekabler på bad, panelovn i stue og innredet rom.  
1. Etasje: Gasspeis i stue, varmekabler i entré, wc-rom, gang og bad.  
Panelovn i tre soverom

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt og steinlagt adkomst til boligen.

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

[Gå til side](#)

### Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med

# Beskrivelse av eiendommen

moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](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](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

Det ble registrert forekomst av maur i kjelleretasjen, noe som indikerer et pågående eller begynnende maurproblem. Tilstedeværelse av maur kan ha sammenheng med fuktforhold, skjulte åpninger eller tilgang til konstruksjonen. Dersom forholdet vedvarer, kan dette medføre risiko for ytterligere spredning og behov for mer omfattende tiltak. Det anbefales å kartlegge omfanget nærmere og iverksette egnede tiltak, herunder tetting av mulige inngangspunkter og eventuell bekjempelse av skadedyr.

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.

Det bemerkes at boligen mangler snøfangere på tak. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert snø- og isras, noe som kan føre til personskade og skade på bygningens fasade eller omkringliggende installasjoner. Forholdet anses som et sikkerhetsmessig avvik. Det anbefales å etablere snøfangere i henhold til gjeldende krav og lokale forhold for å redusere risiko.

## 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 kommunale byggetegninger datert 05.05.1983 og midlertidig bruksstillatelse av boligen. Av tegningene fremgår det at vegger mellom kjøkken og stue samt mellom stue og spisestue er fjernet for å utvide rommene. Videre er vegg mellom arbeidsrom og entré revet for å utvide entréen, samtidig som det er etablert ny vegg mellom entré og gang. Disse tiltakene anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. Det er etablert en separat leilighet i kjelleretasjen, hvor stue er innredet i tidligere gang, soverom i tidligere matbod samt kjøkken og bad i tidligere garderobe. Samtlige av disse bruksendringene er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen. I tillegg er det oppført terrasse i 1. etasje, som også er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Integrert garasje

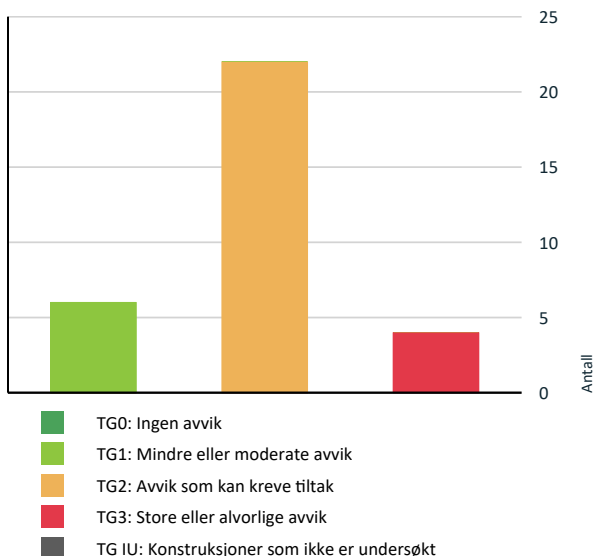
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Frittstående garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

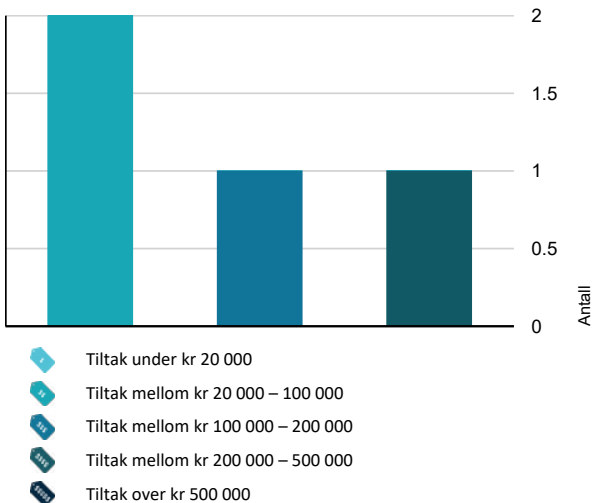
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1983

**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 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takets konstruksjon, taktekkning og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og 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 avdekket mose og begroing på synlige deler av takstein.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein samt alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Begroing fra omkringliggende grøntområder.

Risiko: Videre begroing og høy alder kan føre til økt fuktbelastning, slitasje og risiko for frostspreng i takstein ved vinterstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til skjulte feil og mangler, særlig da yttertak var snødekt ved befaring. Anbefalt tiltak: Rengjøre takstein og gjennomføre ytterligere undersøkelser ved bedre værforhold.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt manglende behandling av undersiden.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting samt manglende behandling av undersiden av kledningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen med manglende lufting og manglende overflatebehandling i underkant gir forhold som er ugunstige for fukt. Risiko: Kan føre til økt fuktbelastning samt fuktforhold i konstruksjonen som ikke lar seg inspisere på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til økt vedlikeholdsbehov og mulig fremtidig utbedring av kledningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kledningen ytterligere undersøkt for etablering av tilstrekkelig lufting og påregne overflatebehandling.

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Konstruksjonen fremstår uten påviste skader eller avvik av betydning. Det ble imidlertid registrert noe muselort samt tegn til mus på loftet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte tegn til mus på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med at gnagere har hatt tilgang til loftsrommet.

Risiko: Tilstedeværelse av mus kan føre til skader på isolasjon, materialer og tekniske installasjoner over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til behov for oppfølging knyttet til skadedyr og mulig rengjøring eller utbedring. Anbefalt tiltak: Det anbefales å iverksette tiltak mot skadedyr og få loftet vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for videre oppfølging.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble registrert at noen vinduer er malt fast/igjen, og enkelte vinduer har punkterte glass. Vinduene har passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet fastmalte vinduer, punkterte glass samt at vinduene har passert forventet levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og aldring over tid har gitt forhold som er forenlig med fastmalte vinduer og svikt i isolerglass.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert funksjon, begrenset lufting og ytterligere svekkelse av vinduenes tekniske egenskaper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til redusert brukervennlighet og økt sannsynlighet for behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Skifte vinduene hvor det er påvist funksjonssvikt, samt å planlegge for utskiftning av øvrige vinduer over tid.

## 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 ytterdører med glass har passert forventet levetid.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil. Det er registrert sprekk i innvendig dør til kjeller, noe som indikerer at dørbladet er delvis knekt. Forholdet påvirker dørens stabilitet og funksjon.

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet ytterdører med glass som har passert forventet levetid, samt sprekk i innvendig dør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdørene har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid, og sprekk i kjellerdør skyldes mekanisk skade i dørbladet.

