



DOKUMENT- VEDLEGG

Fridtjof Nansens gate 35, 3933 Porsgrunn



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Fridtjof Nansens gate 35

2. Postadresse *

3933 Porsgrunn

Om boligeier

3. Hovedselger *

Ingerid Heggelund

4. E-postadresse hovedselger *

iheggelund@ymail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

98231646

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

Oktober 2017

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

I 9,5 år

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2021
Telerør AS - Rørleggerarbeider
JW Byggtjeneste Jan Wszola - Flis- og snekkerarbeider
Bjørn Straume - Elektrikerarbeider

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Har registrert dråper i innerkarm på stuevindu mot nord ved kraftig regnskyll og vind.

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2013 - Seax El installasjon - Nytt sikringsskap

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Varmepumpe har blitt reparert en gang.

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2018 - Dacom Aircon

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Byttet ut gammel ovn med et frittstående ildsted

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Noen sorte prikker på karmen av de gamle vinduene i kjeller vinterstid

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjeller er omgjort til oppholdsrom

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☒ Ja
- ☐ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2013
Egeninnsats - dugnadsarbeid

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenheter som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Hagen ble totalt ombygget i 2014-15 og det er tilført mye god jord i anlegget.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreper

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Ingerid Heggelund
9578-5995-4-113055

23.08.2023 15.33

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring for Fridtjof Nansens gate 35.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tilstandsrapport

📍 Fridtjof Nansens gate 35, 3933 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 582

Areal (BRA): Enebolig 120 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 03.10.2023

Oppdragsnr.: 11479-1183

Referansenummer: AE3021

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



Gyldig rapport
03.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1961 og byggets konstruksjoner er fra byggeåret. I 1987 ble det foretatt en oppgradering med ny kledning og brorparten av vinduer ble byttet.

Fra 2013-2023 har boligen blitt påkostet med nye automatsikringer, nytt IKEA kjøkken. nytt bad i 2021 med tilhørende vvs og elektro, ny terrasse med overbygg, flere innvendige overflater har blitt pusset opp og hage er vesentlig påkostet.

Innredet kjeller er ikke bruks endret og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

På bakgrunn av at flere av boligens konstruksjoner/overflater er av eldre dato/byggeår har disse et moderniserings behov.

Bemerkninger TG 3:

Drenering,

Vaskekjeller

Vaskerom

Vinduer på våtrom og gavelvvegg not nord.

Terrengforhold

Sluk på bad (manglende tilkomst)

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	39	7	32
1.Etasje	81	81	0
Sum	120	88	32

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

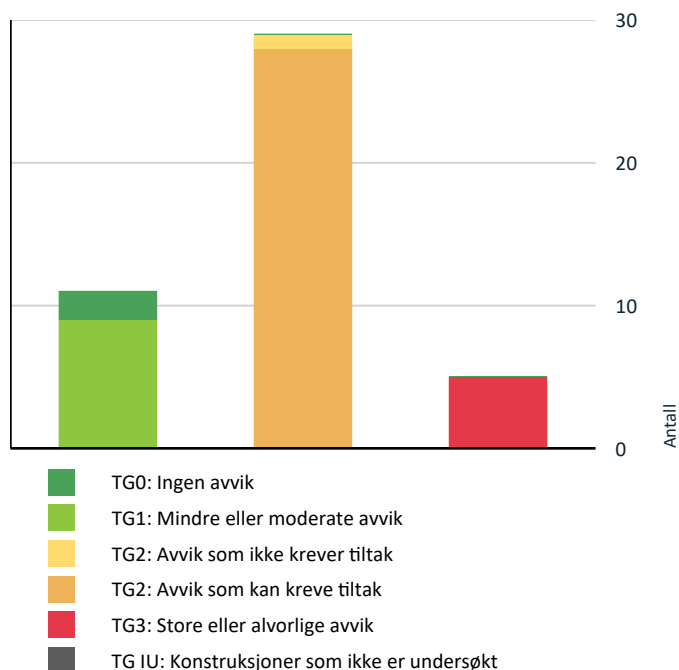
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke søkt om bruksendring i kjeller.

Planløsning i 1.etasje samsvarer ikke med plantegning.

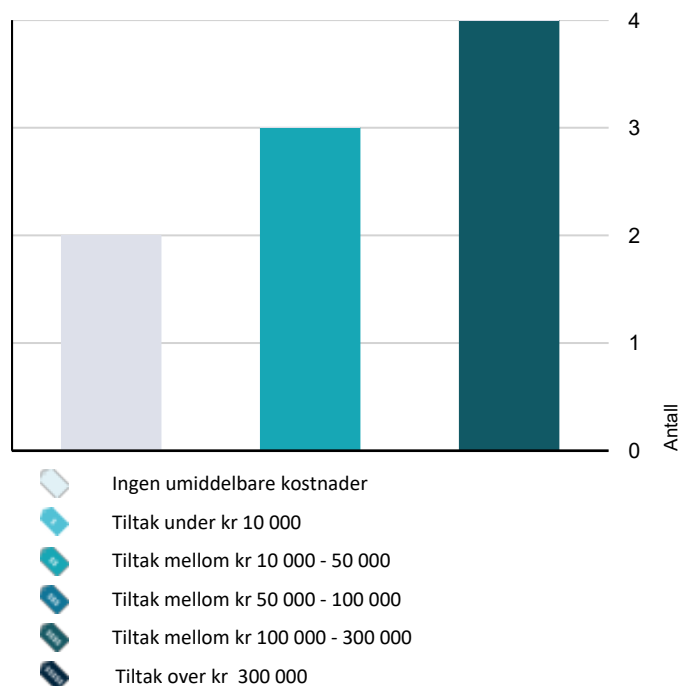
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014 og er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Stuevindu, nord-vest og våtromsvinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eier har opplyst at ved nedbør kan det medføre mindre drypp lekkasje på stuevindu.
Det er registrert råteskader i vinduer på våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert fall inn mot boligen på to steder.

Se bilder.

Utenom dette er fallforhold i varetatt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekke er fra byggeår, 1961, og dette har ingen forventet restlevetid.

Det er ikke registrert noen avvik som tilsier svikt/lekkasjer på loft på befaring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er avvik:



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger stedvis tett mot undertak ved hyllebord.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppbrukt og isolerglass vil ha begrenset isolerings evne.



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Overflate på balkongdør er slitt etter dyrehold.

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt denne har lav isoleringsevne.



Utvendig > To-fløyet balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørblad samt det er terreng fall mot døren.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er noe skjevt montert samt har enkelte bruksmerker.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pergola konstruksjonen er ikke dimensjonert for store snølast mengder.

Det er lavt fall på tak-plater.

Terrassebord har noe slitt overfalte.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminat gulv har enkelte fuktskjolder.

Veggoverflater har noe påbegynte malerarbeider.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utført veggkonstruksjon på langvegg er ikke oppført iht



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Under stue

Det er naturlig at fukt innsig vil forekomme som følge av drenering er fra byggeår og har ingen forventet restlevetid samt fukt/vann naturlig vil følge mindre sprekker i fjellet som er eksponert i kryprom. Det er lite ventilasjon i rommet da begge ventiler er noe tilgrodd.

Under bad

Det er ingen ventilasjon i rommet samt nyere understøttelse til bad står plassert direkte på fjell. Støtte er heller ikke impregnert og dermed utsatt for fuktopptrekk - det bemerkes at det ikke er målt noen forhøyde fuktverdier i understøttelse på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet samt belegget er slitt



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader
Det er avvik:

Ved fuktsøk på yttervegg er det registrert noe saltutslag og noe forhøyde fuktverdier i nedre del. Dette ses i sammenheng med eldre drenering med begrenset dreneringsevne samt eldre boliger har ikke dampspærre mellom terreng-gulv og dette medfører naturlig noe mindre fukt opptrekk i nedre del av grunnmur.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier har opplyst at det har vært en del problematikk knyttet til varmepumpe de siste årene,



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Avrenning fra bereder går ut i krypkjeller - ikke til rom med sluk iht krav.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i kjellergang og er opplyst oppgradert i 2013 av lokalt elektriker firma (faktura foreligger)
Enkelte nye kurser til kjøkken i 2013 og til bad i 2020-2021.
Et arbeider til bad er fra 2021.
Ny als måler.

