

Skifervegen 12

Porsgrunn - Hovet



Prisantydning: **kr 4 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sørmegleren presenterer Skifervegen 12!



Attraktivt beliggende enebolig med skjermet tomt

Romslig familiebolig med tre soverom - To nyoppussede bad, nytt kjøkken og nye overflater

OMRÅDE

Hovet

ADRESSE

Skifervegen 12, 3931

PORSGRUNN

Prisantydning

kr 4 350 000,-

Omkostninger: **kr 125 750,-**

Totalpris: **kr 4 475 750,-**

Formuesverdi: **kr 958 906,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 594,- per år**



BRA-i: 183 m²

BRA-e: 55 m²

BRA Total: 238 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1060.2 m²

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

450 73 647

fredrik.busk@sormegleren.no

Sørmegleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

SKIFERVEGEN 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 307 i Porsgrunn kommune.

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 55 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 238 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Hall m/trapp, soverom, disponibelt rom, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 boder

2. etasje

BRA-i: 107 m² Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, to soverom

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje, bod

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1060.2 m²

Tomtebeskrivelse

Hovedsakelig naturtomt med flere uteplasser på tre sider av boligen. Steinsatt gårdsplass fra gate og inn til frittstående garasje og inngangspartiet til boligen. Tilknyttet boligen er det også eldre garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Hovet. Området består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse i hyggelige gater med begrenset trafikk. På området er det lekeplass

og ballbane, og gangavstand til Hovettunet barnehage og International School Telemark. Den internasjonale skolen er en populær privatskole med en internasjonal pedagogikk og multikulturell elevsammensetning. For øvrig tilhører man kretsen for Stridsklev barneskole og Tveten ungdomsskole.

Gode bussforbindelser fra Malmvegen i kort gangavstand fra boligen. Kort vei til E18 med gode forbindelser i retning Kristiansand og Oslo.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Skolekrets

Barneskole: Stridsklev

Ungdomsskole: Tveten

Privatskolen International School Telemark ligger like i nærheten av boligen.

Bygningssakkyndig

Marco Poul Gozzi

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Marco Poul Gozzi den 07.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Ikke brannslukningsutstyr eller røykvarslere i boligen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Påvist sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng faller inn mot bygning. Terreng bak ved tilbygg heller mot bygget. Det er etablert mur der, men det er lokalisert symptomer på fukt inn i krypkjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Etasjeskille
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Kryp kjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Andre innvendige forhold
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Oljetank

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Standard

Boligen holder normal standard, og er delikat oppusset av dagens eier med blant annet nye gulv og veggoverflater, to oppussede baderom og nytt kjøkken. Planløsningen er god, og byr på mange muligheter.

Fra steinlagt gårdsplass er det inngang til entré med direkte tilknyttet garderobekrok med plass til skyvedørgarderobe eller klesoppheng. Videre er det åpent mot trappehallen og trappen opp til hovedetasjen. Oppe er det en romslig stue med god plass til sofagruppe og tv-møblement. Det er utgang til skjermet terrasse mot vest via heve-skyvedør med store glassflater. I stuen er det en malt, murt peis, og i tilbygget ved spisestuen er det også montert en gulvmodell varmepumpe.

Spisestuen har også utgang til en uteplass, som ligger skjermet mot øst. Rommet har god plass til stor spisestue, eller er også godt egnet som en tv-stue.

Kjøkkenet har lekker, ny kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken, der vegger er blitt malt i lik farge. En gjennomført, moderne og lun løsning. Integrerte hvitevarer med følger, og det er plass til ekstra oppbevaring eller frokostgruppe på kjøkkenet. Godt med naturlig lys fra to vinduer i rommet.

I hovedetasjen er det også to soverom. Hovedsoverommet har god plass, og utgang til balkongen på fremsiden av boligen. Denne balkongen går over i en terrasse over garasjen som ligger inntil boligen.

Soverom 2 er et fint barnerom, med plass til seng, garderobe og skrivepult. Det tredje soverommet ligger i underetasjen. I tillegg er det et disponibelt rom ved siden av det tredje soverommet. Dette rommet er vist som "disp rom" i bygningstegninger, og er ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei, men kan for eksempel være et praktisk garderoberom.

I underetasjen er det innredet en kjellerstue, der det er god plass til sofagruppe og annen møblering. I rommet er det murt, åpen peis. Rommet er vist som hobbyrom på bygningstegninger, og har høyt plasserte vinduer som ikke er godkjent til rømningsvei.

Det er to nyoppussede bad i boligen. Begge badene har flislagte gulv med gulvvarme, og baderomsplater på vegg. Det er montert dusjkabinett, servantseksjoner med speil på vegg, samt vegghengt toalett. I tillegg er det nyoppusset, separat vaskerom. Vaskerommet har belegg på gulv og malte vegger. På vaskerommet er det opplegg til vaskemaskin og det er montert ny varmtvannstank. God plass til ekstra oppbevaring eller klestørk i rommet.

Innvendig bod i underetasje, og ellers godt med oppbevaringsplass i to garasjer.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:
Integrerte hvitevarer på kjøkken

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

God plass til parkering i egen gårdsplass, samt i to garasjer.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe og peis i stue og kjellerstue. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme og eventuelt panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det er trolig nedgravd oljetank på eiendommen, da det er synlig påfyllingsrør på siden av boligen. Selger sørger for at parafintank vil være godkjent sanert ved tømning og spyling eller lignende metode før overtagelse. Dette gjøres av et godkjent firma.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 594

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann og avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Denne boligen har montert vannmåler, og det er inkludert et stipulert forbruk på 50m³ årlig. Faktisk forbruk avregnes, og faktureres eller krediteres eier.

Formuesverdi primær

Kr 958 906

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 643 841

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/58/307:

09.05.1980 - Dokumentnr: 6109 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT

FRA KOMMUNEN

Korrekt dokumentnummer er 6106.

19.02.1980 - Dokumentnr: 2363 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:58 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1323813 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:58 Bnr:307

01.01.2024 - Dokumentnr: 426664 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:58 Bnr:307

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.1981 og 15.07.81. Ferdigattesten gjelder nybygg bolighus og Garasje som tilbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg til stue

I opprinnelig informasjon fra Porsgrunn kommune ble det ikke funnet dokumentasjon på at tilbygg til stue var byggesøkt. I arbeidet med å godkjenne dette tilbygget ble det fra Porsgrunn kommune funnet byggemelding og tegninger fra 1986. I e-post fra kommunen opplyses det om følgende:

"Saksbehandlingen i denne saken har avdekket at det i 1986 ble sendt inn melding til kommunen om

tilbygget, Jf § 86a i bygningsloven av 18.06.65.

Det var i 1986 kun krav om melding av mindre byggearbeider for tilbygg under 30 m2. Altså ikke nødvendig med søknad og tillatelse.

Det utstedes heller ikke ferdigattester for tiltak omsøkt før 1998.

Tilbygget er allerede registrert og godkjent i kommunens arkiver."

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue og ett disponibelt rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.01.1995. Brukstillatelsen gjelder garasje, men anmerkning om gjenstående arbeid: Taket må tekkes ferdig, og dør og port må monteres.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

Garasjens yttermål er 8,34 x 4,34 m, som er større enn mål på byggemeldte tegning. Garasjen areal er 27 BRA på byggemeldt tegning, men oppmålt areal er 32 BRA. Garasjen er dermed ikke oppført som byggesøkt og dermed ikke godkjent. Løsning vil kunne være å søke om utvidelse av garasje (tilbygg) for å lovliggjøre garasjen, men dette må avklares med kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse og tilhører reguleringsplanen "Plassen og Muleåsen" med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.07.1979.