Risiko: Økende alder kan medføre svekkelse av tetthet og isolerglass, og sprekk i dørblad kan utvikle seg med redusert funksjon som følge.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utskifting av ytterdører ved svikt i tetthet eller funksjon, samt utskifting eller reparasjon av kjellerdør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av ytterdører og å reparere eller skifte innvendig dør til kjeller.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på ca. 60 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom og stue/kjøkken.

Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Det ble registrert en del begroing, skjevheter samt slitasje på terrassebord og rekkverk. Videre ble det observert utilstrekkelig feste i rekkverk, og rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 m, hvilket er lavere enn dagens anbefalte høyde på 1,0 m. Det ble også avdekket en del begroing på tettesjikt i underkant av terrassen. Terrassebordene var delvis snødekt ved befarings, noe som medførte begrensede besiktigelsesmuligheter.

TG 2 vurderes grunnet slitasje, skjevheter og begroing på rekkverk, utilstrekkelig feste i rekkverk, ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, samt begroing på tettesjikt i underkant av terrassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldring, værpåvirkning og slitasje over tid har gitt forhold som er forenlig med svekket konstruksjon og feste i terrasse og rekkverk.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert stabilitet og videre forringelse av terrassekonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av terrasse og rekkverk.

Anbefalt tiltak: Utbedre registrerte skjevheter, etterfeste rekkverk, gjennomføre nødvendig vedlikehold og kontroll av skjulte forhold når forholdene tillater det.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Utvendig trapp, tilknyttet terrasse.

Ved befaring ble det registrert skjevheter i trappen, samt mangelfull understøtte og utilstrekkelig feste mot underlag/konstruksjon. Forholdet indikerer redusert stabilitet og funksjon.

TG2 vurderes grunnet registrerte skjevheter og mangelfull understøtte/feste.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen og innfestingen har karakter som tilsier mangelfull understøttelse og festeløsning.

Risiko: Forholdet kan føre til videre bevegelse og økt belastning på konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert brukssikkerhet og kan gi behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at trappen vurderes for å sikre tilfredsstillende stabilitet og innfesting.

## INNENDIG

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rommet har behandlet panel og slette malte overflater på vegger og i tak/himling, samt gulv belagt med gulvteppe.

Det ble utført hulltaking og fuktmåling i utlektede vegger mot terreng. Målingen viste trefuktighet på 20,1 vekt %, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold i treverket bak innvendig kledning. Forholdet viser at konstruksjonen er fuktpåvirket.

TG 2 vurderes grunnet påvist forhøyet fuktinnhold i utlektede vegger mot terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet er forenlig med uheldig oppbygging av veggkonstruksjon mot terreng samt tegn til sviktende drenering.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til råteskader, muggvekst og nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for åpning og utbedring av konstruksjonen dersom fuktskade utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon og dreneringsforhold for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Badet har veggflater med tapet, trepanel i himling og gulvbelegg på gulv.

Badet er fra byggeår 1983 og er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter dagens regelverk. Det er ikke påvist dokumentert tettesjikt i våtsoner, og løsningen vurderes å ha begrenset fuktsikkerhet sett i forhold til dagens krav. Badets alder og utførelse tilsier at bygningsdelen har vesentlig avvik fra forventet funksjon og standard.

TG 3 vurderes grunnet manglende fuktsikring og våtromsløsning som ikke tilfredsstiller dagens krav.

## Vurdering av avvik:

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

Årsak: Badet er utført etter eldre byggeskikk uten dokumentert tettesjikt og fuktsikring.

Risiko: Videre bruk kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne omfattende oppgradering eller full renovering av badet.

Anbefalt tiltak: Badet bør totalrehabiliteres til forskriftsmessig våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### 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.

### KJELLER > BAD

#### Generell

Hjemmelshaver opplyser om at badet er etablert i 2009. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK97-07) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

### KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Strietapet på veggene og slette malte overflater i himling.

Det ble avdekket vindu av tre i våtsone. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale plassert i våtsone.

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

Årstall: 2009

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone, hvor materialet er utsatt for fuktpåvirkning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverket og redusert tetthet rundt vinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av vinduet ved videre bruk av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres Omm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Vann kan bli stående på gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv for å sikre forskriftsmessig funksjon.

Anbefalt tiltak: Gulvets fallforhold bør utbedres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Hjemmelshaver opplyser at badet er etablert uten membran på gulv.

Det er montert sluk med klemring i plast.

Manglende membran innebærer at gulvkonstruksjonen ikke har fuktsikring i våtsone, og løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

TG 3 vurderes grunnet manglende membran på gulv.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Badet er etablert uten membran som fuktsikring på gulv.

Risiko: Vanninntrengning kan føre til fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne omfattende utbedring eller totalrehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak: Badet må rehabiliteres med ny forskriftsmessig våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har enkel servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering under dørbladet til badet. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltaking direkte i våtsone grunnet plassering mot bad, yttervegg, grunn og kjøkken. Hullboring og fuktmåling er derfor utført så nær våtsone som praktisk mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingen. 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 overvåking og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er pusset opp i 2011/12 i følge hjemmelshaver. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK10) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er fremlagt bilder fra oppussingen.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegg og slette malte overflater i himling.

Det ble registrert vindu av uegnet materiale plassert i våtsone. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet vindu av tre plassert i våtsone.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3mm motfall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall fra dørterskel til sluk. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet motfall på gulv fra sluk mot dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen er utført uten tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Vann kan bli stående på gulv eller renne mot dørterskel, med økt risiko for fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv og tettesjikt for å sikre korrekt funksjon.

Anbefalt tiltak: Fallforholdene på gulvet bør utbedres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2012, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring i plast. Det ble fremlagt bilder av slukmansjett rundt klemring, men denne var ikke synlig under klemring ved besiktigelsen. Det bemerkes begrensede muligheter for besiktigelse og renhold av sluk grunnet 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.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemringen og begrensede kontroll- og renholdsmuligheter av sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slukløsningen har mangelfullt innsyn til tettesjikt, og dusjkabinett hindrer tilstrekkelig tilgang.

Risiko: Utetthet eller svekket funksjon i sluk kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere kontroll eller utbedring av sluk og tettesjikt.

Anbefalt tiltak: Sluk og tilkobling til membran bør kontrolleres nærmere, og tilgjengelighet for inspeksjon og renhold bør utbedres ved flytting av dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter.

Det ble registrert riss og avskalling i servantens overflate. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet riss og avskalling i servant.

Årstall: 2012

Kilde: Egnerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og aldring av servantens overflatemateriale.

Risiko: Videre avskalling kan føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje eller hygieniske utfordringer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av servant.  
Anbefalt tiltak: Servanten bør skiftes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og overflate.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet er tilkoblet naturlig avtrekk via kanal i tak/himling, med tilluft gjennom luftespalte under dørblad.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Egnerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

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

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til redusert inneklime 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.