Siste tilsyn i 2012, ingen avvik ved denne.
Arbeidere på bad er uten dokumentasjon/samsvarserklæring - utført som venetjeneste.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og dreneringen har ingen forventet restlevetid.
Det er registrert mindre forhøyninger av fukt i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Boligens taktekke består av to-trinns tetting og er opplyst å være fra byggeår, 1961.

Taktekke består av bordet undertak, takpapp, lufte lekter, inndelings lekter og enkel krummet takstein av betong.



Taktekke fra byggeår er bærer preg av elde.

Vurdering av avvik:

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

Taktekke er fra byggeår, 1961, og dette har ingen forventet restlevetid. Det er ikke registrert noen avvik som tilsier svikt/lekkasjer på loft på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Oppgraderingen av taktekke må påregnes utført i umiddelbar fremtid, da taktekke har ingen forventet restlevetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Beslag og nedløp er opplyst å være fra byggeår, 1961, og består av:
Takrenner og nedløp
Stigtrinn for feier
Pipehatt er nyere enn byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag oppgraderes sammen med taktekke.

Veggkonstruksjon

TG 2

Boligens veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker fra byggeår som er utvendig pusset. I 1987 er det opplyst at boligen ble lektet ut og tilleggs isolert før ny tømmermanns kledning ble montert. Pusset mur på deler av inngangsparti.



Mindre sprekker i puss



Enkelte bordganger er værslitte

Tilstandsrapport



Belistning er plassert tett mot vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er avvik:

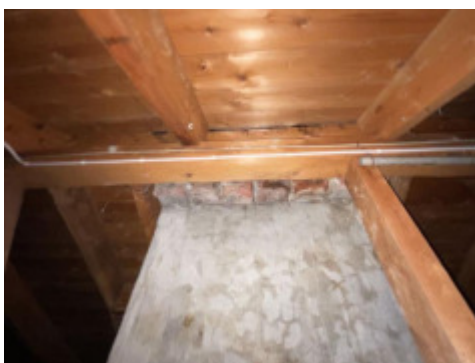
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Boligens takkonstruksjon er oppført med plassbygget taksperrer fra byggeår med tilkomst til loft via luke i kjøkken. Konstruksjonen er oppført med bæring på senterlinje og yttervegger. Konstruksjon er isolert og delvis ganglagt ved luke. Loftet er luftet via ventil på gavelvegg og langs hylle.



Ingen lekkasje er registrert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolasjon ligger stedvis tett mot undertak ved hyllebord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

1 TG 2

Boligens vinduer en kombinasjon av fastkarm og åpningsbare vinduer. Åpningsbare vinduer av typen topphengslede/toppsvingvinduer er i tre med isolerglass. Kjellervinduer med doble uisolerte glass - antatt fra byggeår.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppbrukt og isolerglass vil ha begrenset isolerings evne.

Konsekvens/tiltak

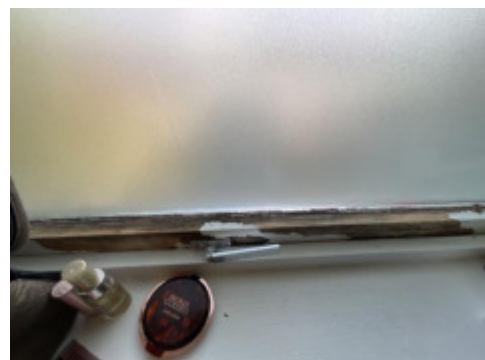
- Tiltak:

Oppgradering av vinduer må påregnes.

Stuevindu, nord-vest og våtromsvinduer

1 TG 3

Stuevindu mot nord-vest av typen toppsving med isolerglass. Like vinduer på begge våtrom i 1.etasje.



Fukt/råteskader på vinduer på våtrom.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eier har opplyst at ved nedbør kan det medføre mindre drypp lekkasje på stuevindu.

Det er registrert råteskader i vinduer på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nevnte vinduer med beslag/omramming må byttes på stuevindu og begge vinduer på våtrom i 1.etasje,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkongdør

1 TG 2

Boligen har malt balkongdør med isolerglass fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Overflate på balkongdør er slitt etter dyrehold.

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppbrukt samt denne har lav isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør bør påregnes oppgradert.

To-fløyet balkongdør

TG 2

Det er montert en to fløyet balkongdør i trappegang til kjeller. Dette grunnet planlagt deling av etasjer.



Beslag er ikke montert under dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørblad samt det er terreng fall mot døren.

Håndtak må demonteres slik at denne ikke kan benyttes grunnet fallhøyde i kjellertrapp.

Beslag under døren må monteres for tilfredsstillende tetting samt fall på terreng etableres.

Dører

TG 2

Boligen har malt ytterdør med isolerglass som er opplyst byttet i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er noe skjevt montert samt har enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er tilkomst til terrasse platting fra terreng og stue.

Terrasse platting er opplyst oppført i 2015 og er fundamentert på eldre betong platting og mark. Bærende trekonstruksjon av tre med pålagt terrassebord i beiset utførelse - sist beiset i 2017.

På plattingen er det oppført med pergola i trekonstruksjoner med pålagt lys-plater i himling.

Konstruksjonen er ikke dimensjonert for store snølast mengder.

Lys-plater

NB. Disse har lavt fall og det må utføres snømåking på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pergola konstruksjonen er ikke dimensjonert for store snølast mengder.

Det er lavt fall på tak-plater.

Terrassebord har noe slitt overfalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Understøttelse bør etableres på vinterstid og taktekke må måkes jevnlig.

Terrassebord har behov for ny overflatebehandling.

Utvendige trapper

TG 1

Inngangsparti har en enkel betong trapp på et trinn med pålagt skifer. Steinsatt trapp ned til vei og til kjeller.

Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

INNENDIG

Overflater

TG 2

De innvendig overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser i entre

Vegger: MDF plater, malt strietapet, mønster tapet og malt trepanel.

Himling: Gipsplater og trekte tak.

Laminat gulv, mønster tapet og vegger med MDF og himling med gisp er fornyet i perioden 2013-2014.

Resterende overflater er fra byggeår, men malt opp i nyere tid.

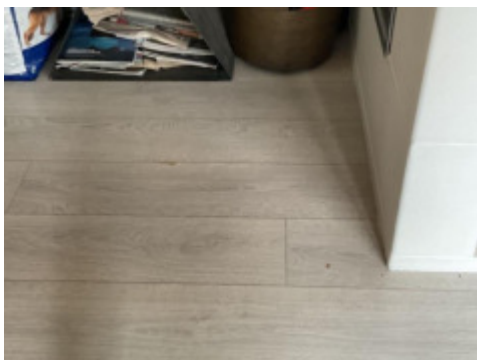


Fuktskadet gulv

Tilstandsrapport



Malerarbeid er påbegynt.



Fuktskadet gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminat gulv har enkelte fuktskjolder.

Veggoverflater har noe påbegynte malerarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Fuktskade laminat gulv bør byttes.

Påbegynte malerarbeider bør slutføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv mot grunn er oppført med støpt betongdekke.

Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik som tilsier svikt i konstruksjonen.

Etasjeskiller er oppført med betongelementer.

Det er utført kontroll av etasjeskiller med planlaser.

Radon

TG 2

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon.
Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er montert en teglsteins pipe fra byggeår.

Nyere ildsted i stue i 2014.

Sotluke i kjeller.

Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg på pipe - ildsteder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 2

Vegger under terreng er innvendig utforet og isolert. Utforede vegger i rom under terreng er generelt en risiko konstruksjon, og man kan ikke utelukke at det her er eller vil komme fuktelaterte skader.

Kjeller ble delvis innredet i 2013 uten å søke bruksendring og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Overflater består av:

Gulv: Laminat og belegg fra byggeår..

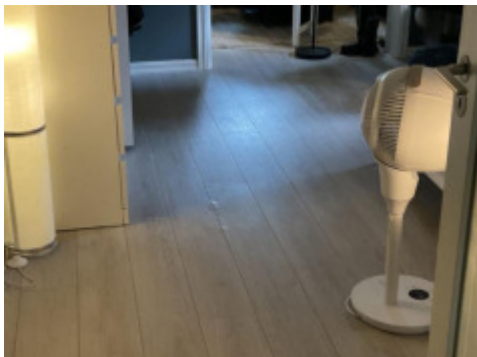
Vegger: Malt grunnmur og utforet vegger som er kledd med plater-panel.