Adgang til utleie

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 4 350 000

Totalpris

Kr 4 475 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 108.750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 125 750,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 18.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Selger

Gevorg Bayadjan

Oppdragsansvarlig

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

fredrik.busk@sormegleren.no

Tlf: 450 73 647

Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

richard.arntsen@sormegleren.no

Tlf: 905 53 665

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato
13.05.2024





Romslig entré og hall, der det ved inngangsdøren er etablert garderobekrok



Romslig stue i hovedetasjen - bildet er digitalt møblert



Store vindusflater og utgang til flere uteplasser rundt boligen



Boligen har to peiser, samt varmepumpe



Utgang til skjermet terrasse fra spisestuen



Spisestue - bildet er digitalt møblert



Nytt kjøkken fra Systemkjøkken



Moderne og lekkert med integrerte hvitevarer



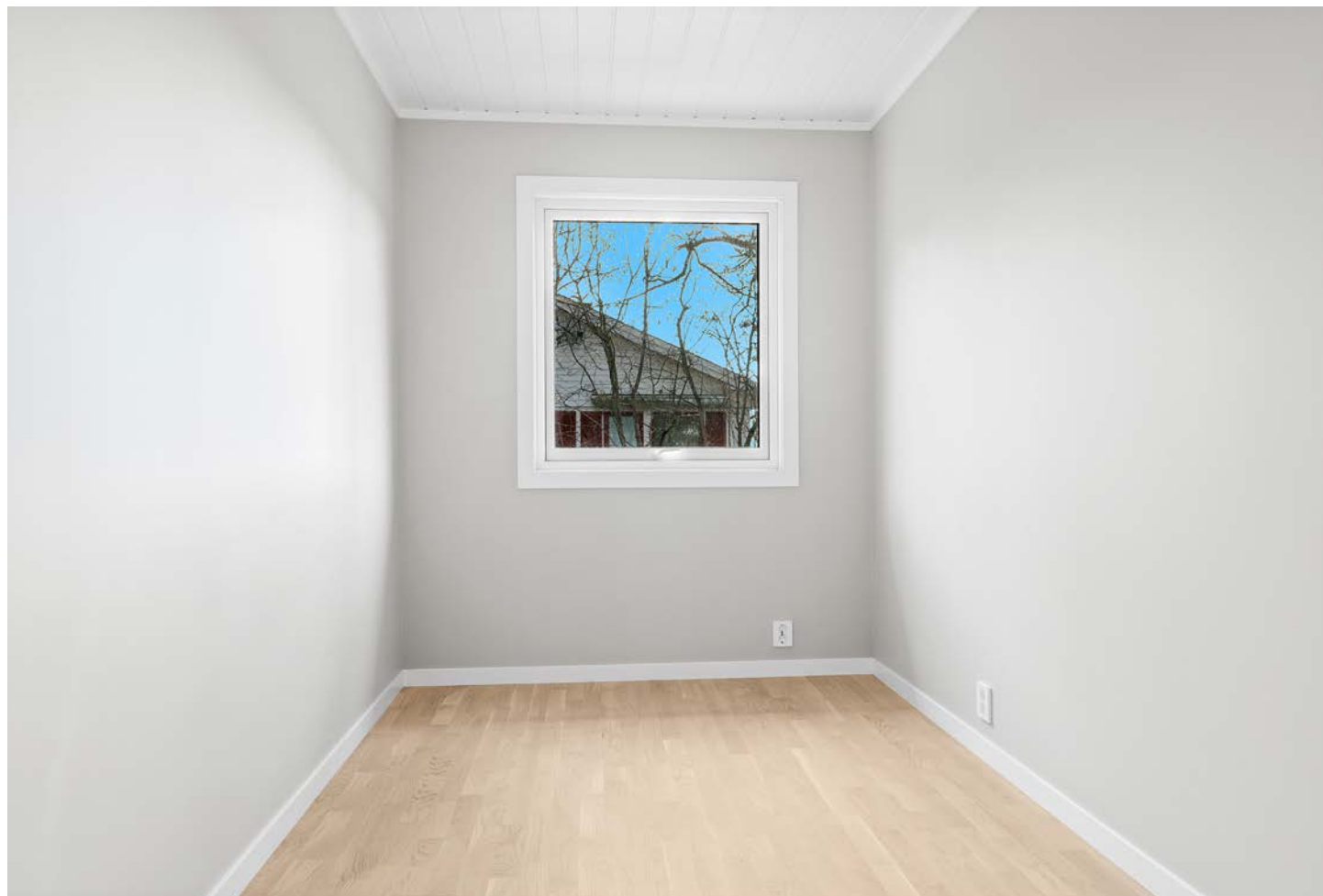
Kjellerstue med peis - bildet er digitalt møblert