## 1. ETASJE > 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.

Årstall: 2012 Kilde: Egnerklæring

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken som fremstår i normalt god stand under besiktigelsen. Det ble ikke avdekket skader eller vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

### KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte som er plassert på yttervegg, med avtrekk ut i friluft. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert slitasje og oppsvelling på enkelte skapdører/skyvedører. Det er ikke etablert tilfredsstillende lekkasjesikring under benk eller ved vanninstallasjoner. Ved tapping ble det observert noe redusert vanntrykk.

TG 2 vurderes grunnet påvist slitasje/oppsvelling på innredning, manglende lekkasjesikring og redusert vanntrykk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som kan knyttes til fuktpåvirkning over tid på innredning, manglende lekkasjesikring og begrensninger i vannforsyningen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere skader på kjøkkeninnredningen og økt risiko for vannskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting av deler av innredningen samt tiltak knyttet til vanninstallasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring, vurdere tilstanden på berørte skapdører/skyvedører og få kontrollert vanntrykket av fagperson.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte plassert i taket med avtrekk ut pipe. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## SPELALROM

### 1. ETASJE > WC-ROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon, til tross for at det er krav til mekanisk avtrekk, samt manglende luftespalte under dørblad. Ved funksjonskontroll ble det registrert redusert nedtrekk i toalett. Blandebatteriet har redusert funksjon.

TG 2 vurderes grunnet manglende mekanisk avtrekk, manglende tilluft, redusert nedtrekk i toalett samt funksjonssvikt på blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen er ikke tilpasset rommets bruk, og blandebatteriets funksjonssvikt skyldes slitasje eller teknisk svikt.

Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

**Konsekvens:** Forholdet kan føre til redusert inneløst klima og behov for utbedring av ventilasjon og sanitærutstyr.  
**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft, samt å reparere eller skifte blandebeholder.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør er utført i kobber.

Det er registrert lekkasje fra stoppekran. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet grunnet usikkerhet knyttet til ytterligere tetthet ved betjening. Det er også registrert korrosjon på vannrørene i området rundt stoppekranen.

TG 3 vurderes grunnet lekkasje fra stoppekran og påvist korrosjon på tilstøtende vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Slitasje og korrosjon har medført utetthet i stoppekran og nærliggende kobberør.

**Risiko:** Videre lekkasje og økt korrosjon kan føre til ytterligere vannlekkasje og pågående skadeutvikling i omkringliggende konstruksjoner. Det er allerede påvist fuktopptak som følge av forholdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet innebærer risiko for ytterligere vannskader og påregnelige kostnader til utbedring.

**Anbefalt tiltak:** Stoppekran må skiftes, og vannrørene i området bør utbedres i forbindelse med tiltaket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 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 utskiftning.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsrørene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig slitasje bør forventes.

**Risiko:** Videre aldring kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting på et senere tidspunkt.

**Anbefalt tiltak:** Avløpsrørene bør følges opp og overvåkes, og utskifting planlegges ved tegn til svekkelse.

### TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via ventiler i vinduene.

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

### TG 2 Varmesentral

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

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Varmepumpens alder er ukjent.

**Risiko:** Ukjent alder kan innebære økt risiko for funksjonssvikt eller redusert effektivitet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting på et senere tidspunkt.

**Anbefalt tiltak:** Regelmessig vedlikehold og oppfølging anbefales for å sikre tilfredsstillende drift og levetid.

### TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert på bad/vaskerom i kjeller uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter, plassert under kjøkkenbenk i kjeller, med lekkasjesikring til avløp.

Bereideren på 200 liter fremstår i dårlig stand. Bereideren er ikke lekkasjesikret, og eventuelle lekkasjer vil kunne renne inn i konstruksjonen før vann ledes til sluk. Det er påvist fukt i omkringliggende konstruksjoner. Det ble videre avdekket store mengder maur i området, aktiv lekkasje fra en kobling samt betydelige sotavsetninger rundt strømkoblingen på bereideren.

TG 3 vurderes grunnet aktiv lekkasje, manglende lekkasjesikring, påvist fukt i konstruksjon samt sotavsetninger ved strømkobling

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aktiv lekkasje fra kobling kombinert med manglende lekkasjesikring har medført fuktpåvirkning av omkringliggende konstruksjoner. Sotavsetninger kan være forenlig med varmgang ved elektrisk tilkobling.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktskade i konstruksjoner, og mulig varmgang kan medføre brannrisiko.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende fuktskader og representerer en sikkerhetsmessig risiko som krever snarlig oppfølging. Anbefalt tiltak: Berederen må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 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 bygningssakkynndig 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 gang med 21 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikten bør oppdateres.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken i kjeller med 9 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Det ble registrert løs stikkontakt ved entré i 1. etasje, tegn til varmegang rundt stikkontakt på bad/vaskerom i kjeller, samt utilstrekkelig mekanisk beskyttelse av ledninger til stikk ved induksjonstopp på kjøkken i 1. etasje. Forholdene indikerer mangelfull utførelse eller slitasje på det elektriske anlegget og kan medføre økt risiko for varmgang, kortslutning og brann. Spesielt registrert varmeutvikling rundt stikkontakt anses som et avvik som krever snarlig oppfølging. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon.

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.  
**1983 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.**

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

**- Ny kurs til boblebad ute pluss kabel. Justert kombivern på 32A og kabel.**

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, branntillop 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? Sjøkk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av  
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## 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  
ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en  
elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll  
av kvalifisert elektrofaglig person.**



## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er registrert tegn til sviktende drenering på deler av kjelleren. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i konstruksjonene samt større forekomster av kalk- og saltutslag på berørte overflater. Dreneringen har en forventet levetid på ca. 30 år og vurderes å ha passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning og drenering som har passert forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringsløsningen har redusert funksjon som følge av alder og slitasje.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og utvikling av fuktskader i kjellerkonstruksjonene

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for redusert brukskvalitet i kjelleren og påregnelige kostnader til utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dreneringen ytterligere vurdert av fagperson for å avklare omfang, funksjon og behov for utbedring eller utskifting.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er registrert store fuktutslag direkte mot grunnmur. Det er påvist salt- og kalkutslag i nedre deler av grunnmuren, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen. Det er i tillegg registrert soppdannelser på overflaten av grunnmuren, som er forenlig med vedvarende fuktpåvirkning.

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning, tegn til aktiv fuktoppsug og registrerte soppdannelser på grunnmur

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Årsak: Fuktoppsug fra grunnen som følge av mangelfull fuktsikring eller redusert funksjon i tilstøtende drenering.