Himling: Malt betongdekke

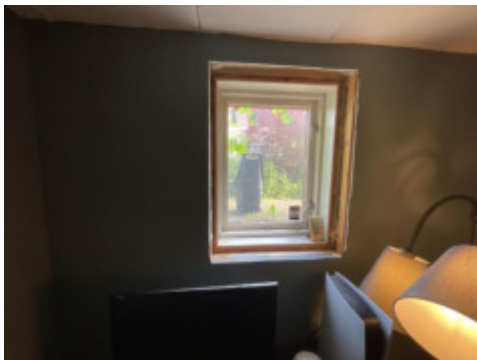


Skadet belegg i gang

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på gulv



Noe gjenstående arbeider rundt vindu



Mindre forhøyninger av fukt er målt ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Utført veggkonstruksjon på langvegg er ikke oppført iht

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

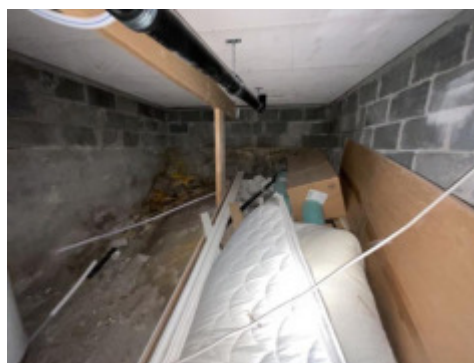
Krypkjeller



Det er to krypkjellere i boligen.

Krypkjeller under stuedel med tilkomst via luke i innredet stue i kjeller. Grunnmur av betongblokker er fundamentert til fjell og har etasjeskiller av betongdekke, To ventiler i grunnmur er registrert.

Krypkjeller under bad med tilkomst via åpning i grunnmur fra vaskekjeller. Grunnmur av betongblokker er fundamentert til fjell og har etasjeskiller av betongdekke.



Oversikt av krypkjeller under stue del



Oversikt av krypkjeller under bad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Under stue

Det er naturlig at fukt innsig vil forekomme som følge av drenering er fra byggeår og har ingen forventet restlevetid samt fukt/vann naturlig vil følge mindre sprekker i fjellet som er eksponert i kryprom.
Det er lite ventilasjon i rommet da begge ventiler er noe tilgrodd.

Under bad

Det er ingen ventilasjon i rommet samt nyere understøttelse til bad står plassert direkte på fjell. Støtte er heller ikke impregnert og dermed utsatt for fuktopptrekk - det bemerkes at det ikke er målt noen forhøyde fuktverdier i understøttelse på befaringen dagen.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Enkel betong trapp ned til kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet samt belegg er slitt

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Boligens innerdører i 1. etasje er fornyet i 2014 og består av glatte-formpresset dører.

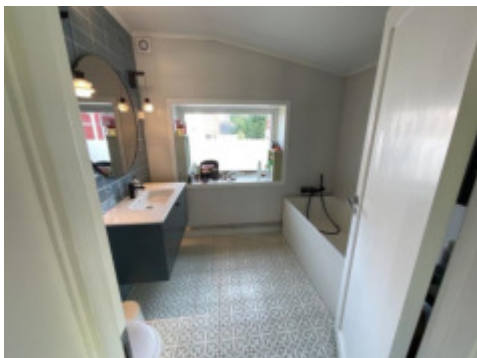
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført og ferdigstilt i 2021.

Arbeider utført som vennetjeneste og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider annet enn for rørlegger.



Nyere bad.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av keramiske fliser.
Overflater i himling består av malt gips.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med mindre oppkant og varmekabel i påstøp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Ved bruk av planlaser og vater ses gulvet tilnærmet flatt - og membran ses ikke ført opp på terskel iht krav.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst bruk av smøremembran på rommet, men grunnet at sluk ikke lar seg inspisere pga badekar kan dette ikke konstateres.
TG 3 settes automatisk som følge av manglende tilkomst til sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert vegghengt toalett, servantinnredning og badekar.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

1 TG 1

Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft under dørbord.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er oppført med lettklinkerblokker og to vegger er yttervegger.

Fuktsøk er utført uten at det er registrert avvik på dette.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

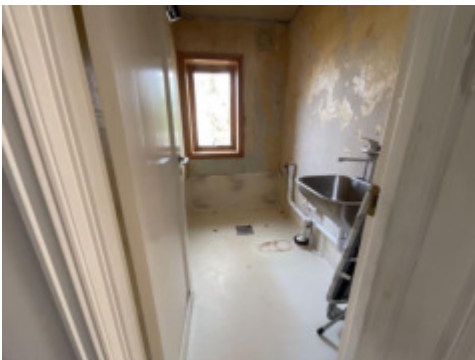
Generell

1 TG 3

Vaskerom var opprinnelig bad i boligen fra byggeår.

Veggoverflater på rommet er revet og full oppgradering av rommet må påregnes.

Av installasjoner er det montert en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Overflate på vaskerom er revet



Utett rundt gulvsluk-belegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da alle tilstøtende vegger er av lettblokker samt en yttervegg.

Det er utført fuktsøk fra tilstøtende rom uten at det er registrert forhøyde fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Rommet må totalrenoveres.

Kostander er medtatt under punktet vaskerom generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Generell

1 TG 3

Enkel vaskekjeller fra byggeår med støpt gulv og murte vegger.

Av innredninger er det montert opplegg for vaskemaskin.

Støpejerns sluk i gulv

Avvik

Ingen fuktsikring av gulv-vegger.

Sluk har ingen forventet restlevetid

Manglende ventilering av rommet og det ble registrert høy luft fuktighet i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da alle tilstøtende vegger er av lettblokker samt en yttervegg.

Det er utført fuktsøk fra tilstøtende rom uten at det er registrert forhøyde fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved fuktsøk på yttervegg er det registrert noe saltutsalg og noe forhøyde fuktverdier i nedre del.
Dette ses i sammenheng med eldre drenering med begrenset dreneringsevne samt eldre boliger har ikke dampsperre mellom terreng-gulv og dette medfører naturlig noe mindre fukt opptrekk i nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

IKEA kjøkkeninnredning fra 2014, med slette fronter og benkeplate av laminat.

Dobbel kompositt vask med to greps blandebatteri,
Integrert oppvaskmaskin, gasstopp, komfyr og kjølfrysenskap.

Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.
Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt,
Dette er anbefaling og ikke krav.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Deler av boligens trykkvannsrør består av kobber rør med plastkappe, antatt fra byggeår.
Stoppekran på vaskerom i kjeller.



Deler av boligens trykkvannsrør består av kobber rør med plastkappe, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger - PVC

TG 1

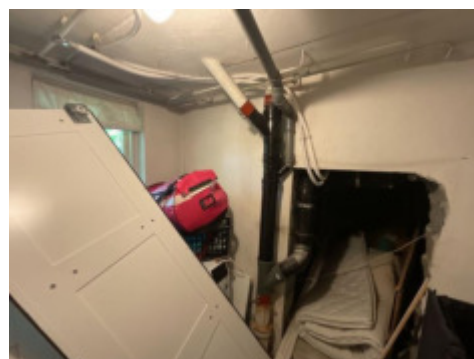
Deler av vannledninger tilhørende bad består av PVC rør fra 2020–2021.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Avløpsrør

TG 2

Deler av avløpsrør inkl bunnledning består av støpejernsrør fra byggeår.
Stakluke på vaskerom i kjeller.
Avløpe er luftet over tak.



Deler av avløpsrør inkl bunnledning består av støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør - PVC

TG 1

Deler av avløpsrør tilhørende bad består av PVC rør fra 202–2021.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer. Ingen avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Varmesentral

TG 2

På kjøkken er det montert en luft-luft varmepumpe fra LG. Siste service på varmepumpe var for et par år siden ifølge eier.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier har opplyst at det har vært en del problematikk knyttet til varmepumpe de siste årene,

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering av varmepumpe bør påregnes.