Peis i kjellerstuen



Hovedsoverom i hovedetasjen - bildet er digitalt møblert



Soverom 2 i hovedetasjen



Soverom i underetasjen - bildet er digitalt møblert



Bad i hovedetasje



Bad i underetasje



Vaskerom i underetasje



Skifervegen 12 - 32



Skifervegen 12 - 31



Skifervegen 12 - 30



Skifervegen 12 - 33



Skifervegen 12 - 27



Skifervegen 12 - 29



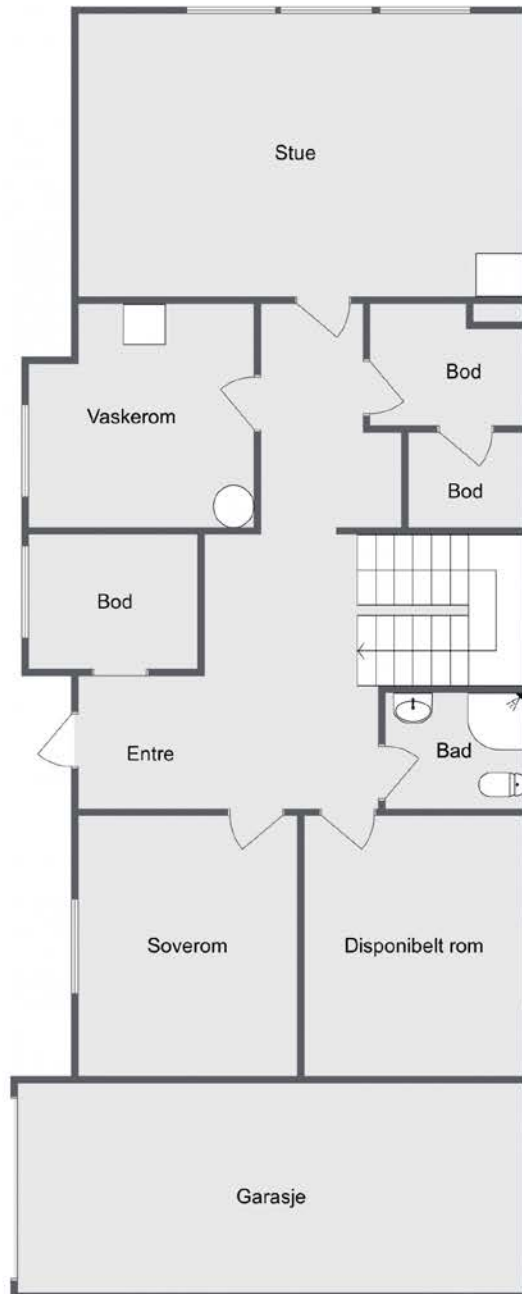
Skifervegen 12 - 37



Skifervegen 12 - 38

Skifervegen 12

1. Etasje



boligfotograf1.no

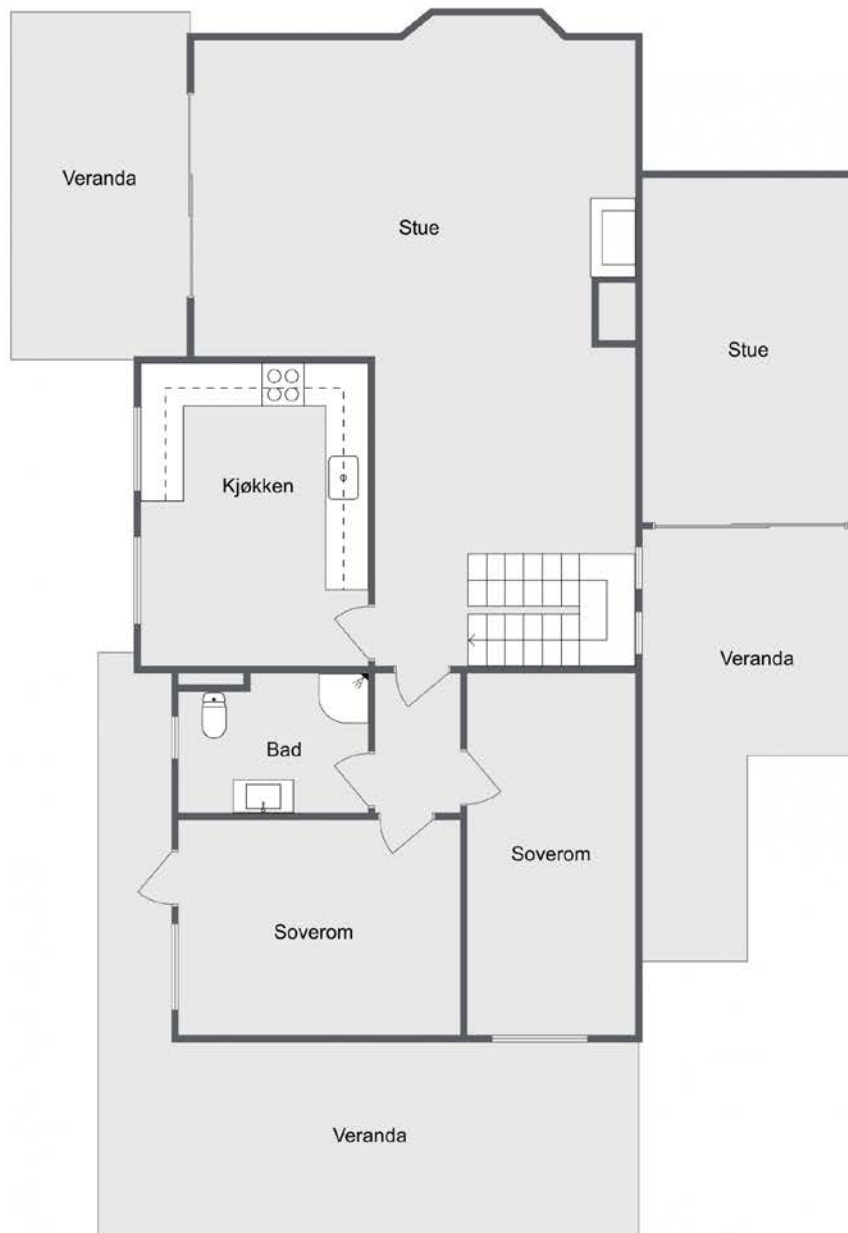


SØRMEGLEREN

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

Skifervegen 12

2. Etasje



boligfotograf1.no



SØRMEGLEREN

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

Tilstandsrapport

📍 Skifervegen 12, 3931 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 58, bnr. 307

Areal (BRA): Enebolig 183 m², Garasje 33 m², Garasje 22 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 19.03.2024

Oppdragsnr.: 20491-1039

Referansenummer: SH5454

Autorisert foretak: Nord Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Marco Gozzi

Uavhengig Takstingeniør

mg@nordtaksering.no

457 34 749



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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Innholdsrik bolig over 2 plan med 2 garasjer. Boligen ligger i ett populært og etablert boligområde på Hovet med kort veg til barnehage og International School på Hovet. Kort veg til Stridsklev med butikk, apotek, kafe. Det er også fine turområder, lysløype og skogområder i nærmiljøet. Bygget er nyoppført i perioden 1981 og regelverk fra 1969 med endringer er lagt til grunn for vurderingene. Våtrom er totalrenovert og TEK 17 er lagt til grunn for vurdering av våtrom.

Boligen fremstår innvendig som nyrenovert og passet på med blant annet oppgarderte overfalte, nye kjøkken, nye bad samt nytt VA og EL anlegg. Det er utvendig behov for vedlikehold.

Det er registret 5 TG3

Forholdene omhandler brannsikkerhet og utvendige forhold.

Det er registrert 29 TG2

Det mest presserende forhold er fukt i in foret trevegger og feil montering av baderomsplater.

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.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens hovedetasje og tilbygg er oppført i bindingsverk, trolig isolert etter tidens standard. Konstruksjonen er tekket med tømmermannspanel.

Boligen har renner og nedløp av plastbelagt stål. Beslag av zink og plastbelagt stål. Det er stige-trinn for inspeksjon av pipe.

Boligen er oppført med tak av prefabrikkerte w-takstoler. Lofts er ventilert via lufting fra gesims. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vinduer i tilbygg er fra oppføringsåret til tilbygget. .

Boligen har malt ytterdør i trevirke med 3 mindre glassfelt og 2 skyvebalkongdører i malt trevirke med 1 stor glassflate.

Bygget har flere utvendige trapper. En trapp er oppført i trekonstruksjoner og går fra balkong ned til innkjørsel, flere andre trapper er støpte.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendinger overflater har ifølge selger blitt renovert eller byttet i 2023/24. I stue og spisestue har gulv blitt slepet og lakkert og himling malt. Eller er det lagt ny parkett, nye himlingsplater og vegger med walls 2 paint plater. Gulv mot grunn er støpt, det er montert parkett og furugulv over støpen.

Tilbygg er bygd over krypkjeller, ringmur av pusset Lecablokke. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Peisen i stuen har oppsett til parafin/oljefyr. Det er opplegg for tank i hage. Det mangler godkjente rømningsveier fra oppholdsrom i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad U etasje:

Bad er renoverert i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringsdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket.

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024.

Vaskerom

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel.

Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling. Varmtvannsbereider er montert på dette rommet.

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant på veggplater.

Vaskerommet har plastsluk, belegg er montert med klemring.

Rommet har opplegg for vaskemaskin på vegg mot kjellerstue. Veggavløp er ført til gulvsluk via plastrør-

Rommet har ventiler via ventil i yttervegg.

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024

Bad 1 etasje:

Bad er renoverert i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringsdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket.

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Fuktmåling er utført uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

Nytt og moderne elementkjøkken med over og underskap. Kjøkkenet er levert med hvitevare fra Gram.

Uttrekksvifte med avtrekk til det fri. Utført med design i børstet stål.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har trykkvannsrør av plast oppført i rør i rør system. Rørsystem er besiktiget i fordelerskap montert på veggen på vaskerom i kjeller.

Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

Boligen har avløpsrør av plast. Innvendige avløps er ifølge eier nye i 2024. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, tilstandsgrad settes til TG 2 på utvendige stikkledninger.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra vifter på bad og kjøkken. Det er ventiler i flere rom i kjeller og lufting via vinduer i tilbygg.

Eier opplyser at alle innvendig VVS-installasjoner er nye i 2024.

Det er montert stoppekran, vannmåler og trådløs aquastop på vaskerom i kjeller.

200 liters bereder av mørket Høiax montert på vaskerom i kjeller.

Det er montert varmepumpe på vegg i tilbygg.

Sikringsskap montert i entre i underetasje.

Anlegget er nytt i 2024 og er hovedsakelig montert som lukket anlegg, enkelte åpne kabelføringer er registret.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt. iht. NVE Atlass er grunden satt på hav, fjord og strandavsetning tynt dekke. Det er blottlagt fjell i dagen.

Området er satt over den marine grense og ligger utenfor område med risiko for sammenhengende kvikkleire.

Ut ifra vanlig byggeskikk på byggetiden er drenering utført med knotteplast og perforerte rør av plast.

Boligen har flere forstøtningsmurer i betong.

Eiendommen er ligger iht NVE atlass utenfor kjente ras/skred og flom risikosoner. Terrenget mot øst er bratt og består av fjell i dagen, terrenget faller mot eiendommen i vest.

Det er tidligere informert om at det er parafintank på eiendommen, synlig påfyllingsrør på siden av boligen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	76	0	0	76
Etasje	107	0	0	107
Sum	183	0	0	
Sum BRA	183			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	33	0	33
Sum	0	33	0	
Sum BRA	33			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	22	0	22
Sum	0	22	0	
Sum BRA	22			

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 avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue og ett disponibelt rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Deler av terrasser rundt boligen er oppført i ettertid, og fremkommer ikke på bygningstegninger. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen beskrivelse/dokumentasjon på tilbygget. Tilbygget er dermed ikke byggesøkt ifølge mottatt dokumentasjon.