Risiko: Videre fuktoppsug kan føre til økt nedbrytning av materialer og forverring av fuktforholdene.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer risiko for fuktskader og redusert brukskvalitet i berørte deler av bygningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og tilstøtende fuktsikring vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring samt vurdere tiltak mot fuktoppsug i grunnmuren.



## TG 2 Terrenghorhold

Terrenghallet 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.

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

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

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

Årsak: Terrengh har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

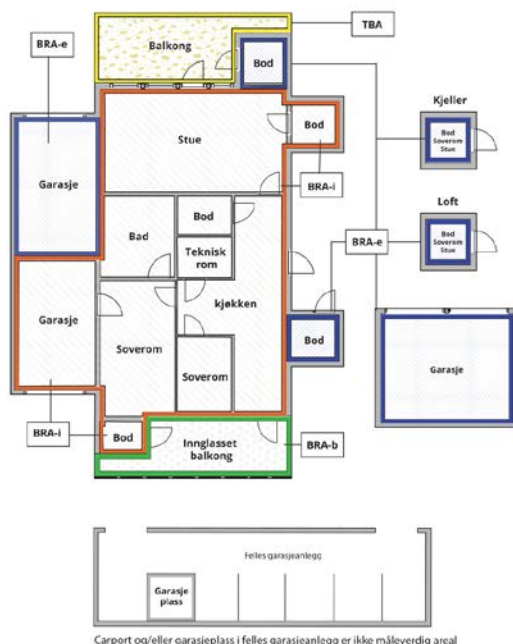
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 133                           |                             |                            | 133 |                                 |
| 1. Etasje      | 128                           |                             |                            | 128 | 60                              |
| <b>SUM</b>     | <b>261</b>                    |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>261</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Bad/vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3, gang, kjellerstue, kjøkken, innredet rom, entré |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, wc-rom                 |                             |                            |

### 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. Trappetull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det ble fremlagt kommunale byggetegninger datert 05.05.1983 og midlertidig bruksstillatelse av boligen. Av tegningene fremgår det at vegger mellom kjøkken og stue samt mellom stue og spisestue er fjernet for å utvide rommene. Videre er vegg mellom arbeidsrom og entré revet for å utvide entréen, samtidig som det er etablert ny vegg mellom entré og gang. Disse tiltakene anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. Det er etablert en separat leilighet i kjelleretasjen, hvor stue er innredet i tidligere gang, soverom i tidligere matbod samt kjøkken og bad i tidligere garderobe. Samtlige av disse bruksendringene er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen. I tillegg er det oppført terrasse i 1. etasje, som også er søknadspliktig til 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

## Integrert garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Garasje        | 20                            |                             |                            | 20  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>20</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 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

## Frittstående garasje

| Etasje               | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                      | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Frittstående garasje |                               | 45                          |                            | 45  |                                 |
| SUM                  |                               | 45                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA              | 45                            |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 29.1.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 4001 PORSGRUNN | 60   | 352  |      | 0    | 1083 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Østvedtvegen 32B

### Hjemmelshaver

Henschien Hilde Merete, Plocinski Joachim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Området fremstår som rolig og oversiktlig, med hovedvekt på småhusbebyggelse og et stabilt bomiljø. Det er nærhet til grøntarealer og nærliggende friområder. Beliggenheten har god tilgjengelighet til lokale servicetilbud, skole og barnehage, samt tilfredsstillende forbindelse til Porsgrunn sentrum via bil og kollektivtransport. Området vurderes som godt egnet for boligformål med korte avstander til daglige funksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

### 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

Boligen ligger i en lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Steinlagt og gruslagt adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Integrert garasje

**Anvendelse**

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

**Byggeår**

1983

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning.

**Beskrivelse**

Integrert garasje på 20 m<sup>2</sup>.

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn og grunnmur/yttervegger av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet med terrasse.

Bygget er utstyrt med manuell vippeport og ytterdør av tre.  
Det er ikke installert elbillader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

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

## Frittstående garasje



### Anvendelse

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

### Byggeår

1983

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående garasje på 45 m<sup>2</sup>

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker, yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og saltak i trekonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Garasjen er utstyrt med dobbel leddport med elektrisk portåpner samt ytterdør i tre. Det er ikke installert elbillader i garasjen.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 22.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Plantegninger        | 22.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 07.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 07.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Joachim Plocinski

Hilde Merete Henschien

## Boligen

Østvedtvegen 32B

3943 Porsgrunn

4001-60/352/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2008
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad i utleiedel: Det er påbygget nye kobberrør med lodding på eksisterende. Vegger er rupanel på stendere, kledd med 12mm gipsplater. Det er lagt fliser på gulv med flislim og fuger, montert WC, baderomsinnredning, vask med armatur, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin med kran. Gulv er støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avretningsmasse.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Hovedbad: Det er lagt smøremembran i gulv, vegger og masjetter rundt sluk. Det er påbygget nye kobberrør med lodding på eksisterende. Vegger er rupanel på stendere, kledd med 12mm gipsplater. Det er lagt fliser på gulv og vegger med flislim og fuger, montert vegghengt toalett, baderomsinnredning, dobbel vask med armatur og dusjkabinett. Gulv er støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avretningsmasse. Bilder er tilgjengelig for dokumentasjon.

3.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Liten WC entre: Det er lagt fliser på gulv og vegger med flislim og fuger, montert vegghengt toalett, baderomsinnredning, og vask med armatur. Gulv er støpt med cement og varmekabler som ligger oppå støp, varmekabler er overstøpt med avretningsmasse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vindu på kjøkken har kondens.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fuktmerker på vegg i kjellerbod pga. vann i grunn fra lekkasje i vannrør eid av nabo Kirsten Tangen i Damfaret. Lekkasje ble utbedret av nabo i 2021.

Ingen endring i fuktmerker etter dette ble reparert.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje på vannrør hos nabo Kirsten Tangen i Damfaret ble reparert.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at forrige eier før det opplyste om ny dreneringsgrøft laget i 1986.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Dette gjelder ikke drenering på selve huset, men sannsynligvis en grøft med kum på nordside av huset ved nabo i Damfaret.

---

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje på kjøkken 18.01.2022.

Feil og fuktskader er utbedret, se skaderapport fra Polygon AS v/ Espen Arnesen, mob: 46921250.



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Polygon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er lagt nytt parkettgulv på kjøkken og stue. Ny isolasjon i gulv og ny takhimling i kjeller leilighet. Se skaderapport fra Polygon AS.