Varmtvannstank

TG 2

Det er montert en varmtvannsbereder fra 2021 på ca 150 liter. Bereder er plassert i kryperom under bad.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Avrenning fra bereder går ut i krypkjeller - ikke til rom med sluk iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det på påses varme i rommet for at ikke bereder skal være utsatt for frost.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap er plassert i kjellergang og er opplyst oppgradert i 2013 av lokalt elektriker firma (faktura foreligger)

Enkelte nye kurser til kjøkken i 2013 og til bad i 2020-2021.

El arbeider til bad er fra 2021.

Ny als måler.

Siste tilsyn i 2012, ingen avvik ved denne.

Arbeidere på bad er uten dokumentasjon/samsvarserklæring - utført som venntjeneste.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent El arbeider på bad er utført som venntjeneste av bekjent elektriker. Ingen dokumentasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke kjent om samsvarserklæring på el arbeider i eiers eiertid foreligger.
Arbeidere på bad er uten dokumentasjon/samsvarserklæring - utført som venntjeneste.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon.

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.

Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.



Oversikt av sikringsskap i kjeller.



Det er montert utelamper, men disse har aldri vært tilkoblet ifølge eier.
El sjekk anbefales.

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat er fra 2021 og plasert på soverom.
Røykvarsler er montert iht krav.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen har antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling/pukk over berg. Deler av byggegrunn er fjell hvor støpt grunnmur er oppført. Ingen avvik/setninger er målt med planlaser som tilsier svikt. Byggegrunn vurderes derfor stabil.

Drenering

TG 2

Boligens drenering er fra byggeår og antatt lagt med tegl rør, drenerende masser og påført Gruodon på grunnmur iht byggeårets byggeskikk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt og dreneringen har ingen forventet restlevetid. Det er registrert mindre forhøyninger av fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er oppført med betongblokker fra byggeår som er fundamentert til løs masser/spregnestein over berg. Deler av bygget hvor det er tilkomst til kryprom, er det støpt såle på fjell og grunnmur er oppført med like blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmurer

TG 2

Mot vei er det oppført en uarmert forstøtningsmur med naturstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

1 TG 3

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, steinsatte trapper og gruslagt vei.
I 2013 ble tomten planert ut og opparbeidet samt den enkel garasje som var oppført på eiendommen ble revet.
Rundt bygget, foruten om fjell, ble det bytte ut masser med nye mer drenerende masser før hageområde ble opparbeidet.



Fall mot boligens grunnmur i kjelleretasje



Fall mot boligens grunnmur i 1.etasje ved balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er registrert fall inn mot boligen på to steder.

Se bilder.

Utenom dette er fallforhold i varetatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terreng justeringer på på anviste steder (bilder) slik at fall ut fra boligens grunnmur er ivaretatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Boligen er tilknyttet kommunal nett og har vann-avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Det bemerkes at VA ledninger har liten/svært liten forventet restlevetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	39	7	32	Stue , Soverom , Vaskerom , Gang	Kryperom , Kryperom 2
1.Etasje	81	81	0	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom	
Sum	120	88	32		

Kommentar

I kjeller er gang medtatt som p-rom.

Vaskekjeller er medtatt som s-rom samt to innredet tom er ikke søkt bruksendring på og disse tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Del av areal i kjeller bortfaller grunnet retningslinjer for arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring i kjeller.

Planløsning i 1.etasje samsvarer ikke med plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Innredet kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Ingrid Heggelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	200	582		0	719.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fridtjof Nansens gate 35

Hjemmelshaver

Heggelund Ingerid

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt på 719,3 m²

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser og gruslagt innkjørsel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Meglerpakke	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AE3021>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr:200

Bnr:582

Adresse: Fridtjof Nansensgt. 35

Adkomst

Eiendommen har adkomst til:

☐

Riksveg

☐

Fylkesveg

☒

Kommunal veg

Adkomst til offentlig veg skjer ved:

☒

Direkte avkjørsel

☐

Felles avkjørsel med flere eiendommer

Merknader:



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 582 Adresse: Fridtjof Nansensgate 35

Eiendommen er tilknyttet følgende kretser

Postnummerområde: 3933 PORSGRUNN

Tettsted: 3005 Porsgrunn/Skien

Valgkrets: Midtbyen/Nedre bydel

Kirkesogn: Porsgrunn

Skolekrets: Grønli

Grunnkrets: Sundjordet sør



Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET									
Kommune									
3806 - Porsgrunn kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr				
		200	582	0	0				
BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	8431507	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		0	0	19	19
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk			
Nord: 6554674 Øst: 536484 System: EPSG:25832				0					
Bygningstatushistorikk			Dato	Registrertdato					
RA-Rammetillatelse			30.07.1965	12.01.2005					
IG-Igangsettingstillatelse			30.07.1965	12.01.2005					
TB-Tatt i bruk			23.12.1965	12.01.2005					
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal2	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0	0	0	19	19		
BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164085066	0	Tatt i bruk	Bolig		128	0	0	128
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk			
Nord: 6554690 Øst: 536489 System: EPSG:25832				1					
Bygningstatushistorikk			Dato	Registrertdato					
RA-Rammetillatelse			30.04.1958	12.01.2005					
IG-Igangsettingstillatelse			30.04.1958	12.01.2005					
TB-Tatt i bruk			01.01.1960	12.01.2005					

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	128	5	Kjøkken	1	1	Fridtjof Nansens gate 35	200	582	0	0
Etasjenummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1		Hovedetasje	0	0	1		85	0	85		
Etasjenummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1		Kjelleretasje	0	0	0		43	0	43		

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Porsgrunn
kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 35 3933 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Offogprivbygg		Andre bygg grå
	Takoverbygg grå		Gang- og sykkelveg		Veg
	Eiendomsteig		Riksvegboks		Riksveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3806 - Porsgrunn kommune	200	582	0	0	Grunneiendom	FRIDTJOF NANSENS GATE 35	Ja	719,3	720	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
08.11.1957	Nei	Nei	Nei			Nord: 6554683.82 Øst: 536469.91 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER										
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/582	0				
Oppmålingsforretning	16.02.2012	22.03.2012	12/537		200/1982	0				
					200/591	0				
					200/567	0				
					200/579	0				
					200/581	0				
					402/1	0				
					200/568	0				
					200/1988	0				
					200/573	0				
					200/571	0				
					200/584	0				
					200/596	0				
					200/1981	0				
					200/574	0				
					200/582	0				
					200/3379	0				
					200/588	0				
					200/607	0				

		200/3999	0
		402/7	3249.6
Mottaker		200/1987	0
		200/576	0
		200/570	0
Avgiver		200/2845	-3249.6
		200/577	0
		200/592	0
		200/3540	0
		200/1983	0
		402/1	0
		200/582	0
		200/2845	0
Mottaker		200/582	720
Avgiver		200/3337	-720

Annen forretningsstype 01.03.2008 28.10.2008

Kart- og delingsforretning 08.11.1957

BYGNINGER				
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig Areal annet Areal totalt
8431507	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0 19 19
164085066	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	128 0 128

ADRESSER				
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt Adressetilleggsnavn Kretser
Fridtjof Nansens gate	35			Nord: 6554690 Øst: 536489 System: EPSG:25832
SKOLEKRETS 7-Grønli Stemmekrets 3-Midtbyen/Nedre bydel Kirkesokn 1-Porsgrunn Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Grunnkrets 803-Sundjordet sør Postnummerområde 3933-PORSGRUNN				

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 15/45	
KULTURMINNER		
Lokalitetsnr	Art	Vernetype Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt					
719,3	Nord: 6554683,82007071 Øst: 536469,90999831 System: EPSG:32632	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
		Ja	Nei	Nei		
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium			

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 582

Adresse: Fridtjof Nansensgt. 35

Planarbeid

Pågående planarbeid: Ja, planid: 3806 1413 - RV36 - Planlegging igangsatt.

Vernestatus: Verneverdi D

Sefrakregistrert: Nei.

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3806 - Porsgrunn kommune	200	582	0	0	Fridtjof Nansens gate 35, 3933 PORSGRUNN
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommunep planen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)				
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2019)				
Brann-/eksplosjonsfare	Kommuneplan (13.6.2019)				
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)				
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?	Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		
PLANID	Areal				
Ja	3806 304	Tangenåsfeltet (8.3.1965)	Boliger		
	3806 304	Tangenåsfeltet (8.3.1965)	Offentlig trafikkområde		
BEBYGGELSESP					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Ja	3806 1413	RV36			
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
Nei					

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

VEDTEKTER FOR TANGENÅSFELTET

Området er begrenset av Ole Bulls veg - Edvard Griegs veg - Øvre Frednes veg - Fridtjof Nansensgate - Øyekastvegen - Tangenåsen og Gunneklevfjorden.

§ 1

Planens omfang

Det regulerte området er på planen vist med rød begrensninglinje (strek med ringer).

§ 2

Bebyggelsens art

Bebyggelsen, som kan oppføres av tre innenfor rammen av bygningsloven, skal bestå av frittliggende våningshus.

§ 3

Bebyggelsens plassering, adkomst

Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen.

Ingen bygning skal plassere nærmere gatekant enn den på planen viste begrensninglinje. Våningshus skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 m.

Tomtene B 13, C 10, C 11, C 12 og D 1 skal ikke ha atkomst fra Fr. Nansensgate.

§ 4

Bebyggelsens form, areal og etasjeantall

Våningshusets størrelse kan være inntil 15 % av tomtens nettoareal, men ikke over 150 m².

Bygningene kan ha maks 2 etasjer på terrengets laveste side.

Våningshus med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15° og 27° og våningshus i 1 etasje skal ha en takvinkel på mellom 15° og 45°.

Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2-etasjes bygg, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje.

Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5

Garasjer

Det skal ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst 1 garasje pr. leilighet med oppstillingsplass (5 m lang) for minst 1 bil framfor garasjen inne på egen tomt.

Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller til våningshusene.

Frittliggende garasje skal ikke være større enn 30 m² og den skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset.

§ 6

Innhegning m.v.

Innhegning skal være ensartet innenfor naturlig avgrensede partier.

Høyden må ikke overstige 1 m.

§ 7

Trær og busker

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§. 8

Unntak

Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet (byplanrådet) innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter gitt i medhold av samme lov.

§ 9

Bygningsloven og eksisterende vedtekter

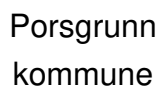
Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 10

Private servitutter

Det er ikke tillatt, ved privat servitutt, å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Stadfestet 8.3.1965



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Fridtjof Nansens gate 35 3933 PORSGRUNN
----------	--

Annen info:	Tangenåsfeltet
-------------	----------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

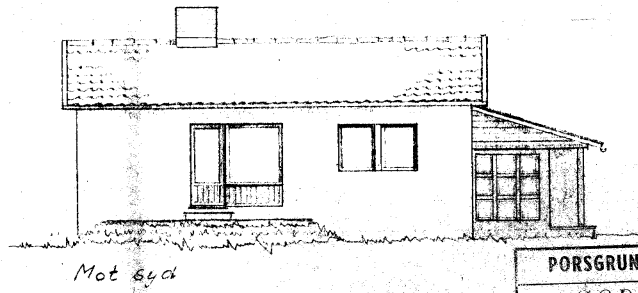
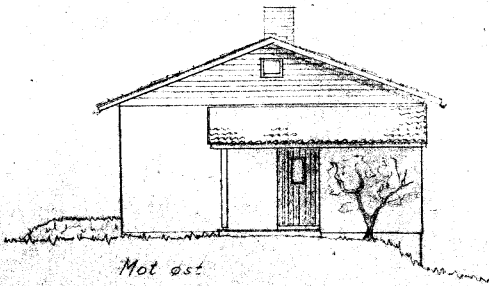
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Byggegrense		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Flomfare
	Brann-/Eksplsjonsfare		RbFormålOmråde		Boliger
	Industri		Offentlig trafikkområde		Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Veg
	Turdrag		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Idrett/vannsport

Eiendomsteig

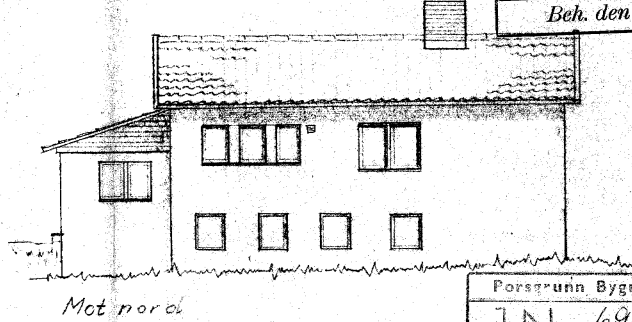
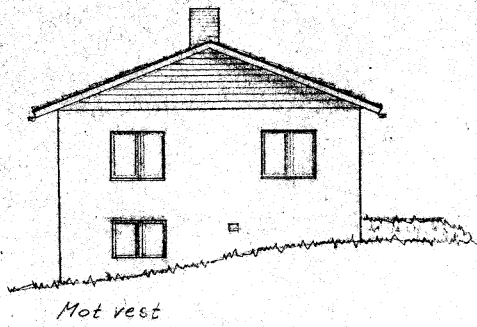
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