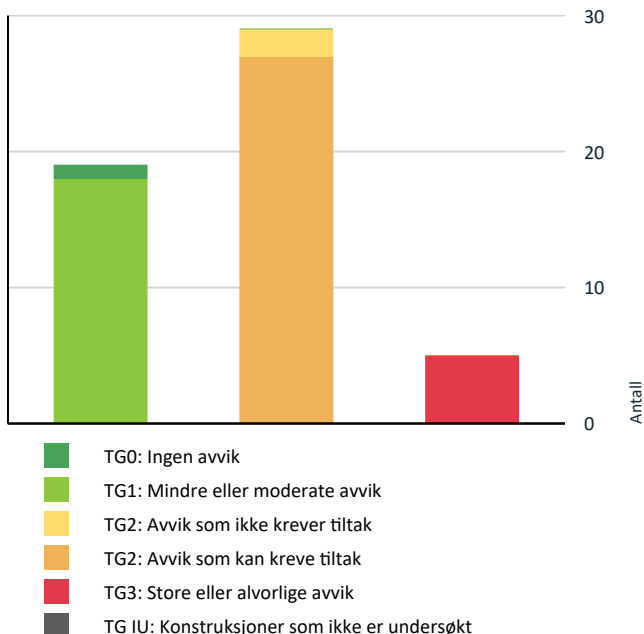
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjens yttermål er 8,34 x 4,34 m, som er større enn mål på byggemeldt tegning. Garasjen areal er 27 BRA på byggemeldt tegning, men oppmålt areal er 33 BRA. Garasjen er dermed ikke oppført som byggesøkt og dermed ikke godkjent. Løsning vil kunne være å søke om utvidelse av garasje (tilbygg) for å lovliggjøre garasjen, men dette må avklares med kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

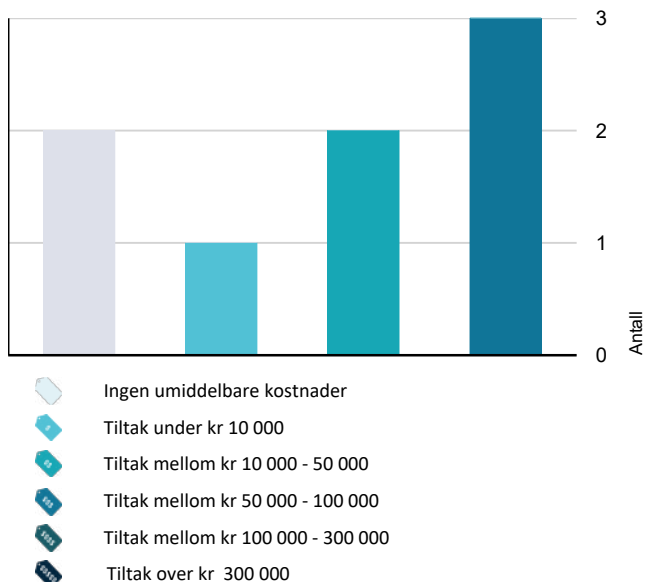
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har en gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som følger det gjeldende regelverk. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten. Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2024 og er målt med Leica Distp D510. Fuktøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk. Martrikkeldata er innhentet fra eiendomsverdi, kommune kart og se eiendom.no. Befaring ble foretatt med de begrensninger som innredet bolig medfører. Byggforsks levetidsberegninger ligger til grunn for de aktuelle restverdi vurderingene. Se hvert punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Aler i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva en kan forvente ut i fra 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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Byggets utearealer bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er innvendig godt vedlikeholdt og er renovert i 2023/24

Tilbygg / modernisering		
2024	Ombygging	Nytt elektrisk anlegg
2024	Ombygging	Nytt røropplegg
2024	Ombygging	Nye bad i underetasje og første etasje samt nyt vaskerom i underetasje
2024	Ombygging	Nyt kjøkken
2023	Modernisering	Malt utvendig.
2024	Modernisering	Renovering av innvendige overflater.
	Tilbygg	Tilbygg i forlengelse av stue. Ukjent dato, men balkongdør er fra 1986, trolig er tilbygget fra samme år.

UTVENDIG

Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Forrige tilstandsrapport opplyser om feil på tekking mellom tilbygg og original bolig. Det opplyses fra selger at dette skal være utbedret. Det er på befaringsdagen ikke observert innvendig tegn på lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold av takstein kan forlenge tekkingens levetid.

Nedløp og beslag

Boligen har renner og nedløp av plastbelagt stål. Beslag av zink og plastbelagt stål. Det er stigetrinn for inspeksjon av pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Boligens hovedetasje og tilbygg er oppført i bindingsverk, trolig isolert etter tidens standard. Konstruksjonen er tekket med tømmermannspanel. Selger opplyser at kledning er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

I underkant av kledning er det tettet med tre som var vanlig på byggeåret. Det kan gi dårlig tetting for mus og blokkerer lufttilgangen til luftespalte bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør i trevirke med 3 mindre glassfelt og 2 skyvebalkongdører i malt trevirke med 1 stor glassflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Dørene har behov for justering og vedlikehold/utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Bygget har flere utvendige trapper. En trapp er oppført i trekonstruksjoner og går fra balkong ned til innkjørsel, flere andre trapper er støpte. Tretrapp har håndløper og rekkverk på 1 side, støpte trapper har ingen håndløper eller rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen er oppført med tak av prefabrikkerte w-takstoler. Lofts er ventilert via lufting fra gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon blokker ventilasjon enkelte plasser. Isolasjon er enkelte plasser mot innvendig tak fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vinduer i tilbygg er fra oppføringsåret til tilbygget. Vinduer har blitt vedlikeholdt av selger i 2024.

Det er ikke observert punkterte glass på befaringstidspunktet. Og observerer sprukne glass kan være vanskelig da lys forhold og værforhold på befaringsdagen påvirker om det er synlig eller ikke.



Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert løse trinn på tretrappen. Betongtrapper har mindre sprekker/skader

Trapper har noe sprekker, løse fliser og skader.

Veranda over garasje og tilknyttet balkong ikke avdekket membran eller annet tettesjikt på betong dekke mot garasje ved befaring og slike dekker ble ofte oppført uten annet tettesjikt enn betongdekke. Noe begrenset fall på dekke for bortledning av vann.

Rekkverk har noe lokal råte som må utbedres og rekkverk har behov for maling/vedlikehold. Knekt terrassebord på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Manglende vedlikeholdt av trapper kan medføre fall og personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Andre utvendige forhold

Eiendommen har malt gjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjerde er delvis demontert og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

!TG 1 Overflater

Alle innvendinger overflater har ifølge selger blitt renoveret eller byttet i 2023/24. I stue og spisestue har gulv blitt slepet og lakkert og himling malt. Eller er det lagt ny parkett, nye himlingsplater og vegger med walls 2 paint plater.

! TG 2 Etasjeskille

Konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt bjelkelag med bærende plater og underliggende himling med bord og plater
Trolig fylt med isolering

Det er ved gange registret noe knirk i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fall på ca. 15 mm fra stue til spisestue over kort avstand. Faldet er merket ved gange.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeavvik har ingen konsekvens, skyldes trolig feil høyde på bjelkelag når tilbygg ble bygget.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er støpt, det er montert parkett og furugulv over støpen. Ikke kjent om det er tilfarergulv eller om gulv er montert rett på betongen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik på gulv i kjellerstue/hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

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

!TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i område med moderat til lav risiko for radon forekomster i grunn ifølge NGU.

Vurdering av avvik:

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



! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår, det er montert vedovn i kjeller og peis i stuen i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

TO 2 Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble målt 23-30 vektprosent i vegg mot terreng. Målt 36 % ble utført med elektode, via boret hull i vegg. Ved hulltaking ble det funnet plast på innside av platene/panel i konstruksjon mot terreng. Dette var en ofte brukt metode som ble benyttet før, men som er feil og gir stor fare for forhøyede fuktverdier i vegg-konstruksjon. Plasten hindrer veggen å tørke ut og fuktilskudd fra terreng/grunn vil da bli inntengt i konstruksjon og kunne føre til fuktskade. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at det å kle inn mur konstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risiko-konstruksjon med fare for en magasinering av fukt og påfølgende fuktskader. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. I trevirke (Gran) er 26 vektprosent vått trevirke og 17 vektprosent eller lavere tilsier ikke fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TO 2 Kryp kjeller

Tilbygg er bygd over krypkjeller, ringmur av pusset Lecablokke.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er edderkopp kokonger hengende fra stubbeloft, som indikerer fuktig miljø. Sjekket i himling, målt 20 % vektprosent. Synlig fuktighet i grunn, dette vil variere med årstider.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

TO 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TO 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige slette fyllingsdører. Dører er i alt hovedsak byttet i 2023/24

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TO 2 Andre innvendige forhold

Peisen i stuen har oppsett til parafin/oljefyr. Det er opplegg for tank i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vites ikke om dette er fjernet, og kjøper må selv håndtere en evt. fjerning av tank og materiell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om sanering av parafintanke.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel. Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling. Varmtvannsbereider er montert på dette rommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har overflater med malte sponplater og himling med malt MDF-panel. Ifølge selger har vegger blitt malt med våtromsmaling

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant på veggplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, belegg er montert med klemring.

Årstall: 2023 Kilde: Kontaktperson

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin på vegg mot kjellerstue. Veggavløp er ført til gulvsluk via plastrør-

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er renovert i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten hjørnelister og uten lister i bunn. I hjørner og under baderomsplater er det lagt en silikon fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom og det kan ikke dusjes rett på veggen nå eller framover.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket. Våtrommet er montert med smøremembran, på gulv og på kant under veggplater, det er dokumentert brukt av mansjetter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, skillevegg viser seg å være å Leca blokker med svartepapp. Det er derfor ikke mulig å foreta måling mot våtrommet. Det er ikke registret symptomer på at fuktskade på våtrommet. Alle tekniske installasjoner er nye i 2024. Måling i innforet stenderverk avdekket ikke forhøyet fuktverdier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Generell

Bad er renover i 2024. Mur og flis arbeider er utført av Kragerø mur og flis, rørarbeider er utført av SiO rør. Rommet er oppført med flis på gulv og baderomplater på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malte gipsplater i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten hjørnelister og uten lister i bunn. I hjørner og under baderomsplater er det lagt en silikon fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom og det kan ikke dusjes rett på veggen nå eller framover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Badet har 60*60 flis på gulv. Det er registret fall mot sluk og terskel oppkant under dør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tek 17 krever fall til 1:100 på hele rommet, hvilket ikke er ivarettatt. Badet tilfredsstillende eldre krav om 25 mm fra sluk till oppkant under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk under dusjkabinett. Det var på befaringdagen ikke adkomst til inspeksjon av sluket. Våtrommet er montert med smøremembran, på gulv og på kant under veggplater, det er dokumentert brukt av mansjetter

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitær utstyr og innredninger er nytt i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt og moderne elementkjøkken med over og underskap. Kjøkkenet er levert med hvitevare fra Gram.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Uttrekksvifte med avtrekk til det fri. Utført med design i børstet stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsrør av plast oppført i rør i rør system. Rørsystem er besikttet i fordelerskap montert på vegg på vaskerom i kjeller. Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Innvendige avløps er ifølge eier nye i 2024. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, tilstandsgrad settes til TG 2 på utvendige stikkledninger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon vi ventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra vifter på bad og kjøkken. Det er ventiler i flere rom i kjeller og lufting via vinduer i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ikke alle oppholdsrom har ventiler i yttervegger. I hovedetasjen er det kun ventilasjon fra ventiler i vinduer i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eier opplyser at alle innvendig VVS-installasjoner er nye i 2024. Det er montert stoppekran, vannmåler og trådløs aquastop på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

200 liters bereder av mørket Høiax montert på vaskerom i kjeller.

TG 2 Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe på vegg i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe av eldre dato. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årlig vedlikehold og service av anlegget må påregnes.

Tilstandsrapport

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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 montert i entre i underetasje.

Anlegget er nytt i 2024 og er hovedsakelig montert som lukket anlegg, enkelte åpne kabelføringer er registrert. Anlegget er montert av elektroinstallatør Terje Jørgensen AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Utskiftet i sin helhet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er montert av elektroinstallatør Terje Jørgensen AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det skal foreligge dokumentasjon, denne har ikke blitt framvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det mangler godkjente rømningsveier fra oppholdsrom i underetasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke funnet pulverlukker eller annet brannslukningsutstyr i boligen
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke registrert røykvarsler i boligen.

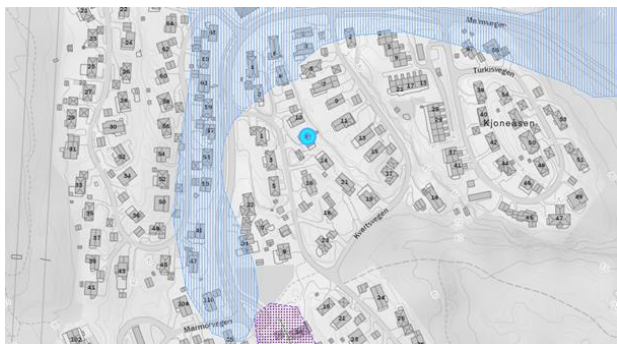
Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt. iht. NVE Atlass er grunden satt på hav, fjord og strandavsetning tynt dekke. Det er blottlagt fjell i dagen. Området er satt over den marine grense og ligger utenfor område med risiko for sammenhengende kvikkleire.

Tilstandsrapport



TO 2 Drenering

Ut ifra vanlig byggeskikk på byggetiden er drenering utført med knotteplast og perforerte rør av plast. Synlig saltutslag i garasje. Det er målt høy fuktighet i ut-foret konstruksjon i u.etg. Antatt på grunnlag av sviktende drenering, eller kapillær opptrekk fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn er ikke inspisert hvorfor det ikke er klart hvilke type fundament som er anvendt, Trolig er det stripefundament av betong under lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser. -Aaltvedt grunnmursystem eller tilsvarende er en grunnmurs- blokk av belgisk lettklinker som ble importert fra 1970-årene til første halvdel av 1980- tallet. Problemet med sulfatskader på lettklinkerblokker er så vidt produsentene kjenner til begrenset til produkter som ble produsert i perioden 1971-1984. Blokkene ble produsert med for høyt svovelinnhold, og kan resultere i sulfatskader. Sulfatskade oppstår når blokkene kommer i kontakt med fuktig luft eller vann.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sulfatskader fremstår med symptomer i form av oppsmuldring av murblokk og må i verste konsekvens skiftes ut. Typisk for sulfatskader er at oppsmuldringen starter på frie overflater med tilgang på luft og fuktighet. Luft er viktig for at sulfid skal oksidere til skadelig sulfat, mens de nedbrytende reaksjonene skjer når det i tillegg er fuktighet til stede. Nedbrytningen stanser hvis blokkene får tørke ut. Det er ikke registrert synlig oppsmuldring, men det er registrert fukt i lukkede konstruksjoner.

TO 3 Forstøtningsmurer

Boligen har flere forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurene ut ifra dagens krav. Det er påvist større og mindre sprekker og skjevheter i murene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 3 Terrengforhold

Eiendommen er ligger iht NVE atlass utenfor kjente ras/skred og flom risikosoner. Terreng mot øst er bratt og består av fjell i dagen, terreng faller mot eiendommen i vest. Terreng bak ved tilbygg heller mot bygget. Det er etablert mur der, men det er lokalisert symptomer på fukt inn i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Terreng faller inn mot bygning. Terreng bak ved tilbygg heller mot bygget. Det er etablert mur der, men det er lokalisert symptomer på fukt inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ses på ny overvannsløsning rund eiendommen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Oljetank

Det er tidligere informert om at det er parafintank på eiendommen, synlig påfyllingsrør på siden av boligen. Det er ikke utlevert dokumentasjon på sanering av tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje:

Garasjeport er av typen vippeport.

Bygget er oppført med:

Gulv som støpt plate på mark, med ringmur bestående av Leca blokker. Leca blokker er ikke pusset iht. monteringsanvisning.

Veggkonstruksjon over terreng er oppført med bindingsverk som er kledd med tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen er oppført med takstoler tekket med taktro, papp og betongtakstein.

Bygget har renner og nedløp i plastbelagt stål.

Bygget ses med normal bruksslitasje/elde og er ikke vurdert på tilstandsnivå

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående garasje:

Garasjeport er av typen vippeport.

Bygget er oppført med:

Gulv som støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon over terreng er oppført murte Leca blokker med teglsteinsforblending.

Takkonstruksjonen er oppført med betongdekke som fungerer som takterrasse.

Det er registrert flere riss og sprekker i Lecablokke, hvilket kan være et symptom på jordtrykk.

Bygget ses med normal bruksslitasje/elde og er ikke vurdert på tilstandsnivå

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	76			76		
Etasje	107			107		
SUM	183					
SUM BRA	183					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue		
Etasje	Spisestue , Kjøkken , Stue m/trapp , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Utvendige terrasser og plateringer måler ca. i alt 56 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjellerstue og ett disponibelt rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis hobbyrom og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Deler av terrasser rundt boligen er oppført i ettertid, og fremkommer ikke på bygningstegninger.
Det er ikke fremlagt tegninger eller annen beskrivelse/dokumentasjon på tilbygget. Tilbygget er dermed ikke byggesøkt ifølge mottatt dokumentasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er totalrenovert innvendig i 2023/24

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømming via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende. Det er krav til rømming for annethvert rom for varig opphold. Her er det rømming fra

ytterdør, vindu på 1 soverom og til etasjen over. Rømming skal være ivarettatt.

Dagslysflate virker ikke tilfredsstilt på soverom og hobbyrom som har blitt bruksendret uten søknad. For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		33		33		
SUM		33				
SUM BRA	33					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjens yttermål er 8,34 x 4,34 m, som er større enn mål på byggemeldt tegning. Garasjen areal er 27 BRA på byggemeldt tegning, men oppmålt areal er 33 BRA. Garasjen er dermed ikke oppført som byggesøkt og dermed ikke godkjent. Løsning vil kunne være å søke om utvidelse av garasje (tilbygg) for å lovliggjøre garasjen, men dette må avklares med kommunen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		22		22		
SUM		22				
SUM BRA	22					

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Marco Gozzi	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	58	307		0	1060.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skifervegen 12

Hjemmelshaver

Bayadjan Gevorg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett populært og etablert boligområde på Hovet med kort veg til barnehage og International School på Hovet. Kort veg til Stridsklev med butikk, apotek, kafe. Det er også fine turområder, lysløype og skogområder i nærmiljøet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Gjellende plan (12.7.1979):

Plan id: 4001 522. Plan navn: Plassen og Muleåsen

Reguleringsplan under arbeid:

Plan id: 4001 1413. Plan navn: RV 36

RV 36 ligger ikke inne i national transportplan og planen blir trolig ikke gjennomført.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning, asfalt og belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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 symptomer 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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonssprøving 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 innsiden 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 slitasjegrade:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/personvernerklæring/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/SH5454>

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

Egenerklæring

Skifervegen 12, 3931 PORSGRUNN

20 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skifervegen 12

Postadresse

Skifervegen 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Bayadjan, Gevorg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran og flis gjort av fagfolk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø mur og puss

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk er nytt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Terje Jørgensen elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nye rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SiO rør as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tilbygg oppe, var slik da vi kjøpte

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Bayadjan, Gevorg

Date

2024-03-20

Identification

 Bayadjan, Gevorg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bayadjan, Gevorg

20/03-2024
12:58:35

BANKID



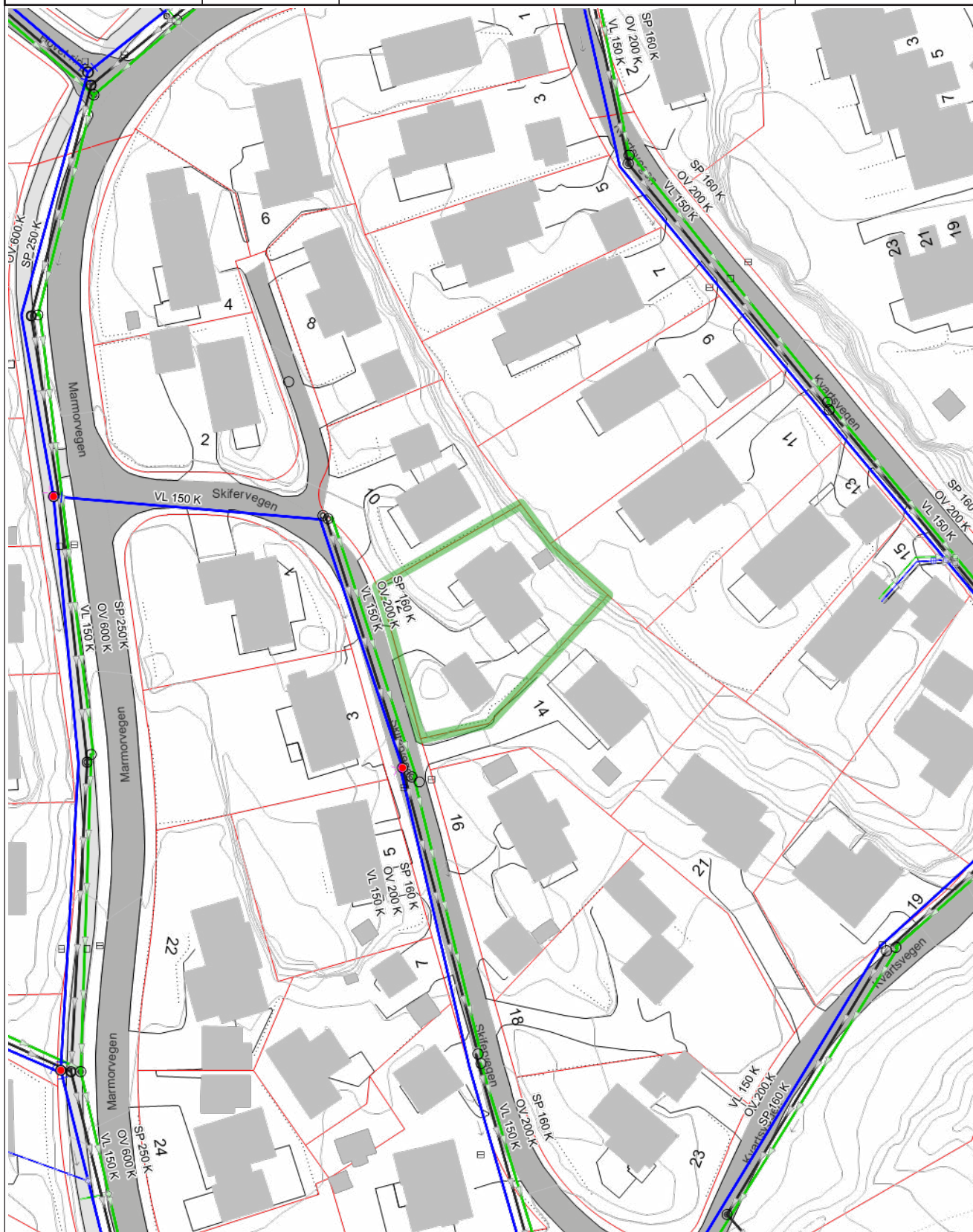
Porsgrunn
kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 307	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skifervegen 12 3931 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Høydekurve Porsgrunn		Forsenkningskurve Porsgrunn		Høydekurve 5m Porsgrunn
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Fortau
	Traktorveg		Bygning tiltak - areal		Gang- og sykkelveg
	Veg		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn
kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 307	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skifervegen 12 3931 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



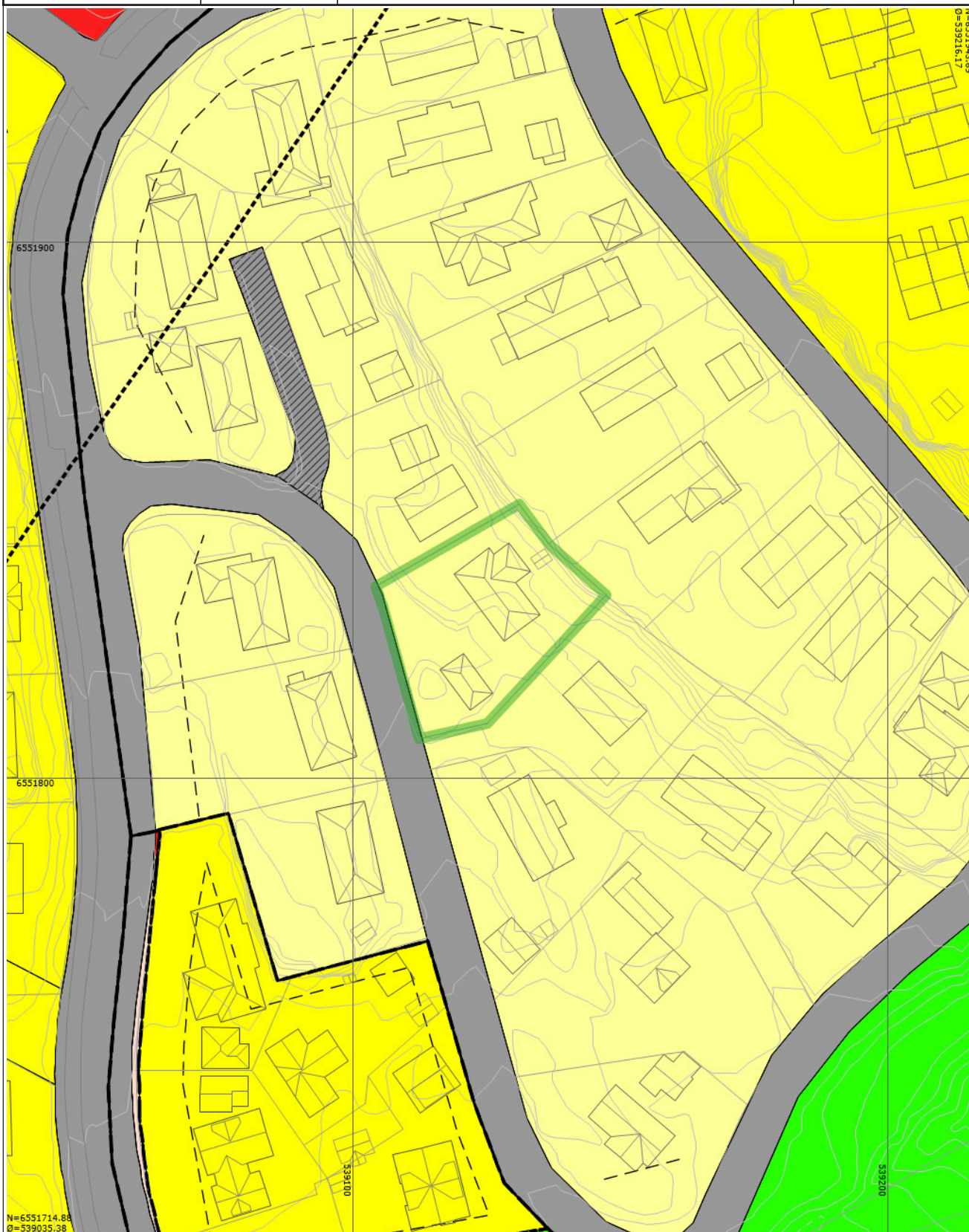
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 307	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skifervegen 12 3931 PORSGRUNN			
Annen info:	Plassen og Muleåsen			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forskningskurve		Byggegrense		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Frittliggende småhusbebyggelse		Garasje		Offentlig bebyggelse
	Offentlig trafikkområde		Kjørevei		Offentlig friområde
	Anlegg for lek		Unyansert formål		Felles avkjørsel
	RpFormålGrense		RpGrense		RpArealformålOmråde
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Eiendomsteig		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn
kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 307	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skifervegen 12 3931 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



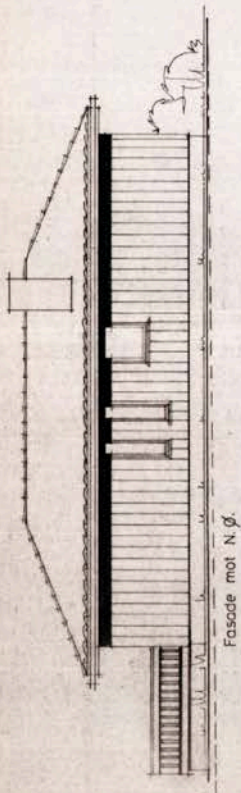
Tegnforklaring

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

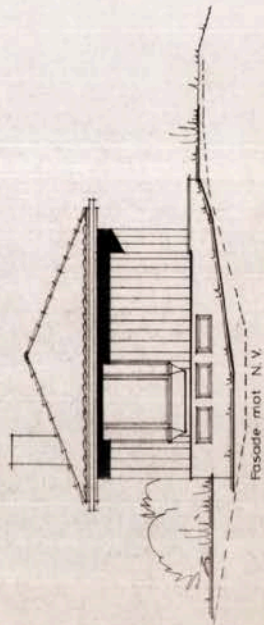
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp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

Kvikkleire - risiko

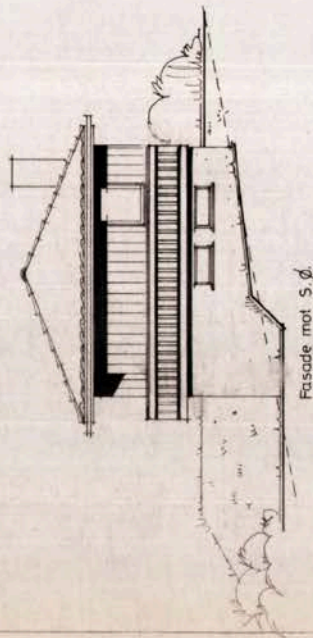
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



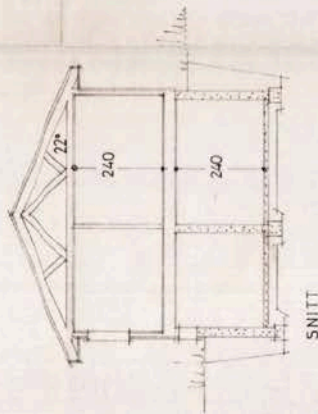
Fasade mot N.ø.



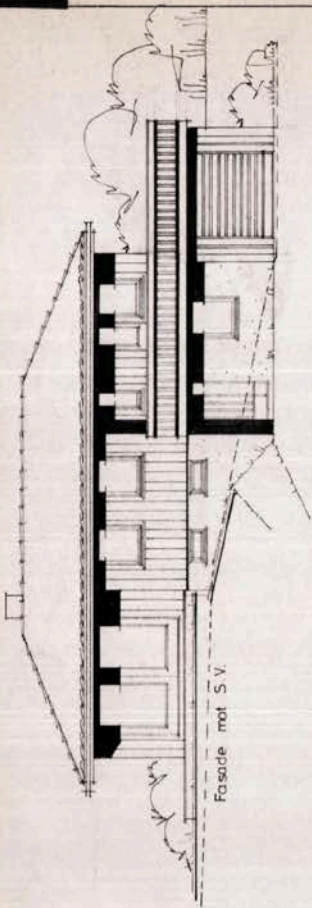
Fasade mot N.v.



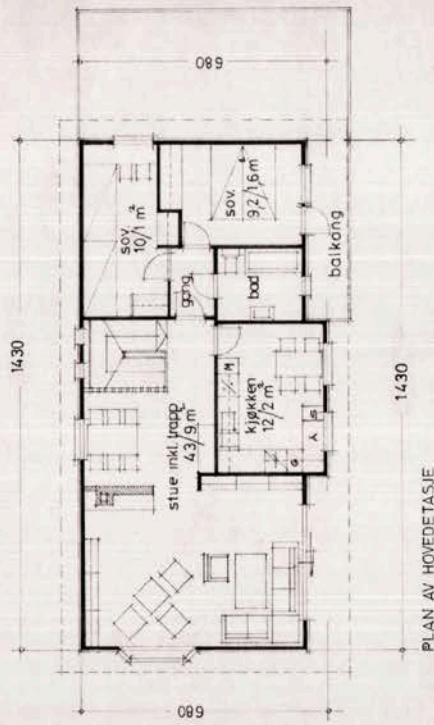
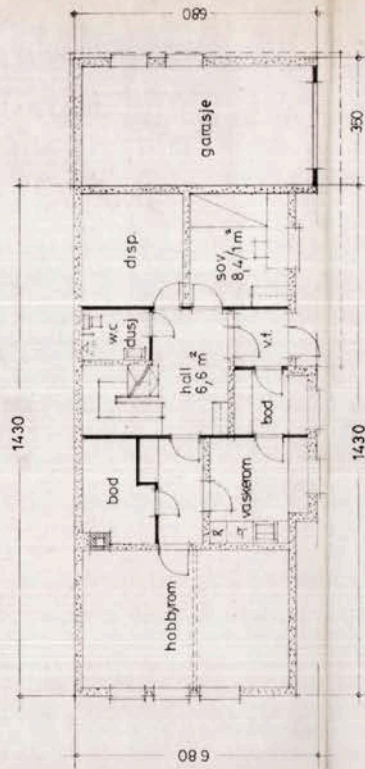
Fasade mot S.ø.



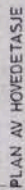
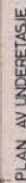
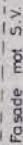
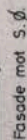
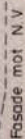
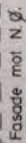
SNITT



Fasade mot S.v.

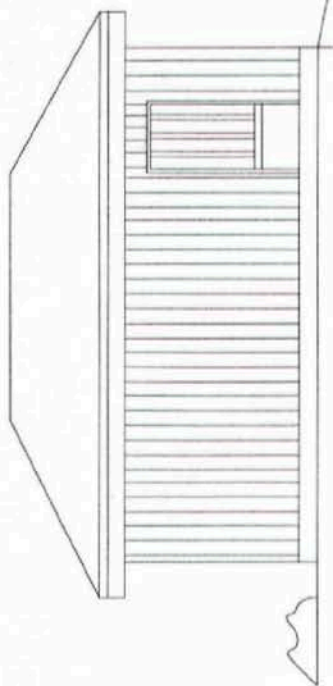


Byggherre: PENT NICOLAISEN	GB 200 ÷
Adresse: Kjellerveien 20c 3900 Porsbunn	TYPE: VARIANT
Byggetid: Tot. 17 "PLASSE"	Belygning areal: 90 m²
Kommune: PORSBUNN	Leieareal: 100 m²
Sign: K. K. K.	Dato: 10.12.79
Anmerk:	
gb GRENLAND BYGG	

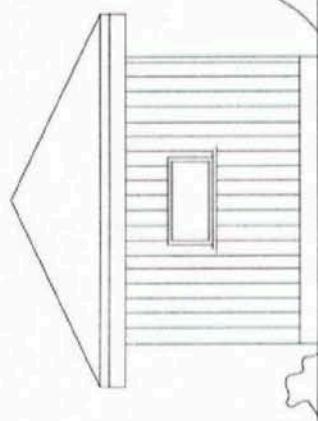


PREPARED BY: JAMES J. VAN
- 8 JAN, 1980
ABX.

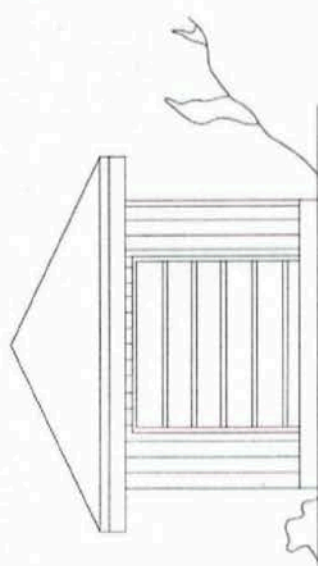
Byggherre: BENT NICOLAISEN	GB 200 ÷
Adresse: KLEVERVEJEN 80C 5500 ROSKOVN	TYPE: VARIANT.
Byggetid: TIDT PÅ PLADSEN	Betrykget areal: 50 m ²
Kommune: ROSKOVN	Lateralareal: 100 m ²
	Sign.: <i>Pt. H. Aulén</i> Date: 16.12.39
	Anmerk.:



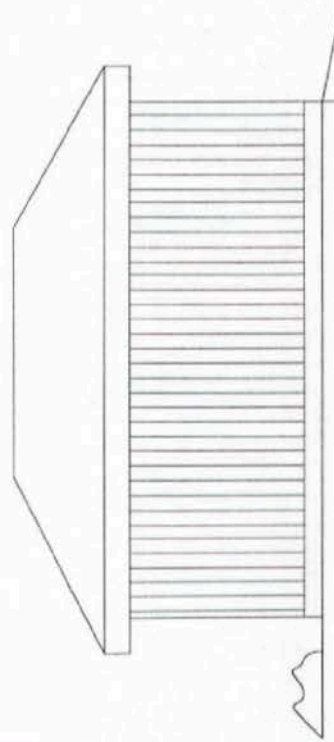
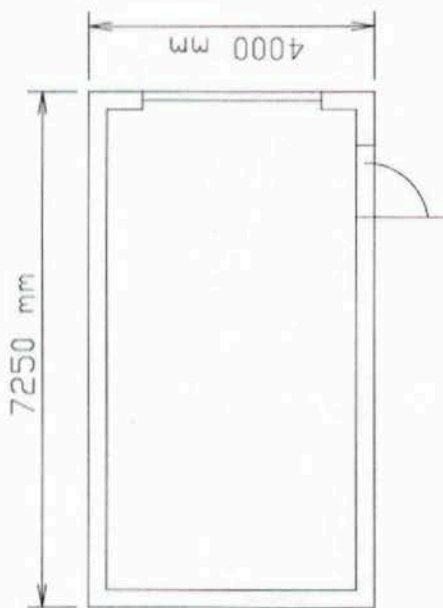
FASADE N.Ø



FASADE S.Ø



FASADE N.V.



FASADE S.V.

DA. 29 m²
BEA. 27 m²

PORSGRUNN KOMMUNE BYGNINGSVESENET 1660	
Jahr	
Saksom.	
13.06.94	
Ans.kode P	
Ans.kode S	
Saksbeh.	
Kopli W	
Kommisjon	

Date	2.6.94	Signer	I.S.	Tracé	Adressat	1:100	TOMT P17, Plassen
Kontroll		Stad. kontroll		Gedljet			
IVAR STORMYR, SKIFERV. 12. 3931 PORSGRUNN							Erstatning for:
							Erstatning av:

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skiferveien 12		58	307	P 17
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak	
Garasje som tårbygg til bolighus		11.06.81	dato 15.07.81	sak 250/81
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Bent Nicolaisen	Skiferveien 12			
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn

den 04.11.83

for bygningsjefen

E. Dale

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ kenmerk. Areal: 23,60 m2
- ☒ revisjon

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse) Plassen		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			58	307	P 17
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Bolighus	Søknadens dato 27.12.79	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 24.01.80 sak 46/80		
Byggherrens navn Bent Nicolaisen		Adresse Skiferveien 12		Telefon	
Anmelderens navn Grenland Bygg A/S		Adresse Eidangergt. 12		Telefon	
Ansvarshavendes navn Per Wachs		Adresse "		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Forsgrunnden **10.04.81**

for

bygningssjefen


E. Dale

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ **kommerk.** DA: 90 m²
☒ **ing.v.** LA: 100 m²

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSEetter plan- og bygningsloven av
14.juni 1985 pgf. 93

Porsgrunn Kommune

Byggeplass (adresse)		G.nr	B.nr	Gab.nr.
Skifervn.12 Porsgrunn		58	307	
Byggherrens navn	Adresse			Tlf.
Ivar Stormyr	Skifervn.12 3931 Porsgrunn			35514965
Anmelders navn	Adresse			Tlf.
Byggherren	----- " -----			"
Ansvarshavendes navn	Adresse			Tlf.
Byggherren	----- " -----			"
Arbeidets art.				
Nybygg.				
Byggets art.				
Garasje.				
Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.	
13.06.94	Instr.	12.08.94	234/94	

Arbeidet er besikket. I medhold av Plan- og bygningsloven
pgf.99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

x for nevnte bygg.

for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Taket må tekkes ferdig.
2. Dør og port må monteres.

Arbeider under pkt. 1 - 2
må være utført innen 01.06.95

Porsgrunn den 09.01.95

.....
for bygningssjefen

Sendes:

- x byggherren
- x anmelder
- x ansvarshavende
- x kemnerkontoret
- x ingeniørvesenet
- x revisjon

Arealer:

beregnet areal. BA=...m²
bruksareal. BRA= 27m²
dekkareal. DA= 29m²

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



Kontakt oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til å høre fra deg!



Cecilie Tande Flood
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 481 62 064
cecilie.flood@sor.no



Ida Zoi Salvesen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 979 94 295
ida.salvesen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Skifervegen 12, 3931 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

FREDRIK RISANGER BUSK | Eiendomsmegler | **450 73 647**

fredrik.busk@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00