---

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

♦ Ja

Det har vært sukkermaur på kjøkkenet.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Sukkermaur har vært behandlet med maurmiddel.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt avløpsrør til bad i kjeller. Koblet inn nytt 110mm avløpsrør til hovedavløp i kjellergulv.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

**Beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier har installert gasspeis i stue med eget pipeløp.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

**Firmanavn:** EI-Service

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt inn eget sikringsskap med nettmåler til utleiedel i kjeller og nytt elektrisk anlegg i utleiedel. Nytt strømskap med hovedsikring til hus på utvendig vegg under terrasse mot vest.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

**Firmanavn:** Ole Petter Bjørnstad

**Beskrivelse av arbeidet:** Legging av varmekabel og tilkobling er utført av elektriker på hovedbad 1. etg. Ole Petter Bjørnstad, 91593071

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

**Firmanavn:** GH Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Legging av varmekabel og tilkobling er utført av elektriker på liten WC, vindfang og gang 1. etg. Dokumentasjon fra sluttkontroll leveres ved overtagelse.

---

## 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 utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Det er innredet en utleiedel i kjeller med egen strømmåler. 38 KVM.  
Bad, stue, kjøkken, soverom. Det er lagt lydhimling i tak med 50mm isolasjon og doble 12mm gips takplater.  
Vegger mot hovedenhet er kledd med dobbel 12mm gipsplater, vegg i stue er dobbel lydisolert vegg.  
Egen separat inngang til utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

2010 jan - mars, målingen var innenfor krav.

---

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport ved kjøp i 2008.  
Skaderapport vannlekkasje 2022.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



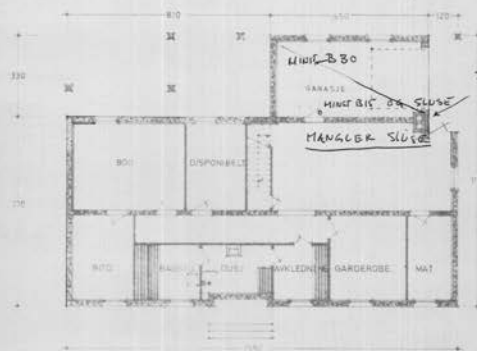
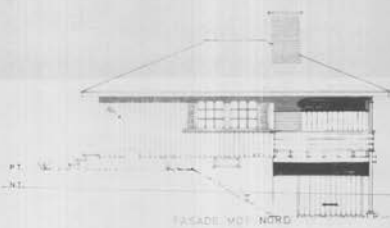
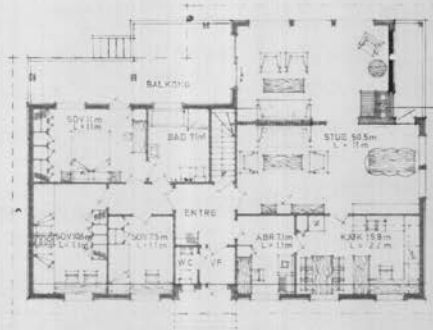
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

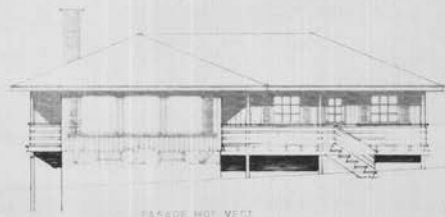
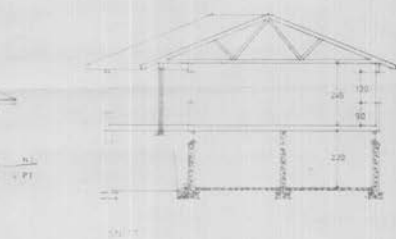
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

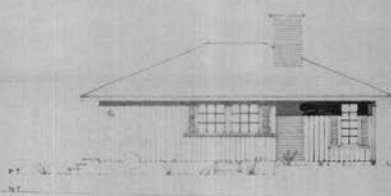
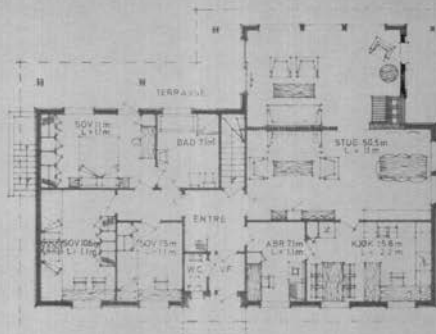


FEJLRET  
DØR HÅ MUGES 141EN  
1/5-83  
O.K.  
dør h. har fæl  
højde: 1/6-83  
O.K.



1010 + B  
1010 + B

|             |                   |                     |                               |
|-------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| BYGGESKEMÅL | PORSGRUNN         | <b>VIKTORIA-HUS</b> | Arbejdsnr. 11. 1985 Porsgrunn |
| BYGGESTED   | SJELSVIK          | type 1010 + B       | Nr. 14440. 14740              |
| PLAN        | FASADER           |                     |                               |
| GRUNDPLAN   | 1:100             | OVERSICHT           | 1:100                         |
| BYGGERE     | MORTEN NICOLAISEN |                     |                               |
| BYGGERE     | MORTEN NICOLAISEN |                     |                               |



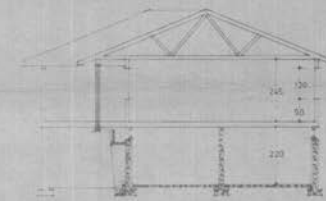
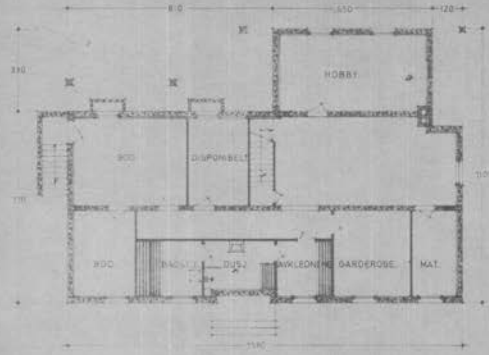
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

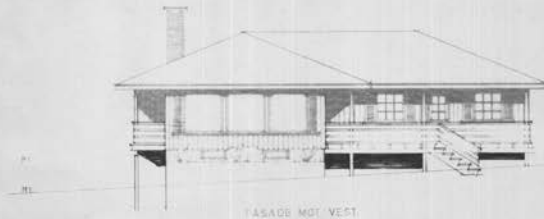
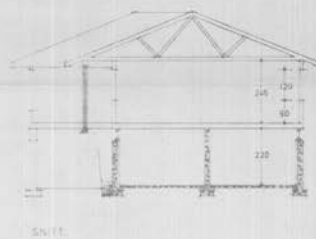
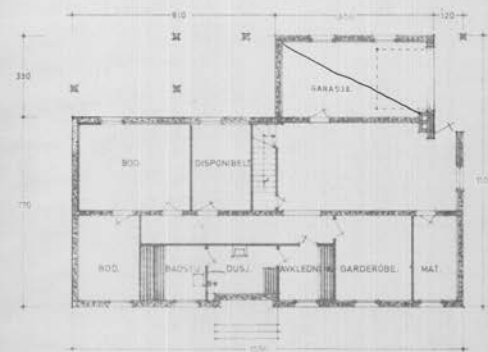