PORSGRUNN BYGN.RÅD
GODKJENT
Sak nr. 80/58
Beh. den 30/4-58



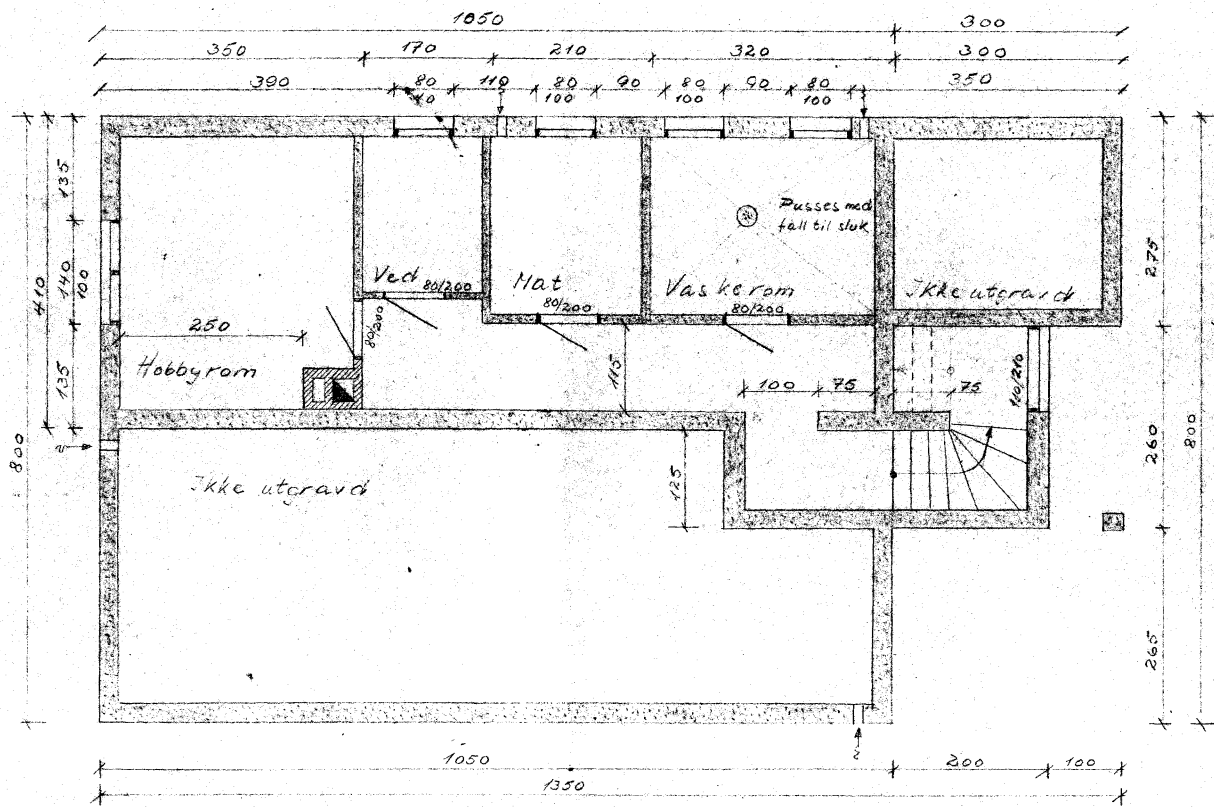
Porsgrunn Bygningsråd
J.Nr. 69/58

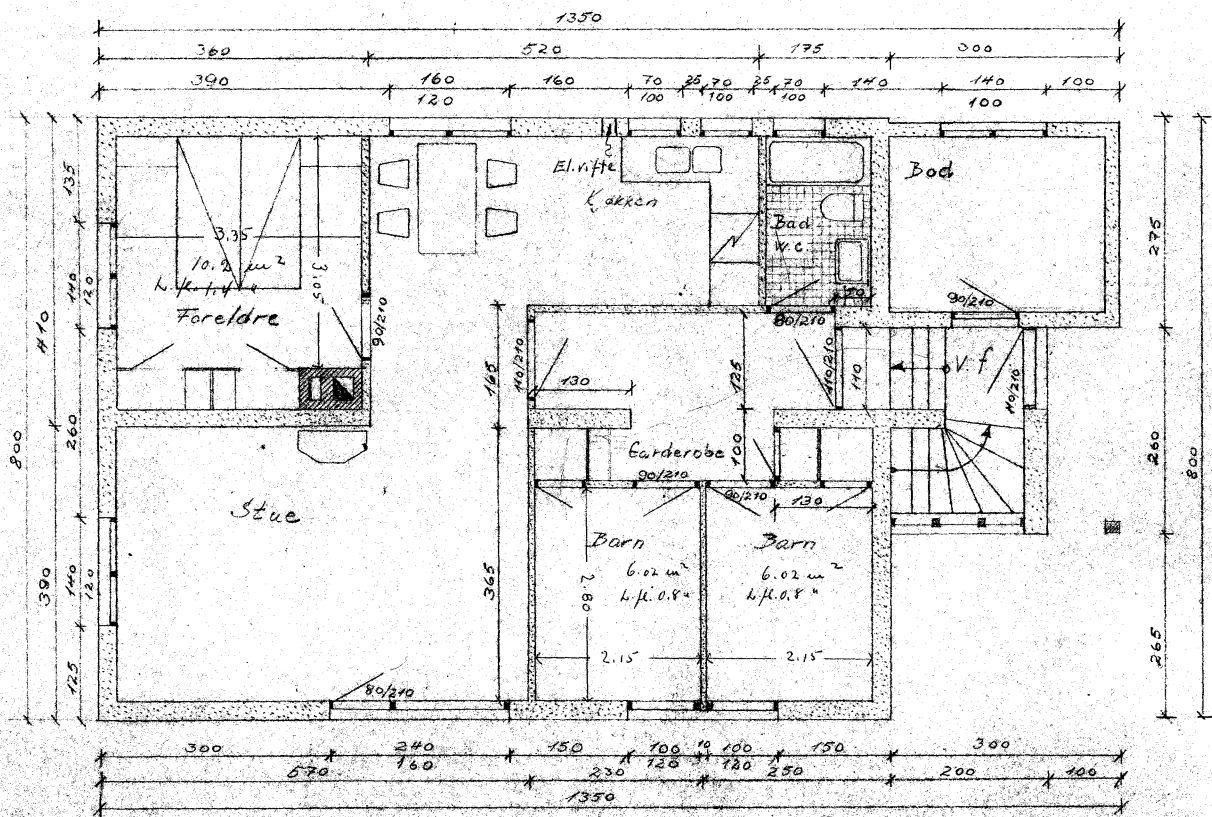
Herr Th. Haugen,
Porsgrunn.

Mål: 1:50, 1:100

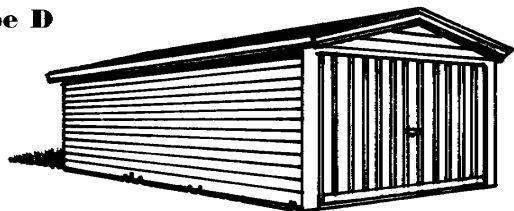
Enebolig. Fr. Mønsensgt. 35

R. P. Jørgen





Type D



Garasje i vestlandskledning med møne-tak.

Vi setter vår ære i å
levere 1. kl. gjennomført
kvalitetsarbeid, og står
gjærne til tjeneste med
nærme opplysninger.

Thorjussen & Reiersen

TOLLNES • TELEFON 52167 • PORSGRUNN

BYGGEMELDING

Navn: *Thoralf Håigen*

Adresse: *Fr. Vansens gt, 35*

Garasjetype: *A*

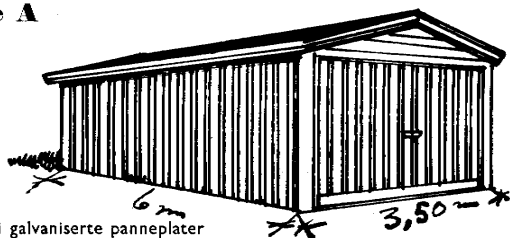
Anmerkninger:

Vardens trykkeri - Skien

AUTO- GARASJEN

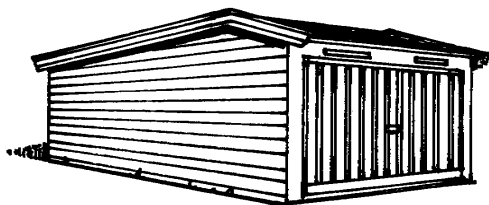


Type A



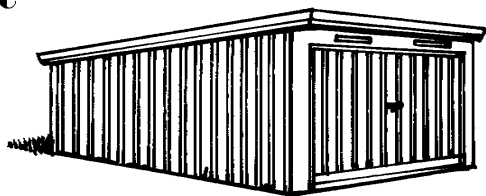
Garasje i galvaniserte panneplater med mønetak.

Type B

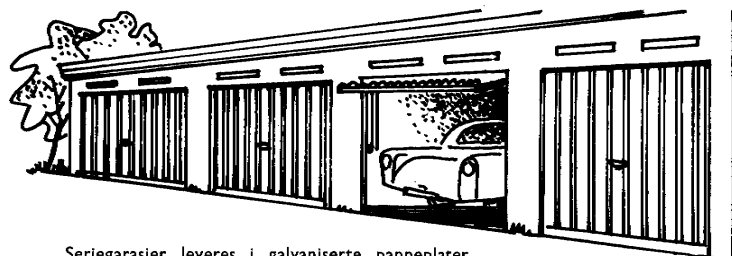


Garasje i vestlandskledning med brukket pult-tak.

Type C



Garasje i galvaniserte panneplater med pult-tak.



Seriegasjer leveres i galvaniserte panneplater eller trepanel med pult-tak eller brukket pult-tak.

Alle garasjetyper er utført i galvaniserte panneplater eller trepanel. (Vestlands- eller tømmermannskledning) Reisverk: Solid trekonstruksjon.

Galvaniserte panneplater kan males og får en slående likhet med trepanel. Dessuten er de usedvanlig værbestandige. Anbefalt taktekkning: Bølge-eternit, garantert fri for kondens.

Trepanel-garasjene leveres med liggende eller stående kledning, impregnerert eller uimpregnerert, etter ønske. Anbefalt taktekkning: Bordtak og beste kvalitet takpapp, grå, rød eller grønn.

Bunnsviller og utvendig belistning er trykkipregnerert (Celcure), slik at garasjen kan settes direkte på fyllmasse.

Standard størrelse: 2,7 m x 5,5 m (utvendig mål).

Alle garasjer leveres med gjennomprøvde og solide vippeporter. Stang-lås låser porten i begge sider.

Vi lager også garasjer etter mål, til lastebiler, busser og andre formål.



HEGGELUND INGERID
FRIDTJOF NANSENS GATE 35
3933 PORSGRUNN

Org.nr. 939991034MVA
Kundenummer 531738
Fakturanummer 92665060
Avtalenummer 5077
Ordrenummer 21939734
Fakturadato 27.07.2023
Forfallsdato 21.08.2023
Deres ref.