FASADE MOT VEST

*Se tegning 02*

|                                                        |  |                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Byggherre: PORSGRUND</p> <p>Byggherre: SJÆLSVIK</p> |  | <p><b>VIKTORIA-HUS</b></p> <p>type 1010+ B</p> <p>PLAN: FASADER</p> <p>GRUNDFLAG 113 m<sup>2</sup></p> <p>TERRASSER 73,9 m<sup>2</sup></p> <p>BRUGSAREAL 186,9 m<sup>2</sup></p> |  | <p>Byggherre: MORTEN NICOLAISEN</p> <p>ADL.</p> <p>MA 1:100</p> <p>REO NR.</p> |  |
|--------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|

FORSTADION BYGNINGSBUREAU  
- 5 JULI 1982



- 5 HAI 1363

**VIKTORIA-HUS**  
type 1010 + B

BYGGEROMMUNE PORSGRUNN  
BYGGESTED SJELSVIK

PLAN FASADER  
GRUNDFLÄCHE 139 m<sup>2</sup>  
LAGE 3-3-7

(LYARAL 1313 m  
RUE W. JONASSE)

Jemberregi. 15. 2900 Ronggum  
No. 54440, 54740

MORTEN NICOLAISEN

408

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                      |             |                           |                                             |            |             |
|----------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.                  | G.nr.                                       | B.nr.      | Parsell nr. |
| Hagelia, Skjelsvik   |             |                           | 60                                          | 352        |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato            | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |            |             |
| nybygg               | bolighus    | 29.06.82                  | dato 12.08.82                               | sak 211/82 |             |
| Byggherrens navn     |             | Adresse                   |                                             | Telefon    |             |
| Morten Nicolaisen,   |             | Hagelia, Skjelsvik        |                                             |            |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse                   |                                             | Telefon    |             |
| Viktorias Hus A/S.   |             |                           |                                             |            |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse                   |                                             | Telefon    |             |
| Tor M. Melbye,       |             | Turkisvegen 49, Porsgrunn |                                             |            |             |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Permanent trapp for hovedinngang.
2. Utvendig puss av sokkel.
3. Kjeller må gjøres ferdig, dør til garasjen må gjenmures.

Dør til kjeller må holdes stengt til trapp er montert.

Garasjen må ikke tas i bruk før dør inn til kjeller er gjenmurt.

Dette arbeid må være fullført innen

Porsgrunn den 15.06.83

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ kennmerk. DA: 139 m<sup>2</sup>

LA: 133 "

☐

☐

O. Larsson

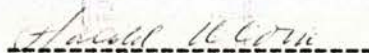
for bygningssjef

avd. ing.

DAGBOKFØRT  
01.JUL.82 08654  
BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIEN

ERKLÆRING

Porsgrunn kommune, som eier av gnr. 60 bnr. 111,  
gir hermed framtidige eiere av tomtene  
gnr. 60 bnr. 351 og gnr. 60 bnr.352 rett til  
ledningstrase over kommunens eiendom  
gnr. 60 bnr. 111 og tomten gnr. 60 bnr. 352  
rett til adkomst over gnr. 60 bnr. 111.  
Det gjøres oppmerksom på at atkomstvegen også  
vil kunne betjene andre tomter. Framtidig vedlike-  
hold av atkomstvegen faller på brukerne.



Ordføreren i Porsgrunn, 12.5.82.

Skjøte<sup>1</sup>

DAGBOKFØRT

18. AUG. 82 10501

BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIEN

## EIENDOMMEN(E)

| Matrikelnummer <sup>2</sup> | Kommune   |
|-----------------------------|-----------|
| Gnr.60 bnr.352              | Porsgrunn |

## OVERDRAS FRA

| Navn         | Fødselsnummer <sup>3</sup><br>Dag - mnd. - år - personnr. |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| Amund Tangen | 27 05 1912 [REDACTED]                                     |

## TIL

| Navn              | Fødselsnummer <sup>3</sup><br>Dag - mnd. - år - personnr. |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| Morten Nikolaisen | 14 02 1954 [REDACTED]                                     |

KJØPESUMMEN KR. 60.000,- ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

På tomten skal det bygges et Viktoria Hus .  
Tomten er fri for pengeheftelser.  
Kjøper må legge vann og kloakkledning over sin tomt gnr.60 bnr.352  
fram til tomt gnr.60 bnr. 351.

Eier av gnr.60 bnr.351 har rett til å få reparert ledningen - hvis  
det skulle bli en feil på denne.

Skulle dette skje skal eier av gnr.60 bnr.351 sørge for at det blir like pent  
etterpå som det var før graving.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Takstpris                | kr.44.464,-        |
| Erstatning for frukttrær | " 15.536,-         |
|                          | <u>kr.60.000,-</u> |
|                          | .....              |

Eier av Gnr. 60. Brnr.2 har rett til å få koblet på sin kloakk-  
ledning på tomten Gnr. 60 Brnr. 351. Omkostningene med denne  
omlegningen av kloakken skal betales av Gnr.60 Brnr. 351.  
Omkostningene vedr. skjøtet betales av kjøper.

Fortsatt

DVBOKFRT  
 18 AUG 82 10:41  
 BYFODEN I  
 BORGGRUNN OG SKIEN

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

☐ Jeg er ugift.

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

*Skjelsvik*  
 .....  
 Sted

*5-7-1982*  
 .....  
 Dato

*Arund Taugen*  
 .....  
 Utstederens underskrift

*Engelvig Taugen*  
 .....  
 Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

.....  
 Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

*Roald Jonassen*  
 .....  
 Vitneunderskrift

*Willy Jonassen*  
 .....  
 Vitneunderskrift

*Roald Jonassen*  
 .....  
 Gjentas med blokkbokstaver

*Willy Jonassen*  
 .....  
 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



DAGBOKFØRT

01.JUL.82 08656

BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIENERKLÆRING

Undertegnede Amund Tangen gir med dette  
gnr. 60 bnr. 351 "Hagen", rett til legging  
og vedlikehold av avløps- og vannledning over  
min eiendom gnr. 60 bnr.352 "Hagelia".

Amund Tangen

Til vitterlighet:

Det bekreftes herved at undertegnede er over 18 år  
og selv har undertegnet dokumentet.



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                          |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 4001 - Porsgrunn kommune | 60  | 352 | 0   | 0   | Østvedtvegen 32B, 3943 PORSGRUNN |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                            | Areal                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 1083.47m <sup>2</sup> |
| byggeregrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                              | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 2106.78m <sup>2</sup> |

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

### BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

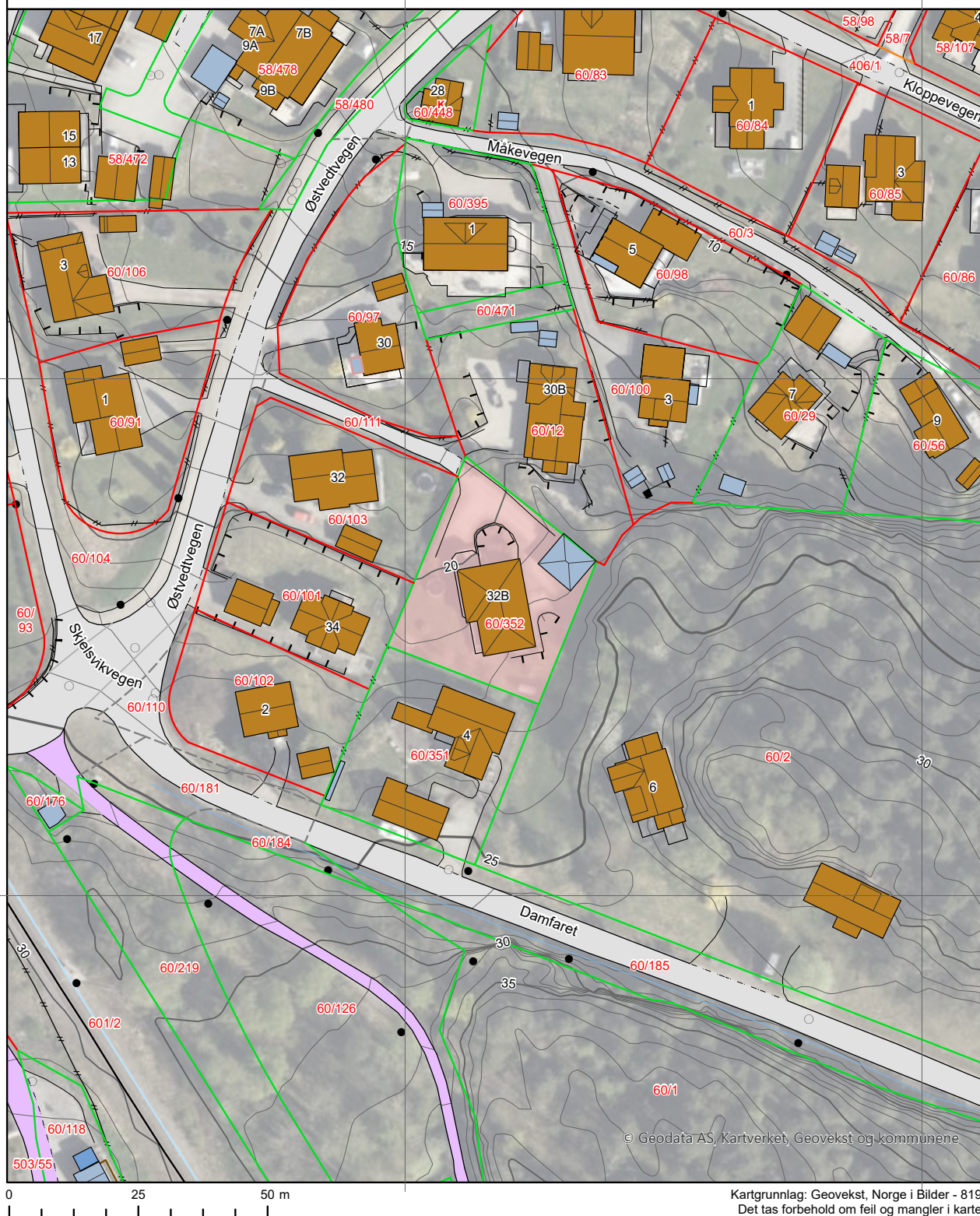
### KOMMENTARFELT:

Kommune: 4001 Porsgrunn  
Eiendom: 4001/60/352/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet     | - - - Vannkant      |
| — Mindre nøyaktig               | - - - Vegkant       |
| — Lite nøyaktig                 | - - - Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense              | - - - Punktfeste    |

Målestokk 1:1000  
Dato: 22.1.2026



Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/60/352/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

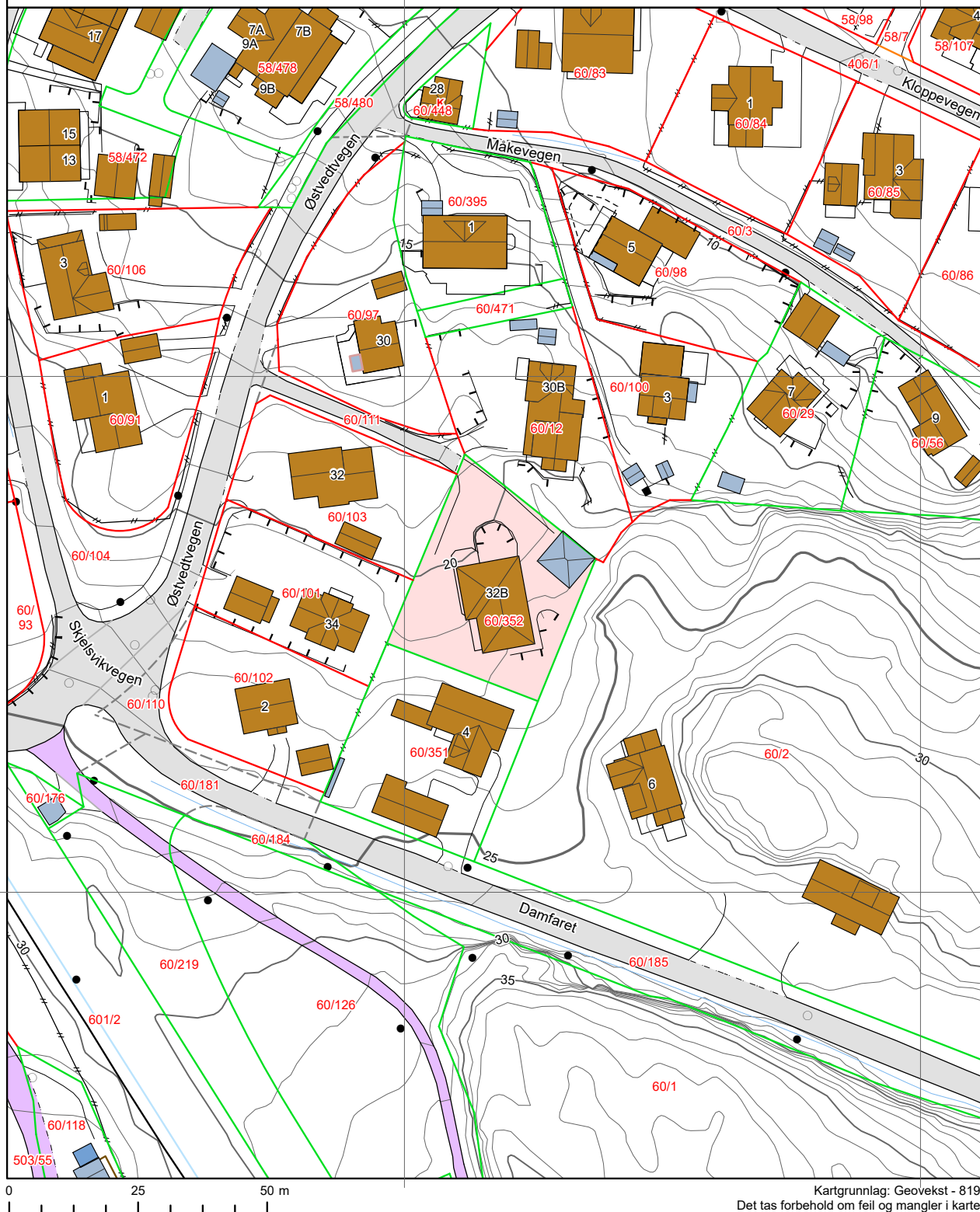
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 22.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