Vår ref. Servicesenteret, Tlf: 35 54 70 00, postmottak@porsgrunn.kommune.no

Gjelder: 01 Eiendomsgebyrer

Eiendom 200/582/0/0, Fridtjof Nansens Gate 35

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngelyr	010823-310823	1	stk	1500,00	1500,00	125,00	31,25	156,25
Stipulert vanngelyr	010823-310823	120	m3	23,00	2760,00	230,00	57,50	287,50
Fastdel kloakkgebyr	010823-310823	1	stk	1700,00	1700,00	141,67	35,42	177,09
Stipulert kloakkgebyr	010823-310823	120	m3	34,00	4080,00	340,00	85,00	425,00
Feiegebyr	010823-310823	1	stk	278,00	278,00	23,17	5,79	28,96
Branntilsyn	010823-310823	1	stk	278,00	278,00	23,17	5,79	28,96
Eiendomsskatt Bolig	010823-310823	643600	0/00	4,00	2574,00	214,53	0,00	214,53
Skattetakst: kr 2 348 000. Bunnfradrag: kr 1 000 000.								
Renovasjon std	010823-310823	1	stk	3000,00	3000,00	250,00	62,50	312,50
					Mva sats	Grunnlag	Beløp	Sum
					0 %	214,53	0,00	214,53
					25 %	1 133,01	283,25	1 416,26

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
21.08.2023	1 347,54	283,25	1 631,00

Kvitting

Innbetalt til Beløp Betalerens kontonummer Blankettnummer
5081 08 51209 1631,00

RIV HER!

Betalingsinformasjon
IBAN: NO9250810851209. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 531738
Fakturanummer 92665060
Fakturadato 27.07.2023
KID 015317386650601

GIRO

Betalings-
frist 21.08.2023

Underskrift ved girering

Betalt av
HEGGELUND INGERID
FRIDTJOF NANSENS GATE 35
3933 PORSGRUNN

Betalt til
PORSGRUNN KOMMUNE
Økonomi og finans
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Belast
konto

Kvitting
tilbake



Kundeidentifikasjon (KID) Kroner Øre Til konto Blankettnummer

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.



PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 080823
Referanse:
Saksbehandler: ME

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 582 Adresse: Fridtjof Nansensgt. 35

Hjemmelsinnehaver: Ingerid Heggelund

Kommunale avgifter: kr. 1.631,- pr måned

Eiendomsskattegrunnlag: **kr. 643.600,-**

Kommunale avgifter pr. år: **kr. 19.872,-**

Utestående beløp: **kr. 110,- (renter + gebyr)**

Merknader:

Faktura for august pålydende kr 1.631,- forfaller til betaling pr 31.08.23.



Porsgrunn kommune

Matrikkelkart

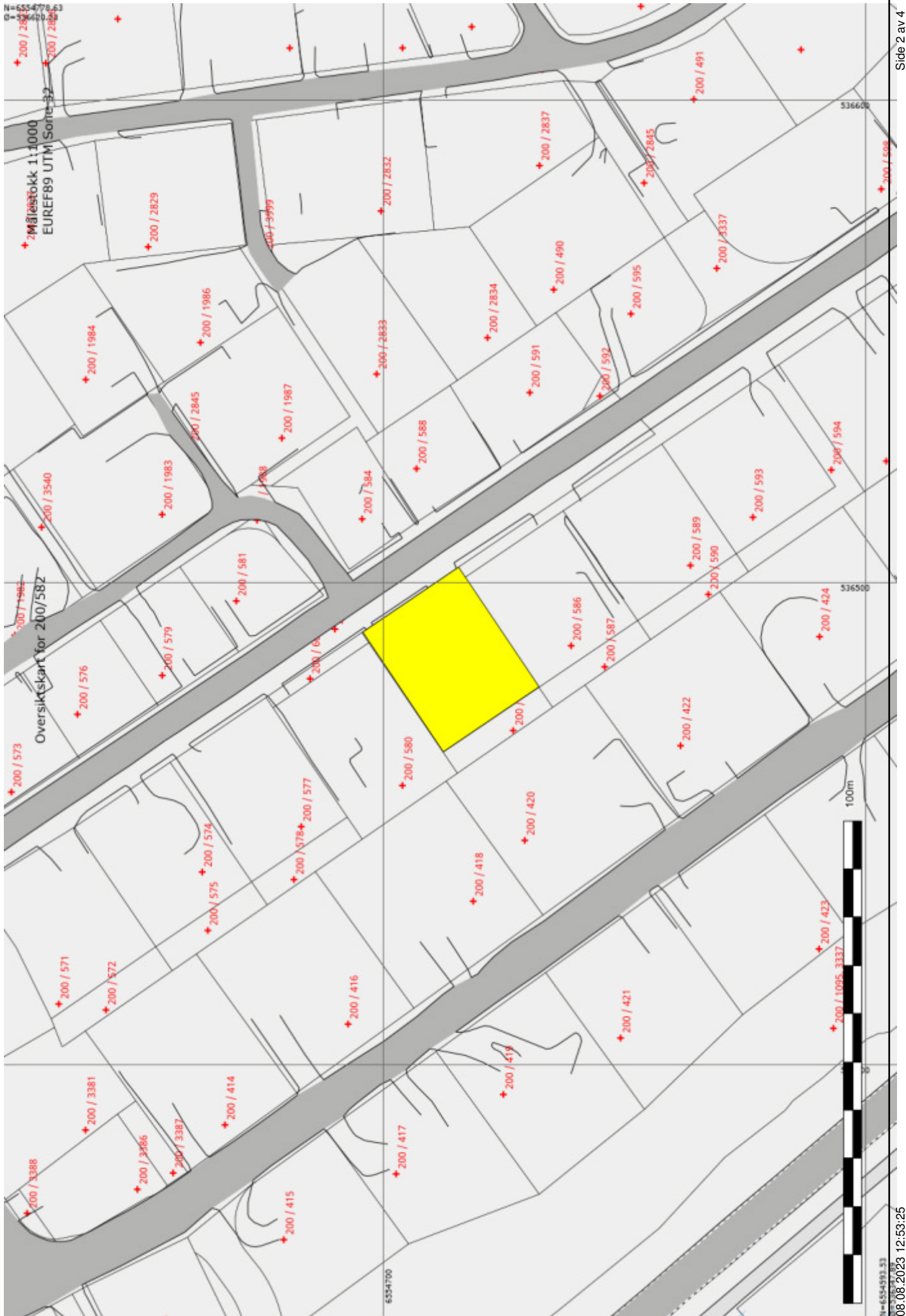
MATRIKKELENHET

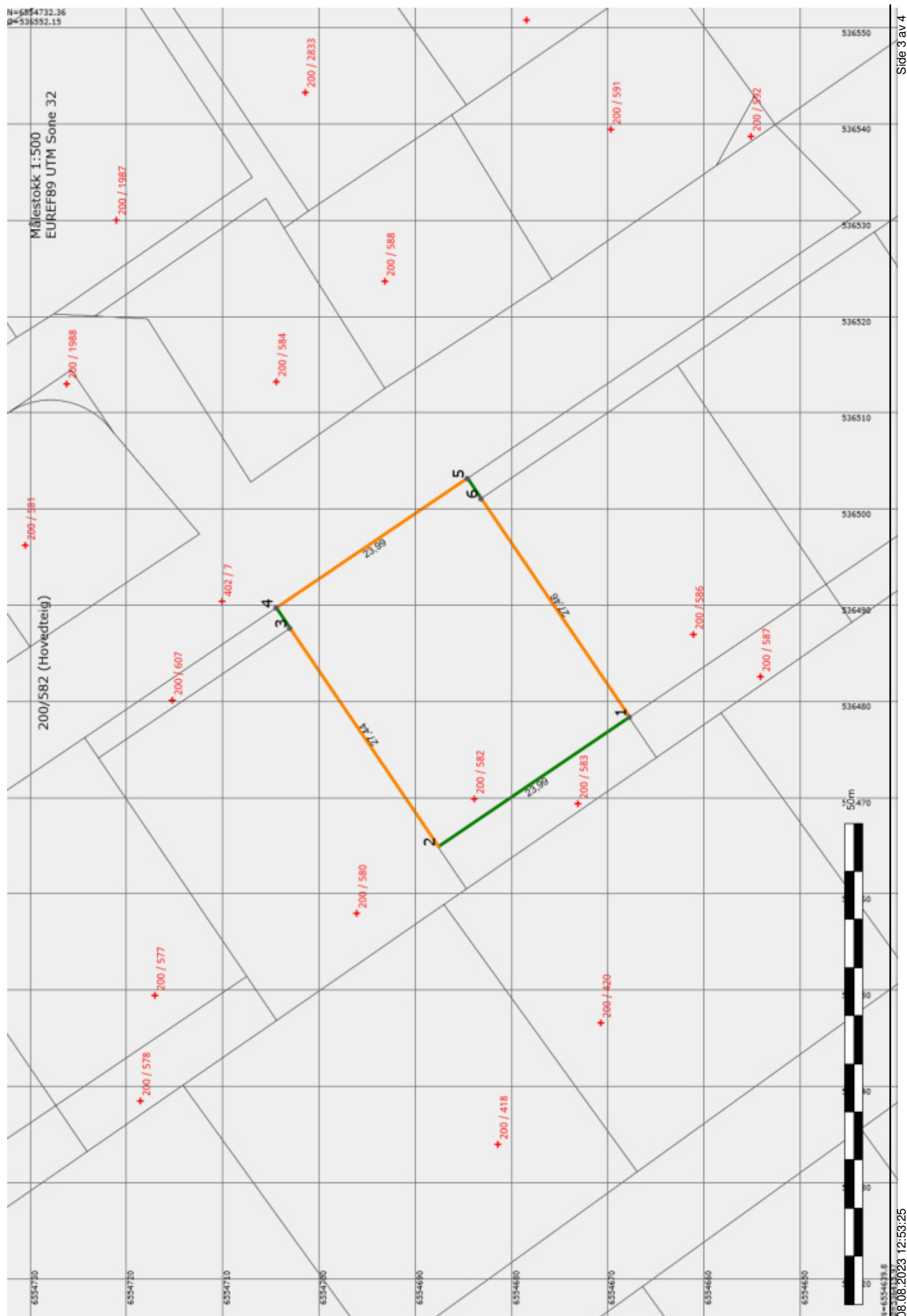
Kommune

	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3806 - Porsgrunn kommune	200	582	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 719,30 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant Nord: 6554683,82 Øst: 536469,91

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype						
1	6554667,73	536478,38	Ikke spesifisert	Umerket		69 Beregnet		10		
			23,99	Ikke hjelpelinje				10		
2	6554687,59	536464,93	Ikke spesifisert	Ukjent		69 Beregnet		10		
			27,44	Ikke hjelpelinje				500		
3	6554703,00	536487,63	Ikke spesifisert	Umerket		69 Beregnet		10		
			2,55	Vegkant				10		
4	6554704,43	536489,74	Ikke spesifisert	Umerket		69 Beregnet		10		
			23,99	Ikke hjelpelinje				500		
5	6554684,57	536503,19	Ikke spesifisert	Umerket		69 Beregnet		10		
			2,53	Ikke hjelpelinje				10		
6	6554683,15	536501,10	Ikke spesifisert	Umerket		69 Beregnet		10		
			27,46	Ikke hjelpelinje				500		

FERDIGATEST

Garasje på Fr. Nansensgt. 35 ble
behandlet i bygningsrådet under sak 455/65
ansvarshavende Thoralf Haugen Fr. Nansensgt. 35
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
~~Følgende xxxxxxxxxx gis ut i xxxxxxxxxx~~

Porsgrunn bygningsvesen, den 23.12.65

HS
Halvor Skreosen

Sendt til:
Ing.v.
Kemn.

E. Dale
E. Dale
Herr Thoralf Haugen, Fr. Nansensgt. 35, Porsgrunn.

Jacobsen trykk, Porsgrunn



Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 35 3933 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	VerneplanPorsgrunn C		VerneplanPorsgrunn D		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangfelt
	Fortau		Riving		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolit		Garasje og uthus		Annet gjerde
	Loddrett mur		Fundament		Trapp
	Gang- og sykkelveg		Veg		Forskningskurve
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Lekeplass
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Riksvegboks
	Riksveg 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
	Tunneler
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



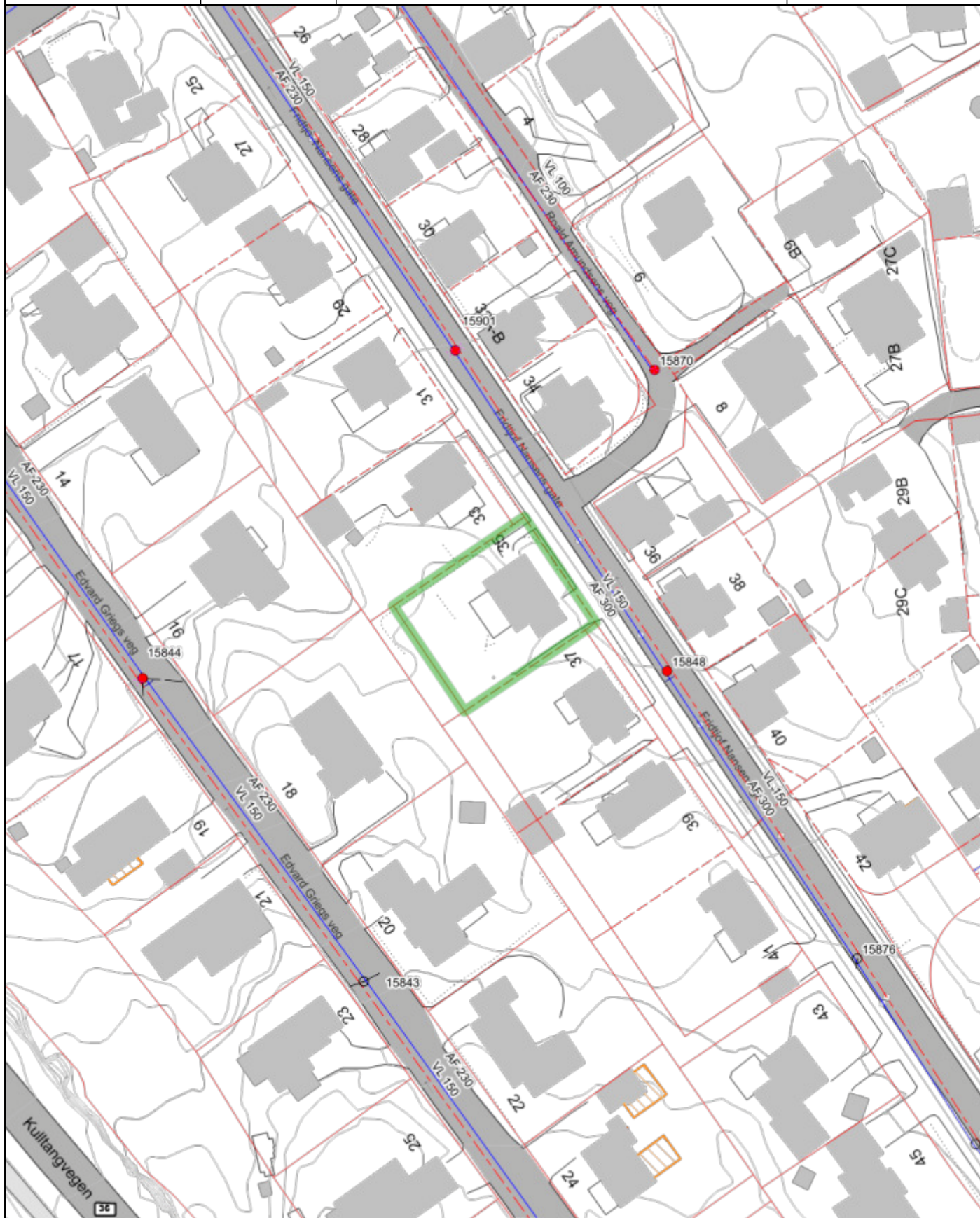
Porsgrunn
kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 35 3933 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Høydekurve Porsgrunn
	Forsenkingskurve Porsgrunn		Høydekurve 5m Porsgrunn		Hekk
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Gangfelt		Fortau
	Riving		Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal
	Gang- og sykkelveg		Veg		Riksvegboks
	Riksveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 080823
Referanse:
Saksbehandler: ME

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 582

Adresse: Fridtjof Nansensgt. 35

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

Merknader:



ROSE RØSTBERG | Eiendomsmegler | 98 83 27 82 | Rose.Rostberg@SorMegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Porsgrunn | Storgata 126C | 35 52 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/porsgrunn/>