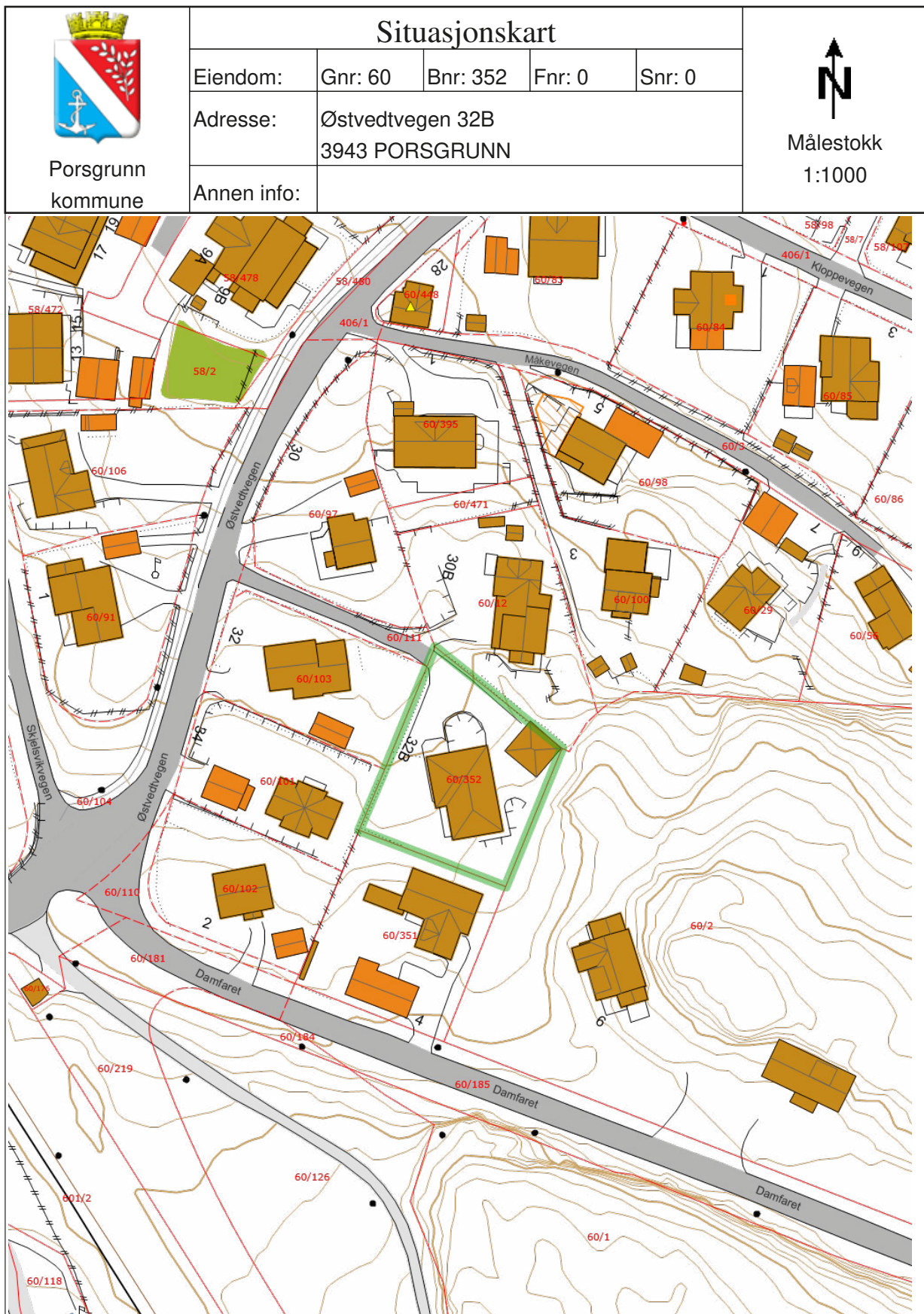
|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



## Tegnforklaring

|  |                            |  |                               |  |                            |
|--|----------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------|
|  | Kommunegrense              |  | Hekk                          |  | Gatelys (belysningspunkt)  |
|  | Mast                       |  | Skap                          |  | Kabelkanal                 |
|  | Teiggrense god nøyaktighet |  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |  | Teiggrense generert        |
|  | Teiggrense fiktiv          |  | Bygningsdelelinje             |  | Bygningslinje              |
|  | Bygningsavgrensning tiltak |  | Mønelinje                     |  | Takkant                    |
|  | Takoverbyggkant            |  | Taksprang                     |  | Trapp inntill bygg         |
|  | Veranda                    |  | Midtlinje bane                |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Vegdekkekant               |  | Fortau                        |  | Bygning tiltak - punkt     |
|  | Bygning tiltak - areal     |  | Takoverbygg                   |  | Udefinerte bygg            |
|  | Bolig                      |  | Fiskeri og landbruk           |  | Garasje og uthus           |
|  | Annen næring               |  | Flaggstang                    |  | Annet gjerde               |
|  | Loddrett mur               |  | Trapp                         |  | Gang- og sykkelveg         |
|  | Veg                        |  | Høydekurve 5m                 |  | Høydekurve                 |
|  | Lekeplass                  |  | Eiendomsteig                  |  | Matrikelnummer             |
|  | Fylkesvegboks              |  | Fylkesveg gatenavn.           |  | Kommunalveg gatenavn.      |
|  | Privatveg gatenavn.        |  |                               |  |                            |

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | 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 |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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:** Østvedtvegen 32B  
3943 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rose Mari Røstberg

**Telefon:** 988 32 782  
**E-post:** rose.rostberg@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre