



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BERGSBYGDAVEGEN
185A OG B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

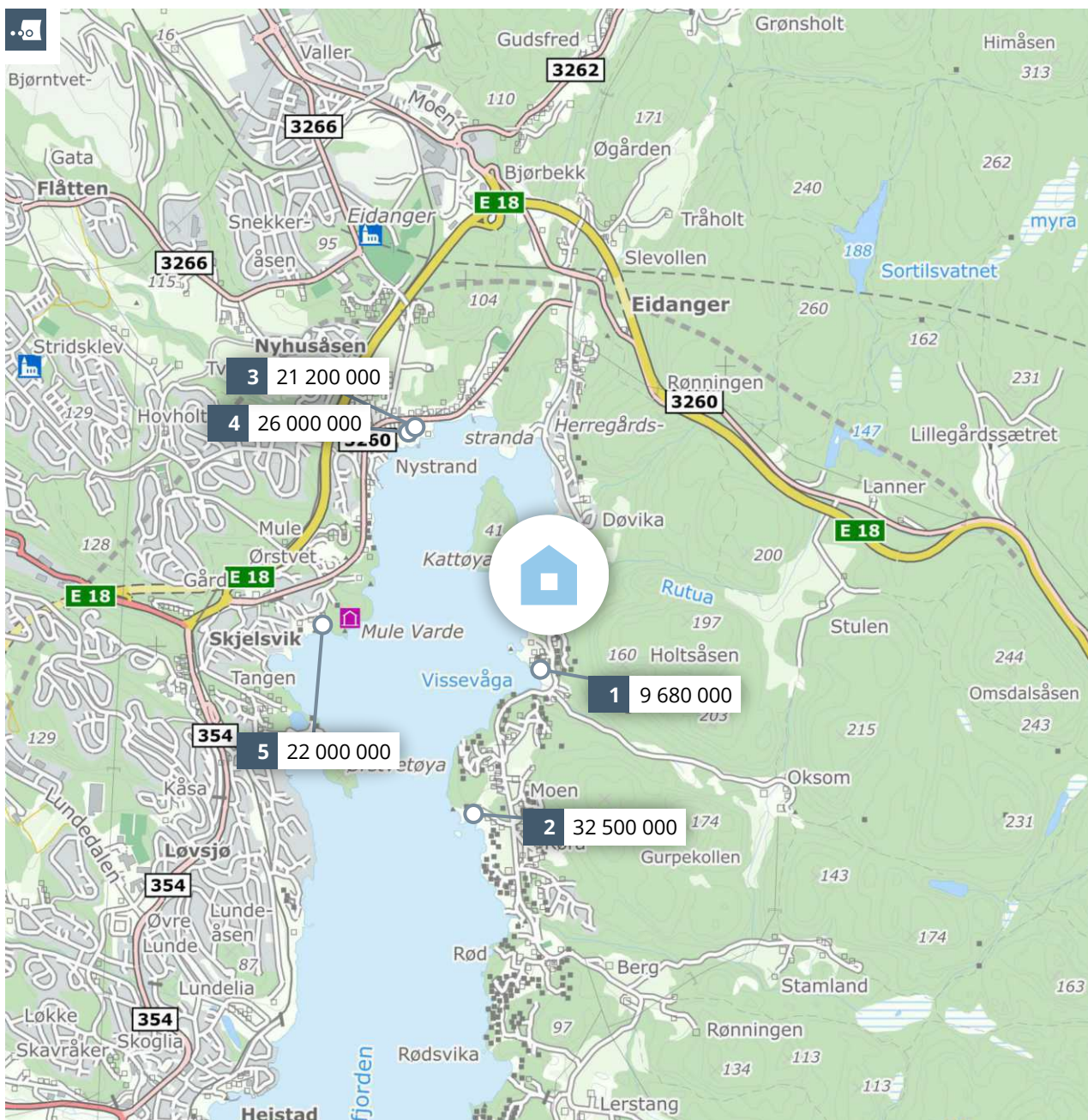
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

BERGSBYGDAVEGEN 185 A

P **PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 29.04.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Kvelland.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Bergsbygdavegen 185 A, 3949 PORSGRUNN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 42 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS LILLEGÅRDEN-DØVIK

Verdivurdert til

20 000 000

-	20 000 000	47 059
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	425 m ²	31 m ²	- m ²	155 m ²	- m ²	- m ²
Tomt				3 166 m ²		
Byggeår				1920		

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergsbygdavegen 249 236 m ² 2005 1 736 m ² 5 sov	29.08.2018	8 600 000	9 680 000	0	9 680 000	41 017
2 Havna 16 0 m ² 2024 5 572 m ² 3 sov	16.09.2022	-	32 500 000	-	32 500 000	-
3 Nystrandvegen 126 276 m ² 1915 3 221 m ² 6 sov	10.11.2022	26 000 000	21 200 000	0	21 200 000	76 812
4 Nystrandvegen 132 0 m ² - 2 939 m ² - sov	14.02.2025	-	26 000 000	-	26 000 000	-
5 Vetle Mules veg 24 B 230 m ² 2024 3 290 m ² - sov	30.08.2021	10 500 000	22 000 000	0	22 000 000	95 652

Helt unik eiendom med fantastiske solforhold innerst i Eidangerfjorden. Tomten er på hele 3166 kvm og inneholder bl.a privat sandstrand, svaberg m/stupebrett, 2 store brygger, båtkran, lysthus og stor plen.

Boligen har 2 boligdeler, og er blitt brukt som generasjonsbolig i mange år, men gir også utleiemuligheter.

Vannbåren varme er montert og gir stabil og lun oppvarming av boligens hovedetasje.

Nr 185 A inneh. bl.a.: 1. etg.: gang, vaskerom, romslig stue m/utgang til terrasse, meget påkostet kjøkken m/utgang til terrasse, samt stue II.

2. etg. inneh.: flislagt bad/WC, 3 gode soverom og gang.

Loft inneh.: gang og 2 soverom.

Kjeller med diverse bodrom, WC-rom, eldre rom brukt til bad, samt en meget sjelden garasje på ca 100 kvm samt lagringskjeller.

Nr 185 B inneholder gang, fin stue m/utgang til utestue, pent oppusset bad/WC, kjøkken og 3 soverom. Det er også et bodrom klargjort til vaskerom.

Eiendommen har utallige fine plasser, lune kroker, utsiktspunkter og favorittplasser.



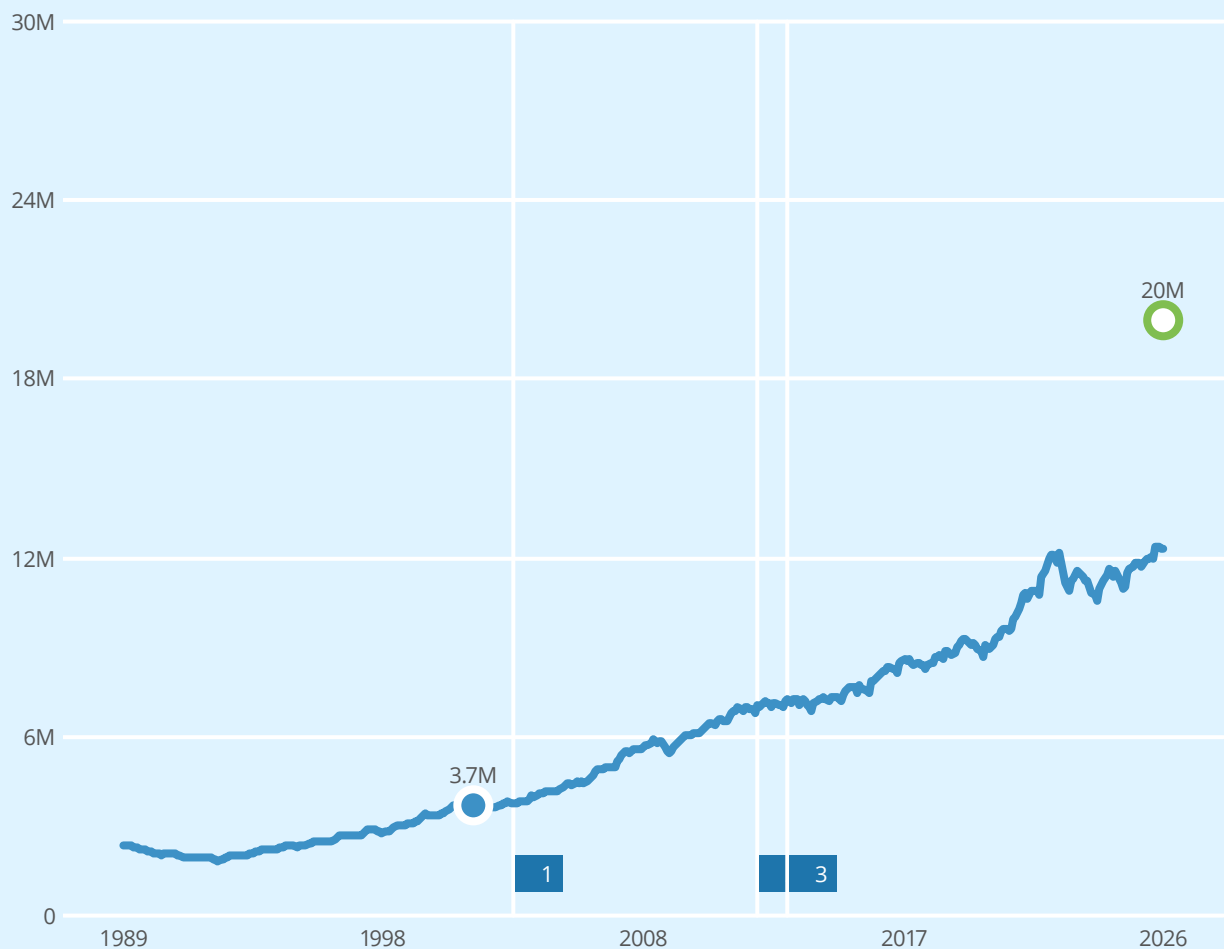
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

3

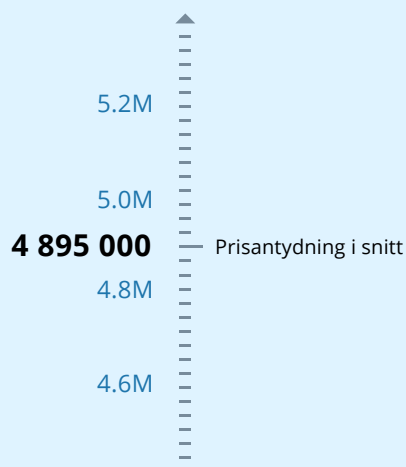
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
03.01.2013		03.01.2013	-	3 200 000	-	3 200 000	4
16.08.2001		31.01.2002	3 900 000	3 700 000	-	3 700 000	
27.08.1996		27.08.1996	-	1 100 000	-	1 100 000	5
30.07.1990		30.07.1990	-	1 700 000	-	1 700 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg, salg i familie

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i PORSGRUNN kommune nå

38
eneboliger til
salgs

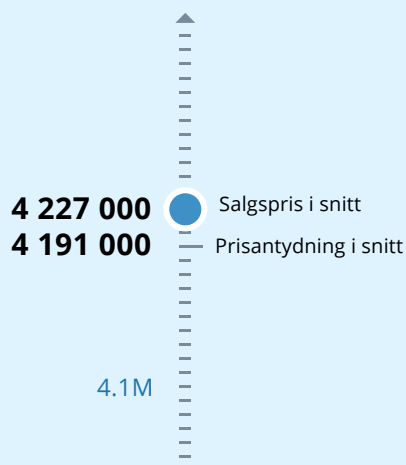


Annonsene har i
snitt ligget ute i

101
dager

Eneboliger solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

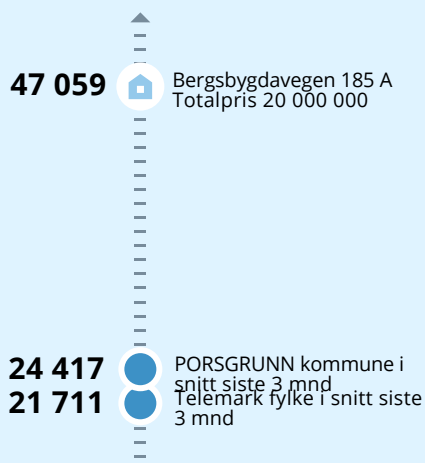
62
eneboliger solgt







Solgt i snitt
i løpet av

79
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Enebolig A
 Bergsbygdavegen 185 A, 3949 PORSGRUNN
 PORSGRUNN kommune
 # gnr. 42, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 456 m² BRA-i: 425 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 12956-2275

Eiendomsverdi ref nr: ZU3541

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

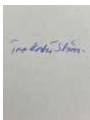
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig består krypekjeller, underetasje, 1.etg, 2.etg og 3.etg (loft). Bygget er oppført med grunnmur av naturstein på gammel del og lettklinkerblokker på tilbygg (bolig B). Over grunnmur er det trevegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med glasert takstein.

Boligene fremstår som funksjonelle og stedvis oppgradert, men på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig B - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av ukjent type og utførelse. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kjøkken er det vinduer av tre med 2-lags glass fra 2011. I stue er det 2.stk vinduer av PVC med 3-lags glass. Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og 2.stk verandadører. Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:
Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det panelplater, malt strie og spiler.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett og teppeflis.
På vegger er det panelplater, malt strie og spiler.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Utstyr er veggmontert toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin, glassdører mot dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys. Det er også 1.stk vegghengt høyskap. Det er elektrisk styrt vifte. Formpressed dør med luftespalte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er flis, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak).

Kjøkkeninnredning fra ca.2010 med profilerte fronter (EIK) og glass samt laminerte benkeplater. Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjølehyrner, benkfrys, stekeovn (2025) samt nedfelt koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak). Utstyr er veggmontert toalett og veggmontert vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannbåren varme i 1.etg.

Leiligheten har vannbåren varme og varmekabler i 1.etg.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Boligen ligger i skrånende terreng.

Enebolig A - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein fra ca.2006. Taket er besiktiget med drone.

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere fra ca.2006. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags i hovedsak fra 2009.

Enkelte vinduer av tre med 2-lags glass fra 1973.

Boligen har fabrikkmalt hoveddør og verandadør med adkomst fra kjøkken.

Dørene er av ukjent alder.

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takesplater og MDF-panel.

2.etg:
Overflater på gulv er teppeflis.
På vegger er det malte slette flater, malte panelplater og tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og takesplater.

3.etg (loft):

Overflater på gulv er teppeflis og laminat.
På vegger er det malte slette flater og tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Underetasje:

Overflater på gulv er vinylflis og betong.
På vegger er det malt puss og malte plater.
I himlinger (tak) er det takesplater og panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom 1.etg:

Overflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det MDF-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.

Innredning med skap laminert benkeplate med nedfelt skyllekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2.etg;

Overflater på vegger er flis og spiler.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett.

Innredning med skuffer, benkeplate samt 2.stk frittstående servanter.

Det er elektrisk styrt vifte.

Slett dør av eldre årgang med luftespalte.

Annet våtrom (dusjrom) underetasje:

Dusjrom av ukjent alder og utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater på gulv er dekorstein.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyr er dusjgarnityr.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat. På vegger er det panelplater. I himling (tak) er det MDF-panel.

Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken (ca.2010) med profilerte fronter og benkeplater av stein.

Hvitevarer er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp med integrert ventilator.

Det er komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater på gulv er beleggflis, på vegger er det malt puss og det er plater i himling (tak).

Utstyr er toalett.

Luftbehandling er naturlig ventilasjon,.

Malt dør uten luftespalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Det er integrert ca.200 liters varmtvannstank i varmepumpe.

Det er vannbåren varme i 1.etg i både bolig a og b med unntak av på vaskerom i bolig a.

Akkumulatortank på 100 liter plassert i garasje.

EL-anlegget består av sikringskap med automatsikringer.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Bygget ligger i skånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er fra tidlig 2000-tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig A

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

Det er avvik på rominndeling på enkelte rom i 1.etg.

Det foreligger ikke tegninger for underetasje og 3.etg.

Enebolig B

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

Rominndeling i 2.etg er ikke i henhold til mottatt tegning.

Innglasset veranda er ikke på tegning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Lysthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

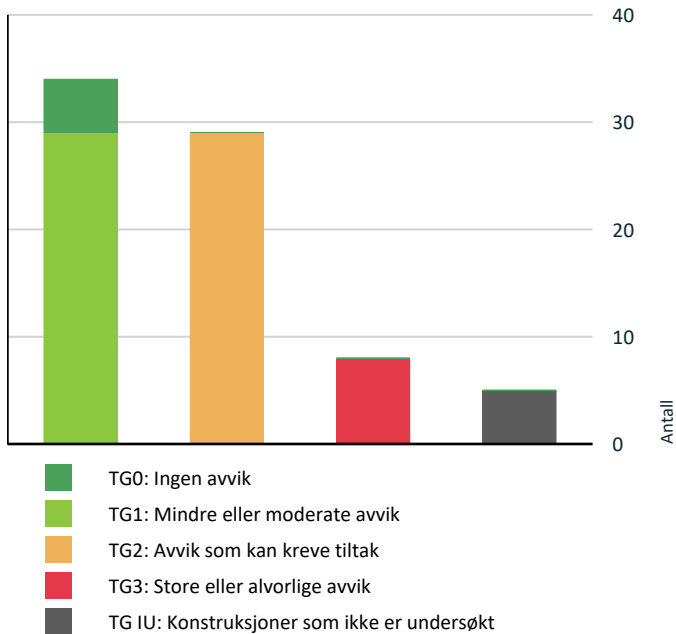
Sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt dokumentasjon på at bygget er lovlig oppført da jeg ikke har mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette må undersøkes med Porsgrunn Kommune.

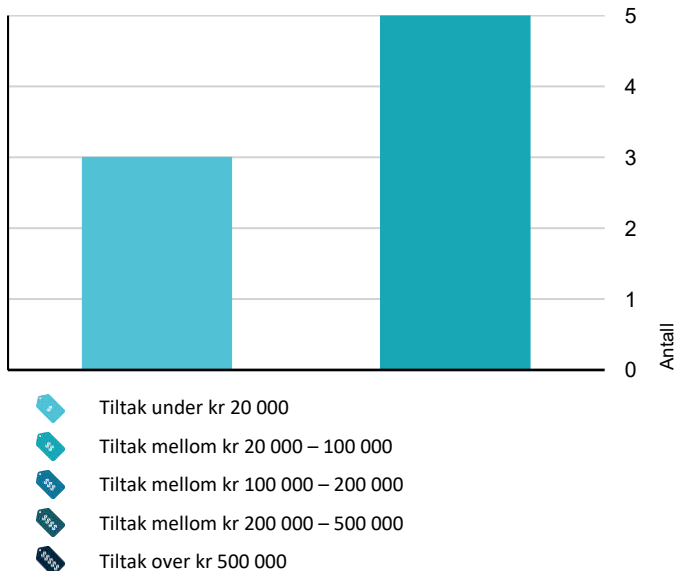
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig A

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 2.etg og 3.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet våtrom (dusjrom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet våtrom (dusjrom) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet våtrom (dusjrom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp 2.etg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Koketopp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet våtrom (dusjrom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet våtrom (dusjrom) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeøpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Enebolig B

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG A

Byggeår

1929

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert takstein fra ca.2006. Taket er besiktiget med drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Undertak (papp) i overgang bolig A og bolig B har blitt utbedret av fagfolk etter lekkasje. Det ble registrert langsgående lekt montert direkte på papp, dette er ikke en fagmessig god utførelse.

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av undertaket, spesielt i området hvor lekt er montert direkte på papp, for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter.

Mangelfull utførelse kan føre til redusert levetid på undertaket og økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere fra ca.2006.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
 - Det mangler 1.stk vindskibeslag.
 - Vindskibeslag for takutstikk til bolig B er av feil type, det har her blitt benyttet beslag som er beregnet til takfot.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det må monteres vindskibeslag der dette mangler.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved skifte av kledning bør det etableres lufting. konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags i hovedsak fra 2009. Enkelte vinduer av tre med 2-lags glass fra 1973.

Vurdering av avvik:

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

Vannbord på 1.stk vindu i 3.etg er feil montert (montert mot vindu og ikke under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmene og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og mugg.

Vannbordet på vinduet i 3. etasje må monteres korrekt under vinduet for å sikre tilstrekkelig avrenning og forhindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som ellers kan medføre fuktskader og redusert levetid på vinduet.



Vannbord monter mot og ikke under

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikk malt hoveddør og verandadør med adkomst fra kjøkken.

Dørene er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse.

Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det ble registrert råteskader i enkelte stolper til rekkverk. Rekkverket har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede treverk i rekkverksstolper bør skiftes ut, og skjevheter i rekkverket rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert sikkerhet og økt risiko for personskaade samt ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1.etg:

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater og MDF-panel.

2.etg:

Overflater på gulv er teppeflis.
På vegger er det malte slette flater, malte panelplater og tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og takessplater.

3.etg (loft):

Overflater på gulv er teppeflis og laminat.
På vegger er det malte slette flater og tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Underetasje:

Overflater på gulv er vinylflis og betong.
På vegger er det malt puss og malte plater.
I himlinger (tak) er det takessplater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- på en vegg dekker ikke gulvlist laminat.
- det ble registrert noe knirk i gulv ved adkomst til kjøkken.
- enkelte slitte/løse teppeflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:

Det ble i stue målt høydeforskjell på 6mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 19mm innenfor 2m.

2.etg:

I gang ble det målt høydeforskjell på
På soverom ble det målt høydeforskjell på

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Etasjeskille 2.etg og 3.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

2.etg:

Det ble i gang målt høydeforskjell på 40mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 15mm innenfor 2m.

3.etg:

I gang ble det målt høydeforskjell på 25mm innenfor 2m.
På trimrom ble det målt høydeforskjell på

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, eventuelt montere røykrør i pipeløp.

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Fra 1.etg til 2.etg er det malte tretrapp med teppe i trinn.



TG 2 Innvendige trapp 2.etg

Beskrivelse

Fra 2.etg til 3.etg (loft) er det malt tretrapp med teppe i trinn.

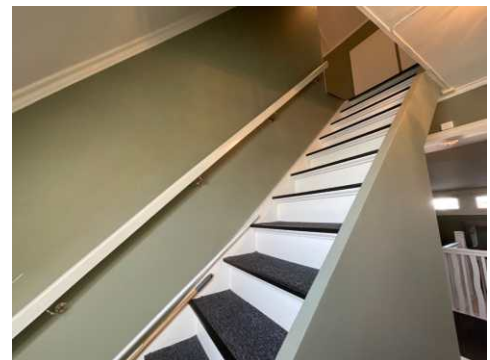
Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden og redusere brattheten i trappeløpet, slik at trappen blir bedre egnet for bruk mellom boligrom. Dagens utforming med lav frihøyde og bratt stigning gir økt risiko for fall og ulykker, spesielt for barn og eldre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder og type. Dørene har normal slitasje.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Betongdekke ved uteplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert åpne armeringsjern med rustdannelser/korrodering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Åpne armeringsjern med rustdannelser bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av betongdekket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

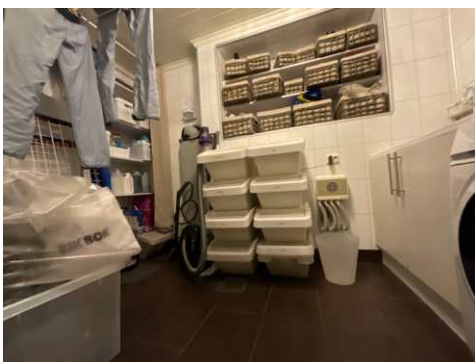
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Flislegging er ikke fagmessig utført. Det ble registrert enkelte høydeforskjeller på flis. Det mangler også mykfuge i overgang gulvflis/sokkelflis. Ved dør er det lokal skade i sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett. Innredning med skap laminert benkeplate med nedfelt skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert svelling i fronter til innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte og eventuelt utbedre svelling i fronter til innredning, for å forhindre videre skade og redusere risiko for forringelse av materialene.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Formpresset dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe svelling i underkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis og spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket da det er dusjkabinett.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Flislegging er ikke fagmessig utført. Det ble registret relativt stor høydeforskjeller på enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering av bad må det etableres fall i henhold til forskrift.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett.
Innredning med skuffer, benkeplate samt 2.stk frittstående servanter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Slett dør av eldre årgang med luftespalte.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.

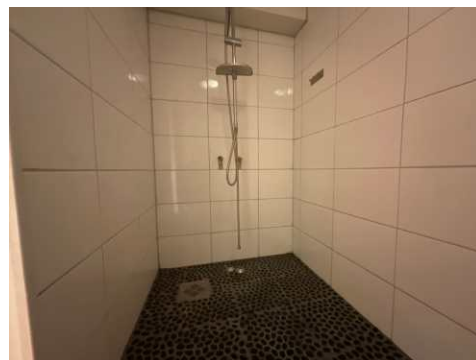


UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

Generell

Beskrivelse

Dusjrom av ukjent alder og utførelse.



UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv er dekorstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er dusjgarnityr. Blandebatteri var frakoblet på befaringen. Det ble opplyst om at dette ikke er i bruk vinterstid på grunn av fare for frost. Ikke undersøkt av meg.

UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > ANNET VÅTROM (DUSJROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (betongvegger).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat. På vegger er det panelplater. I himling (tak) er det MDF-panel.

Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken (ca.2010) med profilerte fronter og benkeplater av stein.

Hvitevarer er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp med integrert ventilator.

Det er komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Koketopp

Beskrivelse

Koketopp med integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Koketopp har sprekker og avskalling i et hjørne.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ifølge eier fungerer alle kokesoner.
Avviket er å anse som estetisk.
Oppgradering etter eget ønske.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Overflater på gulv er beleggflis, på vegger er det malt puss og det er plater i himling (tak).
Utstyr er toalett.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon,
Malt dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

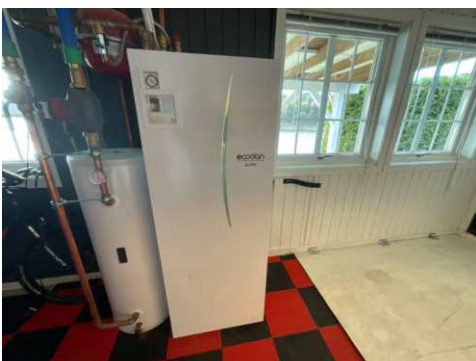
Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er integrert ca.200 liters varmtvannstank i varmepumpe.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i 1.etg i både bolig a og b med unntak av på vaskerom i bolig a.

Akkumulatortank på 100 liter plassert i garasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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?
Nei

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

Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

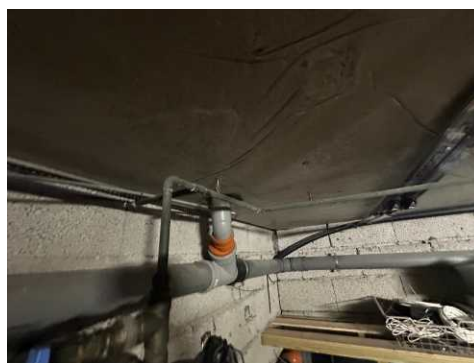
Det ble i kjeller med lav takhøyde under garasje registrert fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser kreves for å kunne avdekke årsak til fuktinnslag. Dette er ikke å anse som strakstiltak da kjelleren har åpne mur/betong konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget ligger i skånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er fra tidlig 2000-tallet.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.

Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.

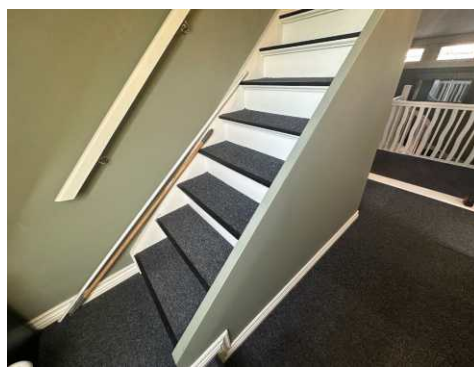
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trapp fra 2.etg til 3.etg mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Manglende rekkverk

ENEBOLIG B



Byggeår
2003

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På kjøkken er det vinduer av tre med 2-lags glass fra 2011.
I stue er det 2.stk vinduer av PVC med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for fuktinntrengning og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leilighetens ytterdører er fabrikk malt hoveddør og 2.stk verandadører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket funksjon på dørene.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

utvendig trapp av tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1.etg:

Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det panelplater, malt strie og spiler.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

2.etg:

Overflater på gulv er parkett og teppeflis.
På vegger er det panelplater, malt strie og spiler.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

1.etg:

På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 16mm innenfor 2m.

I stue ble det målt høydeforskjell på 11mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Etasjeskille/gulv 2.etg.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble i loftstue målt høydeforskjell på 25mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 15mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

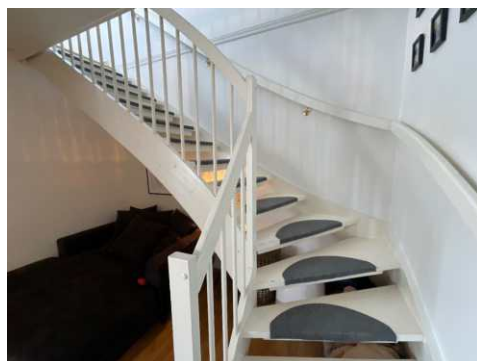
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

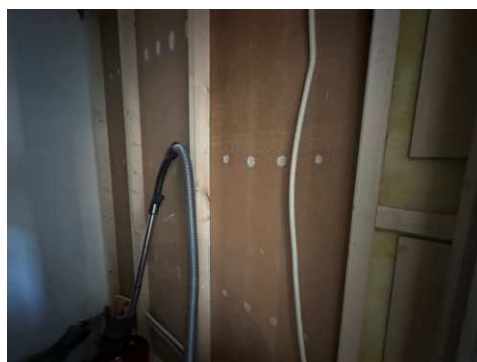
Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede dører.
Dørene har normal slitasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er påbegynt arbeider med tanke på bad i 2.etg.
Rommet er ikke vurdert da det er gjenstående arbeider. Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere hva de ønsker med rommet.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon i form av bilder samt kontrollrapport utført av takstmann.
Badet er utført av Tebcon as og egeninnsats.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

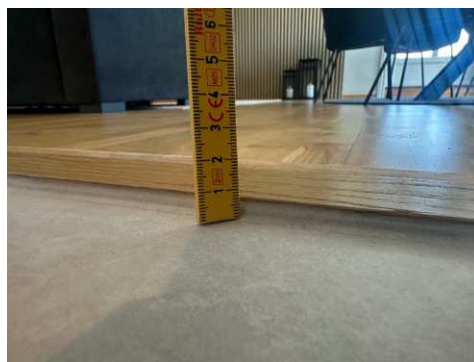
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke ført membran opp på dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membranoppbrett ved dørterskel for å sikre tilstrekkelig fuksikring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin, glassdører mot dusjnise samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys. Det er også 1.stk vegghengt høyskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.
Formpressed dør med luftespalte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er å anse som nytt og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er flis, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak).

Kjøkkeninnredning fra ca.2010 med profilerte fronter (EIK) og glass samt laminerte benkeplater.

Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjølehjørne, benkfrys, stekeovn (2025) samt nedfelt koketopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak).

Utstyr er veggmontert toalett og veggmontert vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det ble registrert noe svelling i panelplater under vask ved rørgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Vannbåren varme i 1.etg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme og varmekabler i 1.etg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

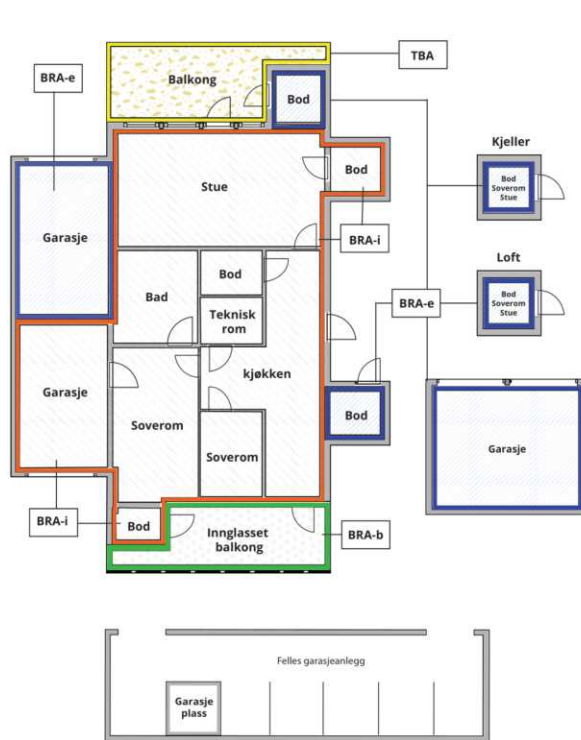
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig A

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	98			98	82
2.Etasje	71			71	
3.Etasje	17			17	
Underetasje	92			92	73
Kjeller	10			10	
SUM	288				155
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
3.Etasje	Innredet loftrom, innredet loftrom 2, gang		
Underetasje	Gang med vask, bod, annet våtrom (dusjrom), toalettrom, kott, garasje		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

Deler av underetasje er ikke målbar grunnet for lav takhøyde (under 1,9m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på rominndeling på enkelte rom i 1.etg.

Det foreligger ikke tegninger for underetasje og 3.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Enebolig B

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76			76	
2.Etasje	61			61	
SUM	137				
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
2.Etasje	Loftstue, soverom, walk-in closet, soverom 2, soverom 3, påbegynt bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i 2.etg er ikke i henhold til mottatt tegning.
Innglasset veranda er ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Sommerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke mottatt dokumentasjon på at bygget er lovlig oppført da jeg ikke har mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette må undersøkes med Porsgrunn Kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Kristin Skårdal Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	42	2		0	3166 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergsbygdavegen 185 A

Hjemmelshaver

Hansen Kristin Skårdal

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZU3541>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
103260025	
Selger 1 navn	
Kristin Skårdal Hansen	
Gateadresse	
Bergsbygdavegen 185A og B	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3949
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	8781607

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i Bergsbygdavegen 185 B er pusset opp i 2025. Faglært rørleggerfirma og egeninnsats. Bad i Bergsbygdavegen 185 A ble pusset av egeninnsats etter overtakelse i 2012.
Arbeid utført av	Rørgutta A/S og Tebcon A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Lagt membran og våtromssystemer med kontroll på bad i 2025 i del B.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vann i kjøkkenkran kan ved veldig kalde temperaturer fryse på vinteren. Etter vi det vi kjenner så har Gass og rørservice gjort koblinger men vi kjenner ikke til årsaken.
Arbeid utført av	Gass og rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er fuktinnsig i nedre kjeller under garasje (råkjeller)
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er utbedret feil i takkonstruksjon mellom enhetene og mellom kjøkken og stue i del A
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er noe skjevheter i noen gulv grunnet eldre konstruksjon. Er også en sprekke i steinmur under del A som ikke har forandret seg under vår tid i boligen
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det har hvert tatt mus i boligen og da det er maur i området så blir innganger behandlet for dette med gift men det kan forekomme uten dette
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er montert varmeanlegg i boligen med vannbåren varme. Det er utført arbeid på el-anlegg både av faglært og ufaglært
Arbeid utført av	Gass og rørservice

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Montert ladeboks i gårdsplassen på stolpe

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Det er utført arbeid på terrasse men kjenner ikke til hvem som utførte dette. Det er også reparert tak mellom enhetene av Viking tak og bygg.

Arbeid utført av Viking tak og bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse Det er en leilighet/hybel i boligen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse Kjøkken er tidligere utestue i del A og det er ett tilbygg på hybel/leilighet med 2 soverom og kjøkken

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse Det er vedtatt gangvei langs bergsbygdavegen

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse Deler av bygningsmassen mangler ferdigstillesestillatelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse Deler av bygningsmassen mangler ferdigstillesestillatelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse Det foreligger en privat avtale med Bergsbygdavegen 183, som går utpå at det er ett takutstikk mot brygga som er delvis over eiendomsgrensene. Dette gjelder også verandaen på samme adresse som er bygget for nærme tomtgrensen

Tilleggskommentar

- Varmeanlegget i boligen er tiltenkt grunnoppvarming og må suppleres med tilleggsvarme de kaldeste dagene på vinteren. - Boligene har delt varmtvannstank, denne er på 200 liter og man bør fordele forbruk ut over dagen eller vurdere og øke volumet. Det medfølger en ytterligere tank som løser dette. - Det er kommet en sprekke i glasset på foldedør på uthus ved basseng. Det er også punktert vindu til venstre for denne. - Kranen montert på brygga er ikke søkt kommunen. - Kjellergang i Del A som leder ut i garasje har varmekabler med jordfeil. Tilleggsvarme bør monteres eller holde dør åpen til garasje for og holde temperaturen på vinteren. - På kjøkken i Del A kan gulvet oppleves kjølig vinterstid men rommet holder god lufttemperatur med luft-luft varmepumpe. ved svært lave utetemperaturer kan vanninstallasjon være utsatt for frost.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Skårdal Hansen	2ef1ff02e9c456bc899c22 4d3df5c2b3dd24382f	28.04.2026 18:56:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Bergsbygdavegen 185A, 3949 PORSGRUNN

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288389

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164124851

Gårdsnummer

42

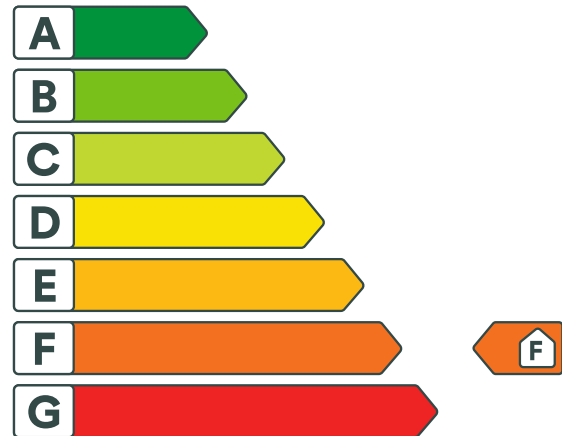
Bruksnummer

2

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1920

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

425,0 m²

Oppvarmet bruksareal

425,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

308,28 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

328,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

139 479 kWh



Bergsbygdavegen 185A, 3949 PORSGRUNN



Detaljering

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



Bergsbygdavegen 185A, 3949 PORSGRUNN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Porsgrunn Kommune

etter plan- og bygningsloven av
14.juni 1985 pgf. 93

Byggeplass (adresse)		G.nr	B.nr	Gab.nr.
Bergsbygdavn.185 Døvik		42	2	
Byggherrens navn		Adresse		Tlf.
Nils Petter Svanholm		Haraldsgt.8 Skien		
Anmelders navn		Adresse		Tlf.
Arkide A/S		Storgt 120 Porsgrunn		553075
Ansvarshavendes navn		Adresse		Tlf.
Einar Ekeli		Elvegt.18 Porsgrunn		
Arbeidets art.				
Riving og nybygging av brygge og badehus, lysthus og terrasse.				
Byggets art.				
Brygge og terrasse m/tak.				
Søkn.dato.	Sakstype	Vedtaks dato	Saksnr.	
13.11.90	Bygnr.	23.04.91	65/91	

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

for følgende del av nevnte bygg: Brygge og terrasse m/tak.
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men
attesten kan ikke gis før nedenstående arbeider er utført:

1. Lysthus og badehus må gjøres ferdig.

Arbeider under pkt. 1
må være utført innen 25.06.94

Porsgrunn den 19.08.92

.....
for bygningsjefen

Sendes:

byggherren
 anmelder
 ansvarshavende
 kemnerkontoret
 ingeniørvesenet
 revisjon
andre

Arealer:

beregnet areal. BA=
bruksareal. BRA=
dekkareal. DA=

navn:..... adresse:.....

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



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS
Postboks 1050
3905 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.
13/00385-4

Dato
25.02.2013

Gbnr.42/2, Bergsbygdavegen 185, Tilbygg/ Godkjent m. disp.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 175/13

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-1, jf. pbl. § 22-3, godkjennes søknad om ansvarsretter for Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, i samsvar med søknad mottatt 15.08.2012.
2. I medhold av pbl. § 20-1, jf. pbl. 21-2 femte ledd, gis det rammetillatelse til omsøkte tiltak, i samsvar med søknad mottatt 15.08.2012.

Vedtaket over er gjort på følgende vilkår:

1. Vilkårene fra Statens vegvesen om disp. fra byggegrensen i vegloven til plassering skal oppfylles (skriv datert 04.02.2013).
2. Sikring av badebassenget skal dokumenteres ved igangsettingssøknad, jf.pbl § 28-6.

Med hilsen

Mir Zabihullah Najmi
Allmenn Byggingeniør
35547534

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Tomod Arvid Hansen; Byutvikling /v Sucro Dizdarevic

Vedlegg:

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

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

1. Orientering om klageadgang

Viktige punkter

- Tiltaket: Saken gjelder søknad om rammetillatelse for utvidelse av veranda med ny trapp, vinterhage, uteplass med levegg, utebad og dispensasjon fra vegloven om byggegrense mot fylkesveg H-4 mottatt 15.08.2012.
- Planstatus: Eiendommen er uregulert og i kommuneplanens arealdel (2007-2020) vist som boligformål.
- Vurdering: Dispensasjonssøknaden var avhengig av Statens vegvesens tillatelse i henhold til vegloven §§ 29 og 30 om byggegrense mot fylkesveg H-4. Statens vegvesen har godkjent plassering av tilbygget med vilkår og minsteavstand 17 og 29 meter for uteplass og verandaen i sitt brev med vedtaksdato 04.02.2013.
- Etter kommunens skjønn er tiltaket i samsvar med kommuneplanens arealdel sine bestemmelser og plan- og bygningsloven § 29-2 om utforming, størrelse og plassering i terrenget og tiltaket har ikke noen negative konsekvenser for omgivelsene.

Konklusjon: Det gis rammetillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

Ansvarsforhold:

SØK Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS
PRO Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS

Utskrift av vedtaket er sendt elektronisk til:

Tiltakshaver
SØK

Kopi til:

Porsgrunn kommune v/ geodata, her

Før ordens skyld gjøres det oppmerksom på:

- A. Før tiltaket igangsettes, skal det søkes om igangsettingstillatelse. Nødvendig ansvarsforhold, gjennomføringsplan, gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter mm, skal foreligge før igangsetting. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, jf. pbl. § 21-4.
- B. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- C. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- D. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- E. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- G. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- H. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- I. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

Dato: 31.01.2012
Vår referanse: 11/3379
Deres referanse:
Arkiv: GBNR 42/2
Saksbehandler: Baard Gonsholt

Fjellsjøhus AS
Venstøphøgda 174

3721 SKIEN

GNR 42, BNR 2, BERGSBYGDAVEGEN 185 – TILBYGG - NY BOENHET IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1

BEHANDLENDE ORGAN	VEDTAKSDATO	SAK NR
Administrativt vedtak	31.01.2012	41/12
Arkiv: GBNR 42/2	Saksbeh.: Baard Gonsholt	

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-1, jf. pbl. § 22-3, godkjennes søknad om ansvarsretter for Civengas Pål Odden og Fjellsjøhus AS, i samsvar med søknad mottatt 30.12.2011.
2. I medhold av pbl. § 20-1 gis det igangsettingstillatelse for tilbygg og bruksendring fra en til to brukseheter, i samsvar med søknad mottatt 30.12.2011.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Igangsettelsestillatelsen forutsetter at alle vilkår innfris, jf. Statens Vegvesens vedtak datert 16.01.2012.

Med hilsen

Hanne Birte Hulløen
avdelingsleder

Baard Gonsholt
saksbehandler

Vedlegg:

1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang

Viktige punkter:

Tiltaket: Saken gjelder søknad om tillatelse til tiltak / igangsettingstillatelse mottatt 30.12.2011.

Planstatus: Eiendommen er uregulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist som bolig nåværende.

Vurdering: Omsøkte tiltak inngår ikke i en reguleringsplan og omfattes således av kommuneplanens arealdels bestemmelser. Tiltaket er under 200m² i BRA og utløser ikke reguleringskrav jf. nevnte planens arealdelsbestemmelser punkt 1.1. Kravene til uteoppholdsareal og biloppstillingsplasser anses å være ivaretatt. Tiltaket er innenfor plan- og bygningslovens (pbl.) krav til gesims- og mønehøyde, og innehar tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, dets funksjon og dets bygde naturlige omgivelser, jf. pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Konklusjon: Det gis igangsettingstillatelse på vilkår. Vedtak framgår av sakens første side.

Ansvarsforhold:

SØK	Fjellsjøhus AS
PRO	Civengas Pål Odden
UTF	Fjellsjøhus AS
	Civengas Pål Odden

Utskrift av vedtaket er sendt til:

Tiltakshaver Tormod Hansen, Bergsbygdavegen 185, 3949 PORSGRUNN
SØK Fjellsjøhus AS, Venstøphøgda 174, 3721 SKIEN

Kopi til:

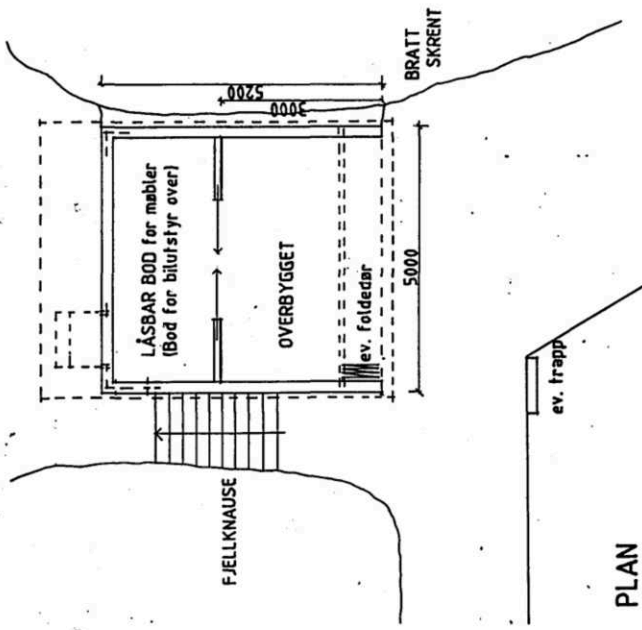
Porsgrunn kommune v/ geodata, her

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- F. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- G. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- H. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- I. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- J. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- K. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- L. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.

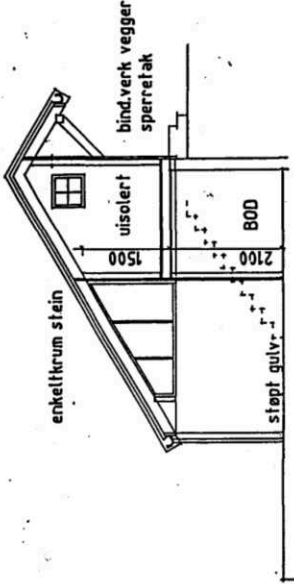
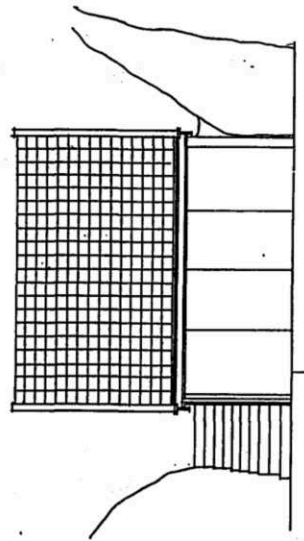
Det vises til vedlagte melding om rett til å klage på vedtaket.

Vedtaket er fattet i h.h. til delegasjon gitt av bystyret i sak nr. 44/03

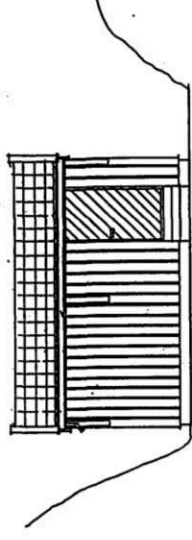


PLAN

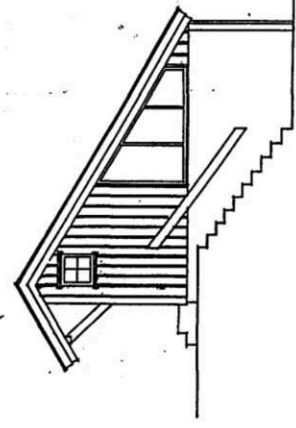
FASADE MOT SYDVEST



SNITT



FASADE MOT NORDØST



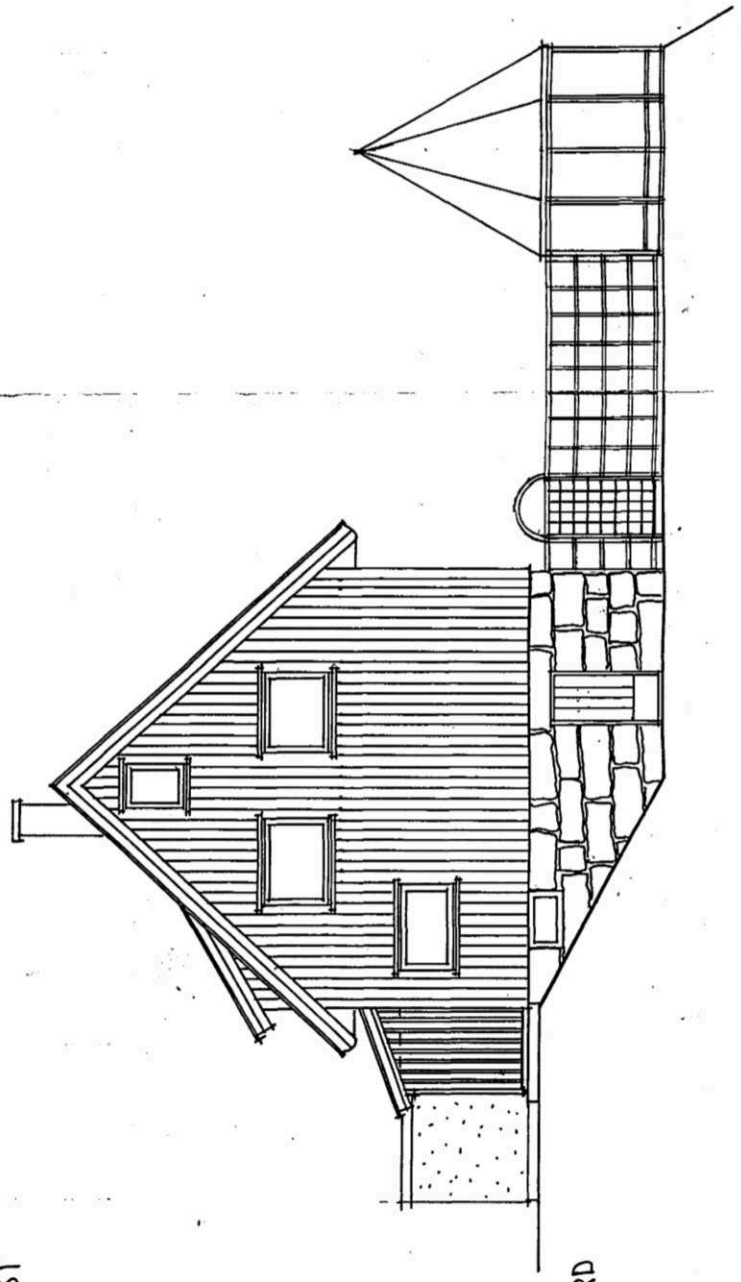
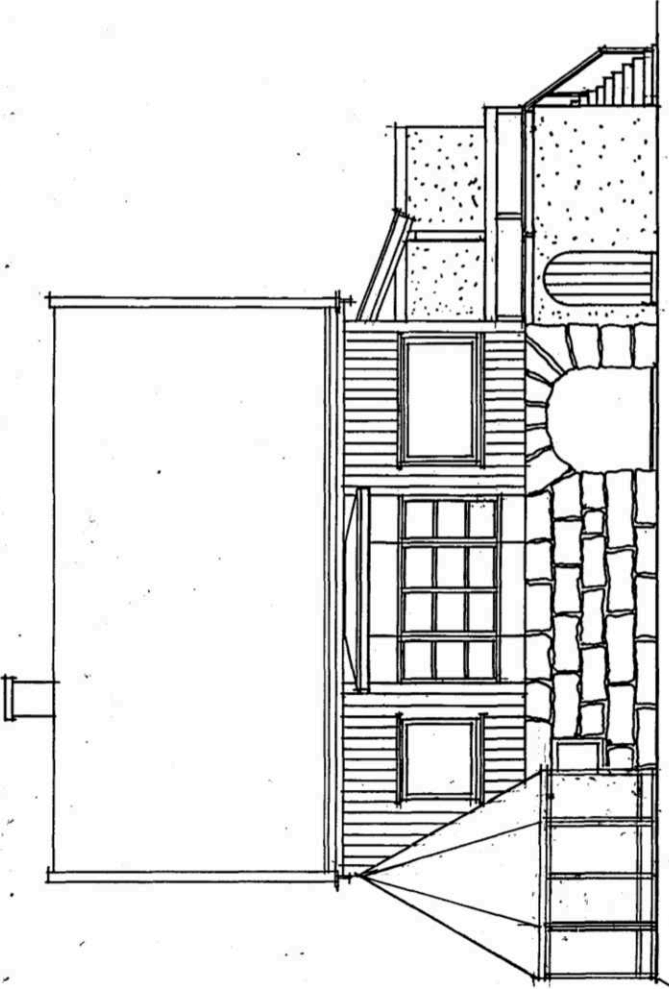
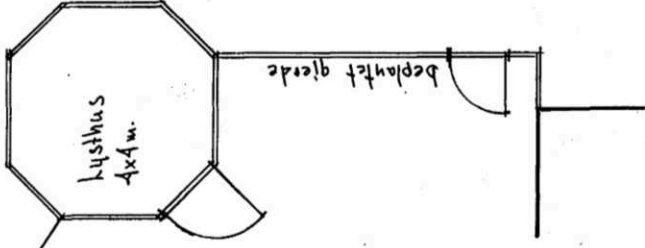
FASADE MOT NORDVEST

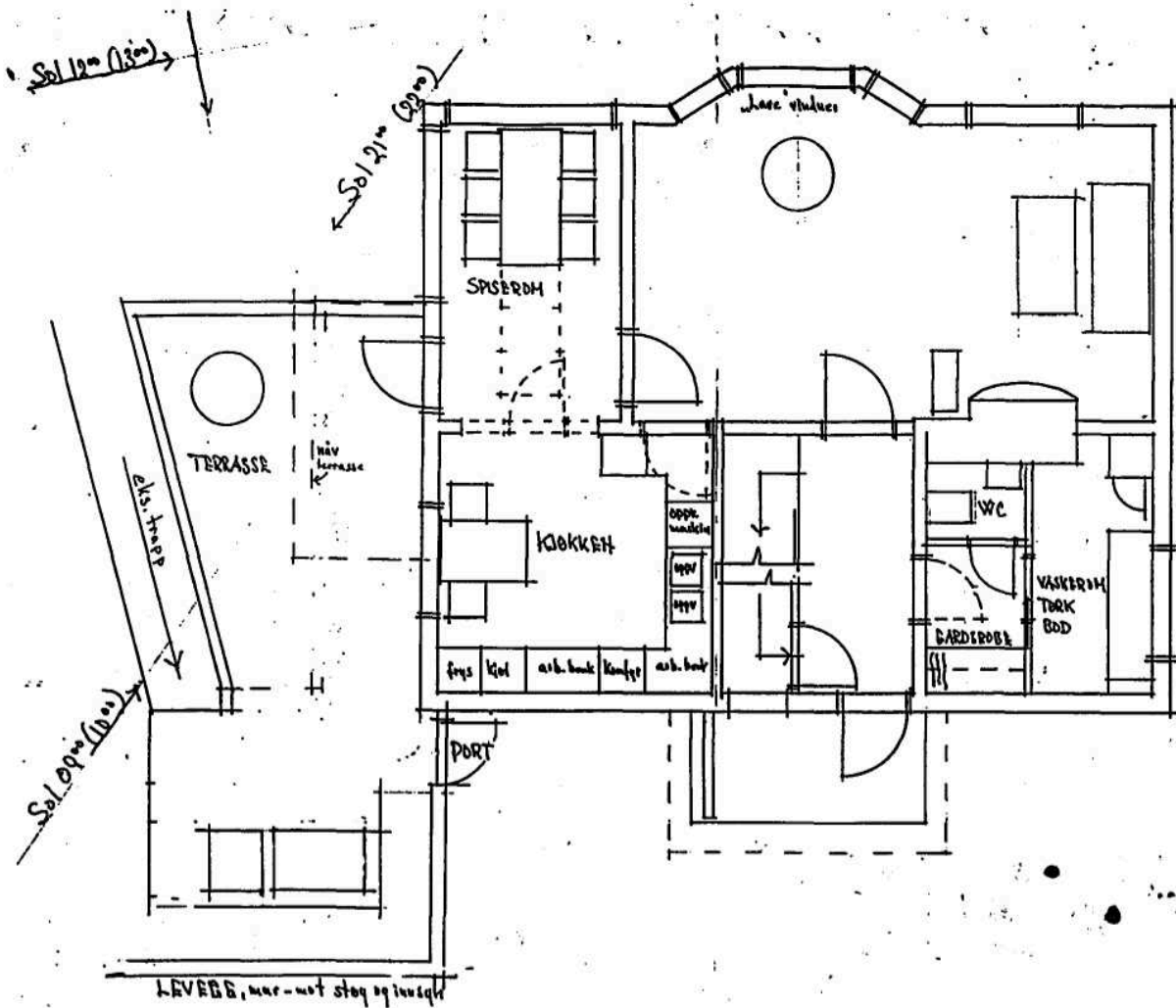
ARKIDÉ A/S ARKITEKT, MNAL. KNUY SVERLAND GUNNAR E. HØRBY VIDAR S. EDVÅRSEN STORGATA 120 - 3900 FORSGRUNN TELF. (0385) 53075		GNR. 42, BNR. 2, BERGSBYGDVEIEN 185, FORSGR. N. P. SVANHOLM TAKOVERBYGG OG BOD VED BRYGGE PLAN, SNITT OG FASADER målt 1:100	
Utar og undermålt 12.11.90.	Båh nr. 1189	Tegn nr. 7	Rev.

VEDLEGG 3

ARKIDÉ A/S ARKITEKT. BUREAU KNUF SVERLAND GUNNAR E. NORBY VIDAR E. EDVARDSEN STORGATA 120 - 3900 FORSGRUNN TELF. (035) 53075 Dato og undertegnelse 12.11.1990	bnr. 42 bnr. 2 Beingsbygdav. 185 - Ppr. N.P. SVANHOLM Kysthus Plan oppriss M 1:100 Tegnr. nr. 6 Rev.
---	---

13.11.1990

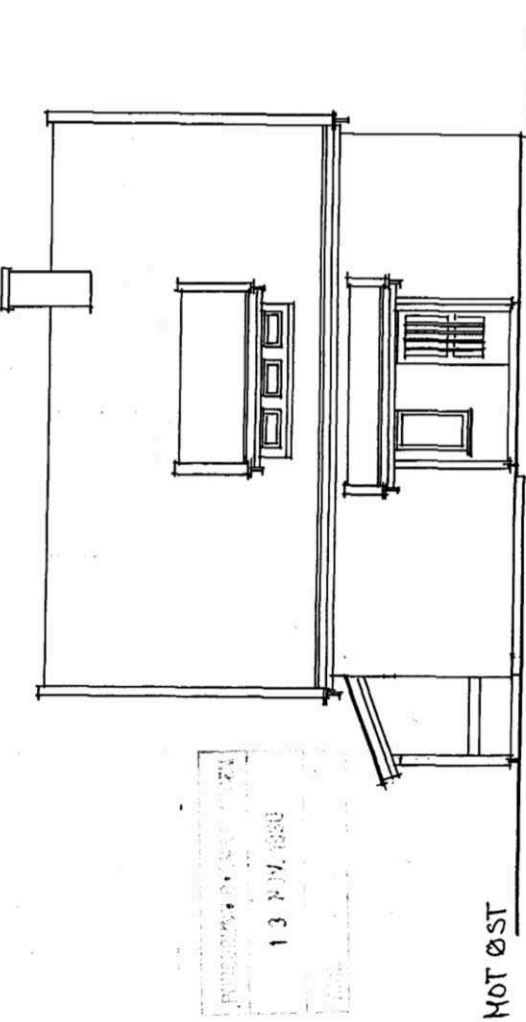
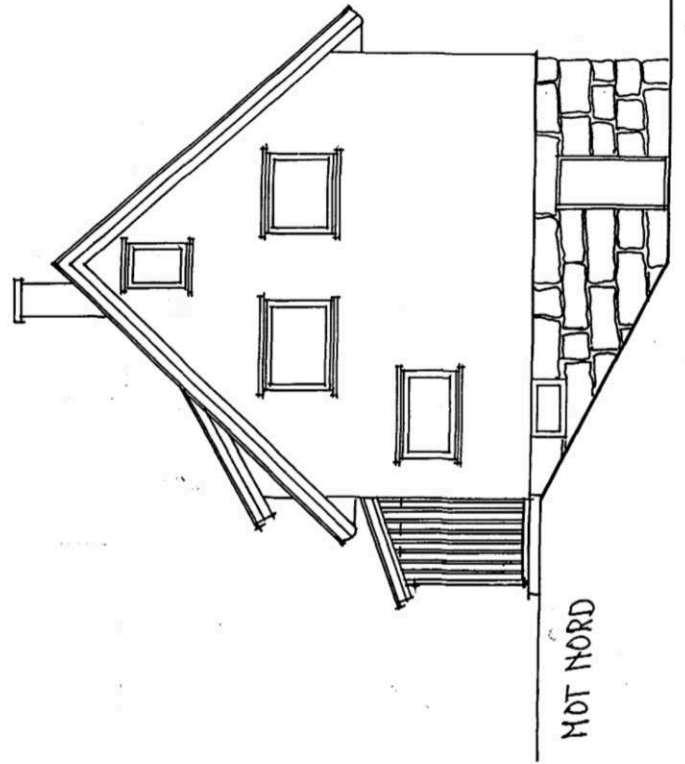
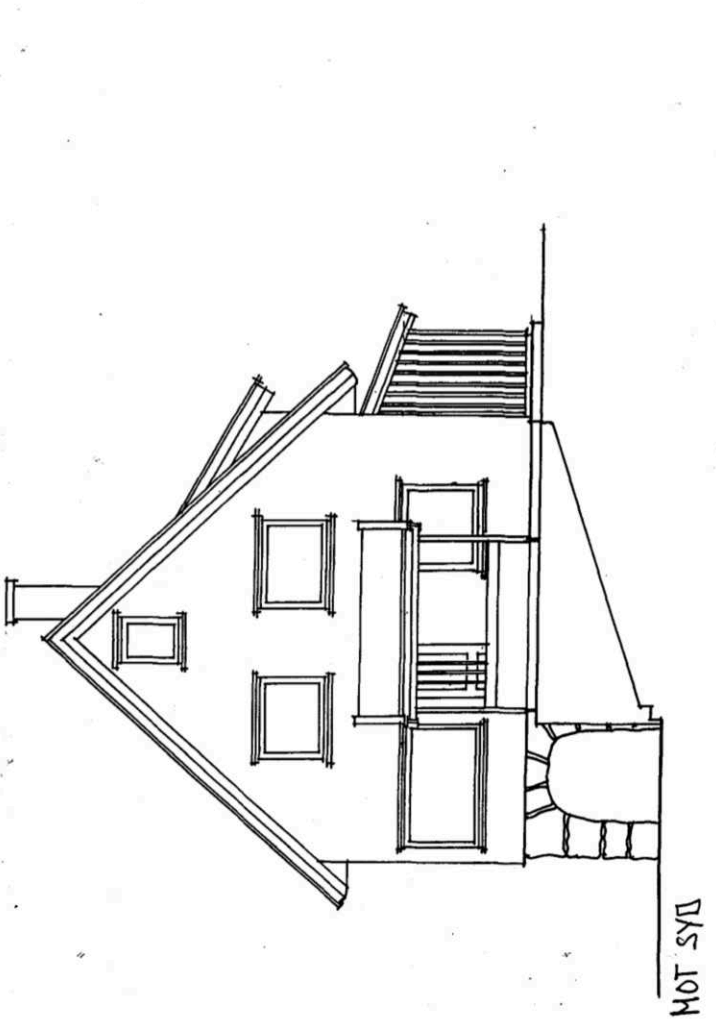
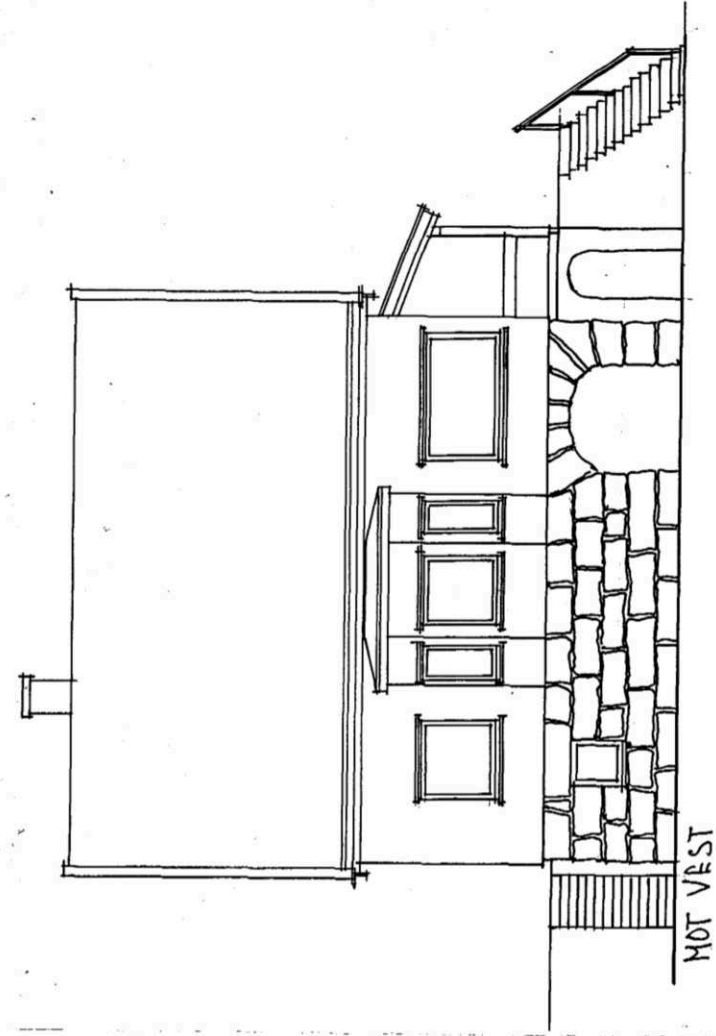




PROSJEKT AV PLANKONTORET
 22 NOV. 1990
 ARK. NR.

PROSJEKT AV PLANKONTORET
 13 NOV. 1990

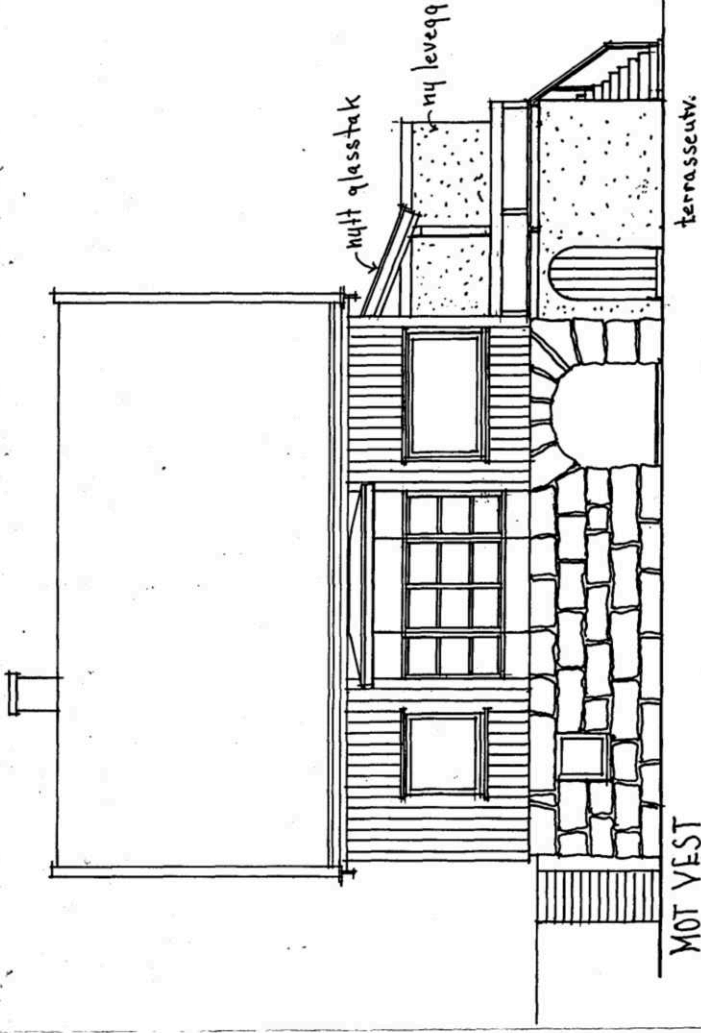
Gnr. 42 bnr 2 Bergsbyggtaveren 185, Pgr.
 Plan 1. etasje Tegnr 1189 / 2^A Arkitekt A/s
 25.09.90 G.N. M 1:100 rev. 12.11.90



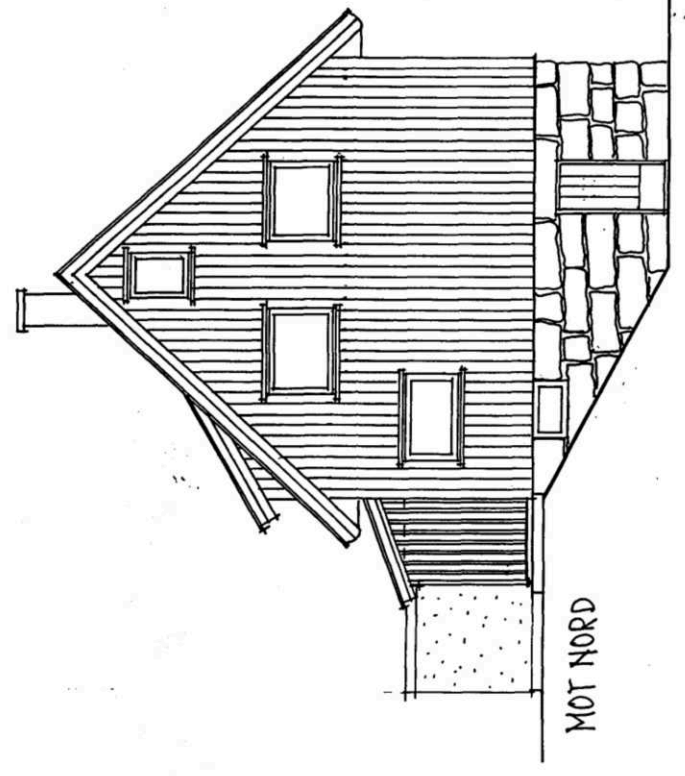
Oppteqnet etter fotografier
Mål og vinkel er tilværmnet

13 NOV 1988

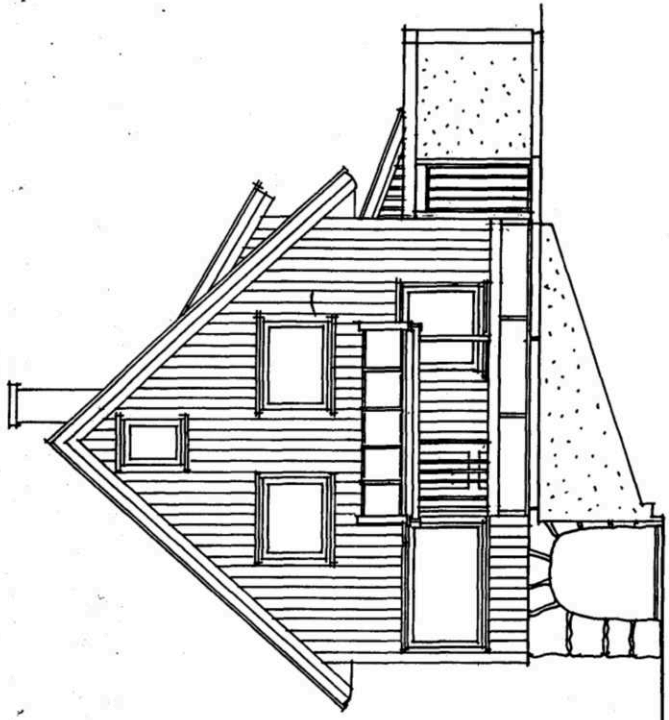
ARKIDÉ AS ARKITEKT, MÅL. KNUT ØVERLAND GUNNAR E. NORBY VIDAR & EDVARDSEN STORGATA 120 - 3900 FORSGRUNN TEL. (032) 33025	Bnr. 42 bnr. 2 Berøgsbygdar 185 Pkt. - N.P. SVANHOLM Fasadet		M 1:100 Teg. nr. A
	Dato og underskrift 29.10.90	Bl. nr. 1189	



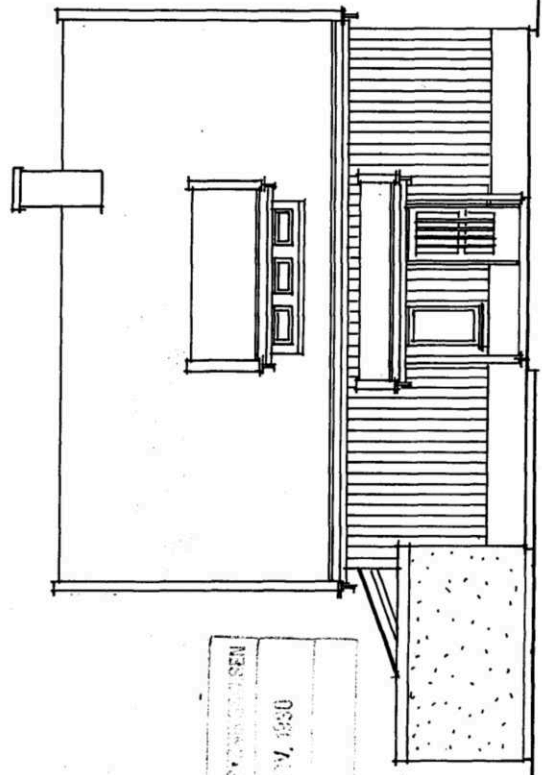
MOT VEST



MOT NORD



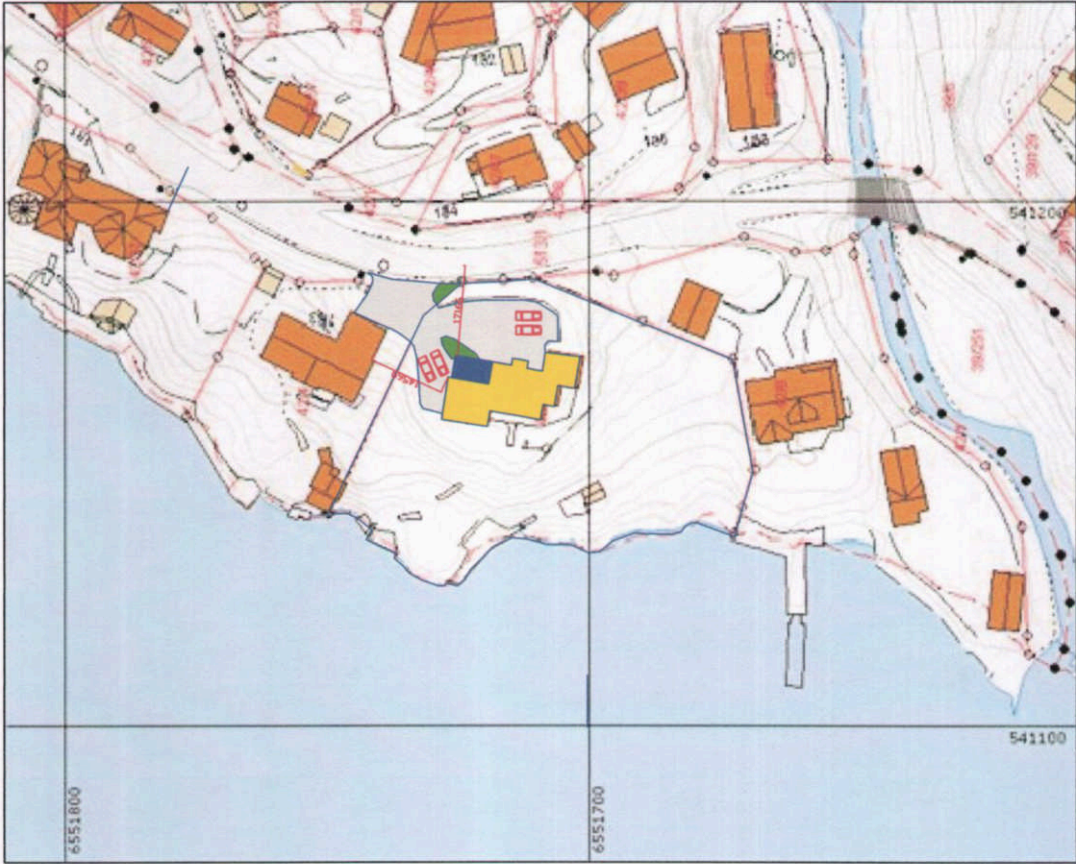
MOT SYD



MOT ØST

PROSJEKT AV SVANHOLM
13. NOV. 1930

ARKIDÉ AS ARKIT. MÅL. KONT. OVERLAND GUNNAR E. MORBY	Bnr. 42 bnc. 2 Bergsbygdav 185 Pkt. N.P. SVANHOLM Fasadeendringer M 1:100	12. 11. 90	1189	5
GEORGATA 120 - 3900 FORSGRUNN TELF. (033) 5175	Saks. 1189	12. 11. 90	1189	5



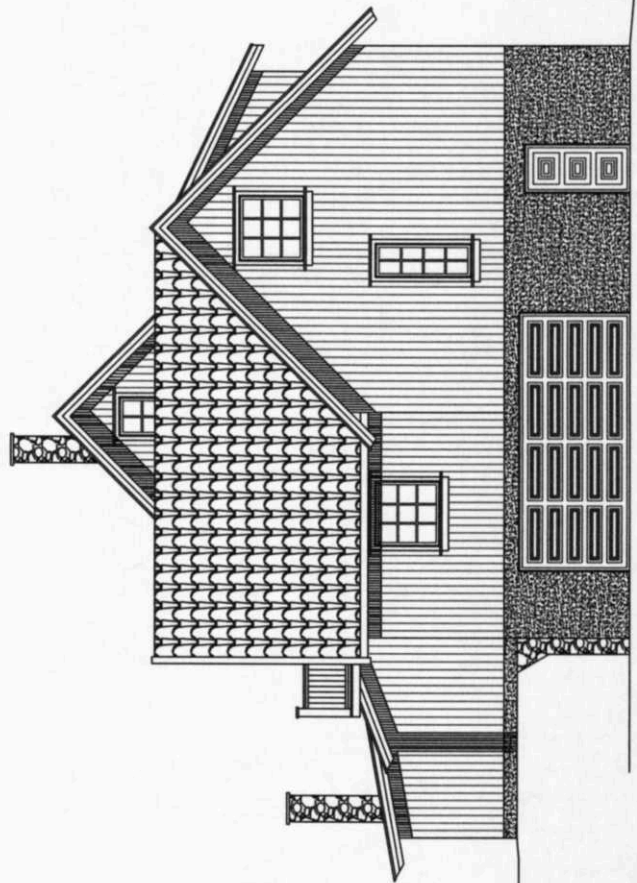
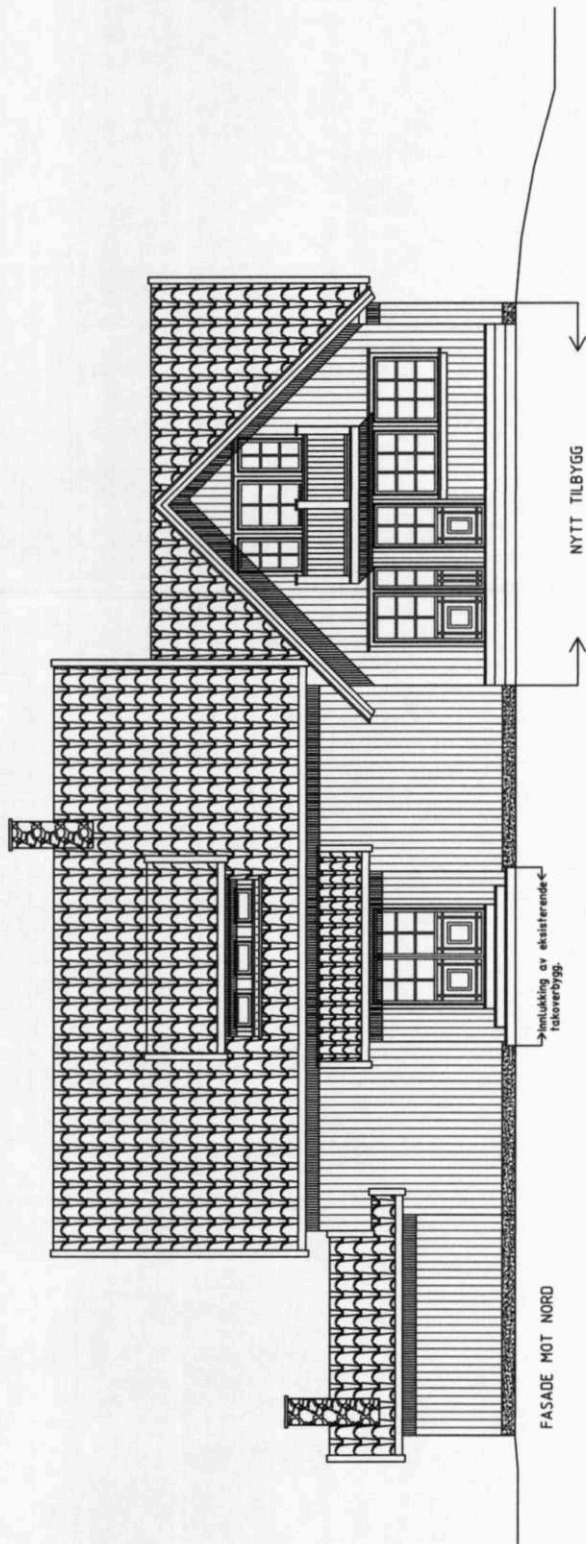
NYTT TILBYGG



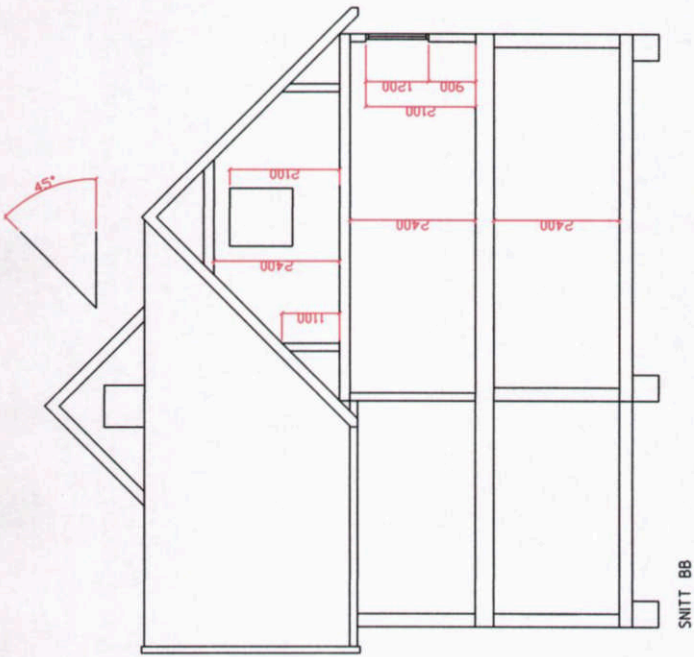
EKSISTERENDE BOLIG



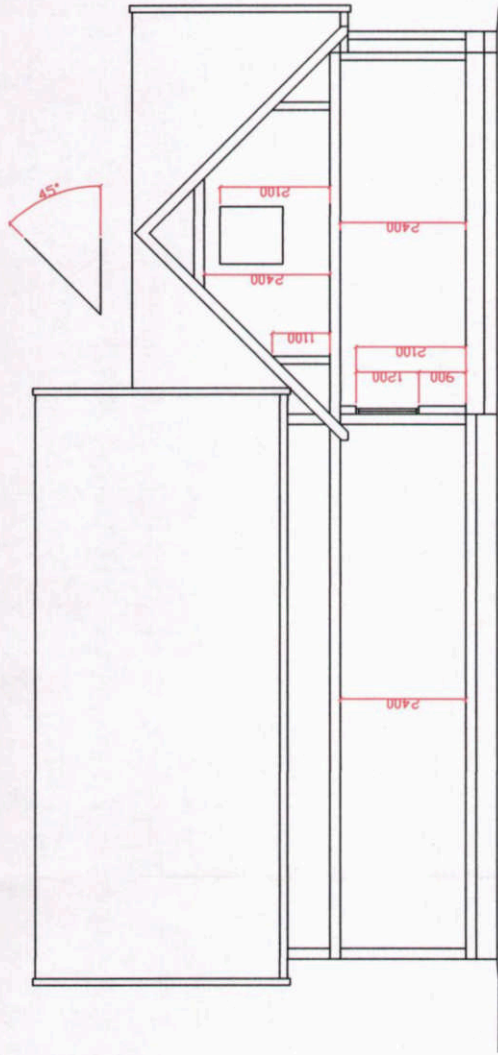
Dato: 20.12.11 Konstr./Tegnet: Bjørn Arnesen Kontroll: BA		Målestokk 1:1000	Bjørn Arnesen Telefon mobb. 99 75 38 34
Tiltakshaver: Tormod Hansen Byggeplass: Bergsbygdavegen 185 Kommune: Porsgrunn		Erstatning for:	Erstatlet av:
Henvining: situasjonskart Beregning:		Tegning nr: 0002-202-8	Filnavn:



Date: 09.12.11		Konstr./Tegnet: Bjørn Arnesen	Kontroll: BA	Målestokk: 1:100	Bjørn Arnesen Telefon mob. 99 75 38 34 Erstatning for: Erstattet av:	
Tiltakshaver: Tormod Hansen				Tegning nr. 0002-202-8		
Byggeplass: Bergsbygdavegen 185				Filnavn:		
Kommune: Porsgrunn				Beregning: fasader		



SNITT BB

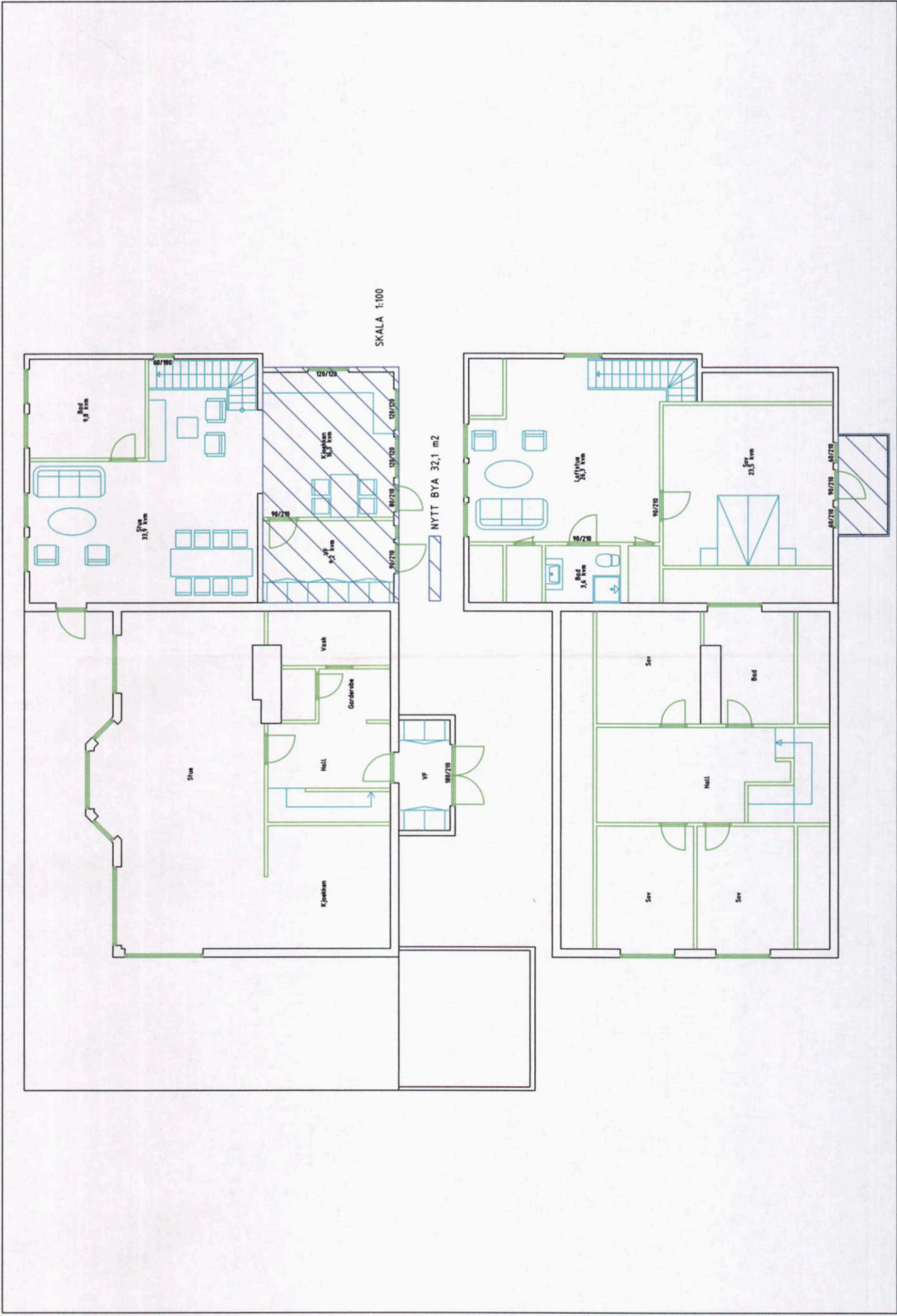


SNITT AA

Dato: 09.12.11 Konstr./Tegnet: Bjørn Arnesen Kontroll: BA		Målestokk: 1:100	Bjørn Arnesen Telefon mob. 99 75 36 34
Tiltakshaver: Tormod Hansen Byggeplass: Bergsbygdavegen 185 Kommune: Porsgrunn		Erstatning for:	Erstatlet av:
Henvising: snitt		Tegning nr: 0002-202-8	Filnavn:



Dato: 09.12.11	Konstr./Tegnet: Bjørn Arnesen	Kontroll: BA	Målestokk: 1:1000	
Tiltakshaver: Tormod Hansen			Erstatning for: Erstatlet av:	
Byggeplass: Bergsbygdavegen 185			Tegning nr: 0002-202-8	
Kommune: Porsgrunn			Erstatning for: Erstatlet av:	
Henviisning: situasjonskart			Beregning:	Erstatning for: Erstatlet av:

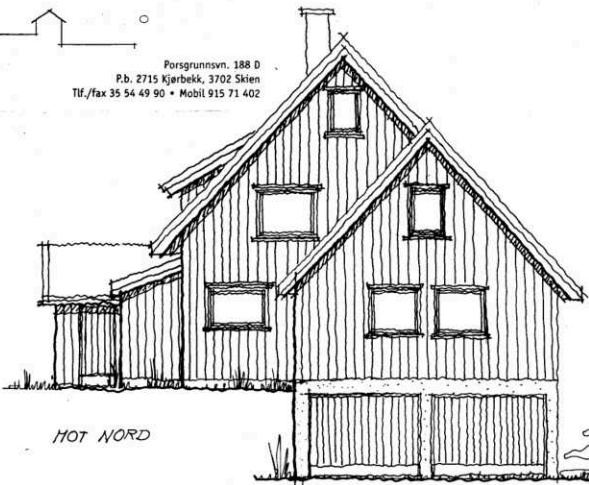


Arkitektkontoret
Ingun Georgsen

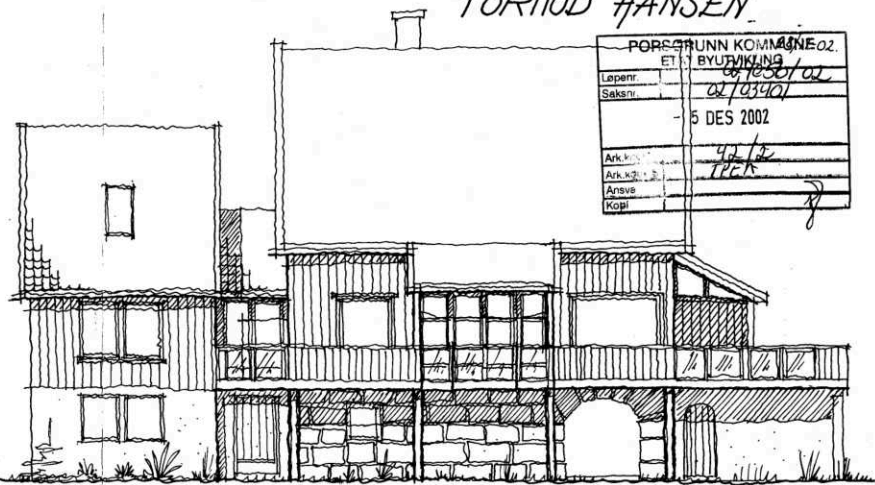


Porsgrunnsvn. 188 D
P.b. 2715 Kjerbekk, 3702 Skien
Tlf./fax 35 54 49 90 • Mobil 915 71 402

FORSLAG TIL BOLIG FOR
TORMOD HANSEN

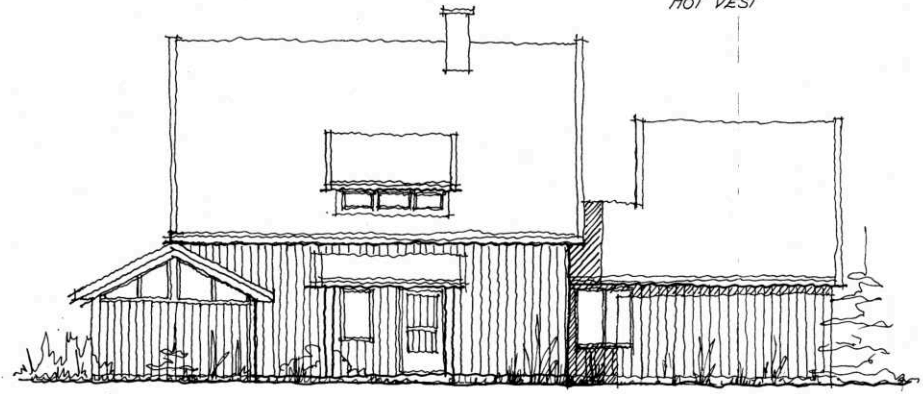


HOT NORD

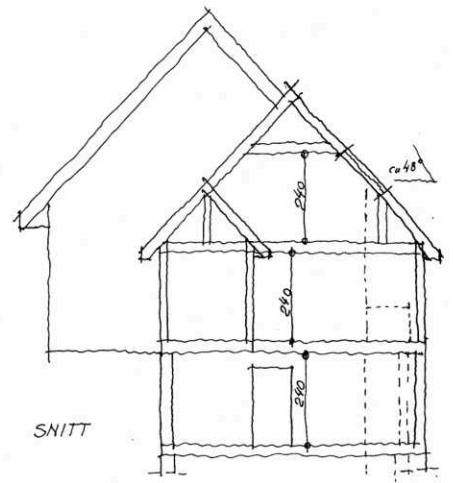


HOT VEST

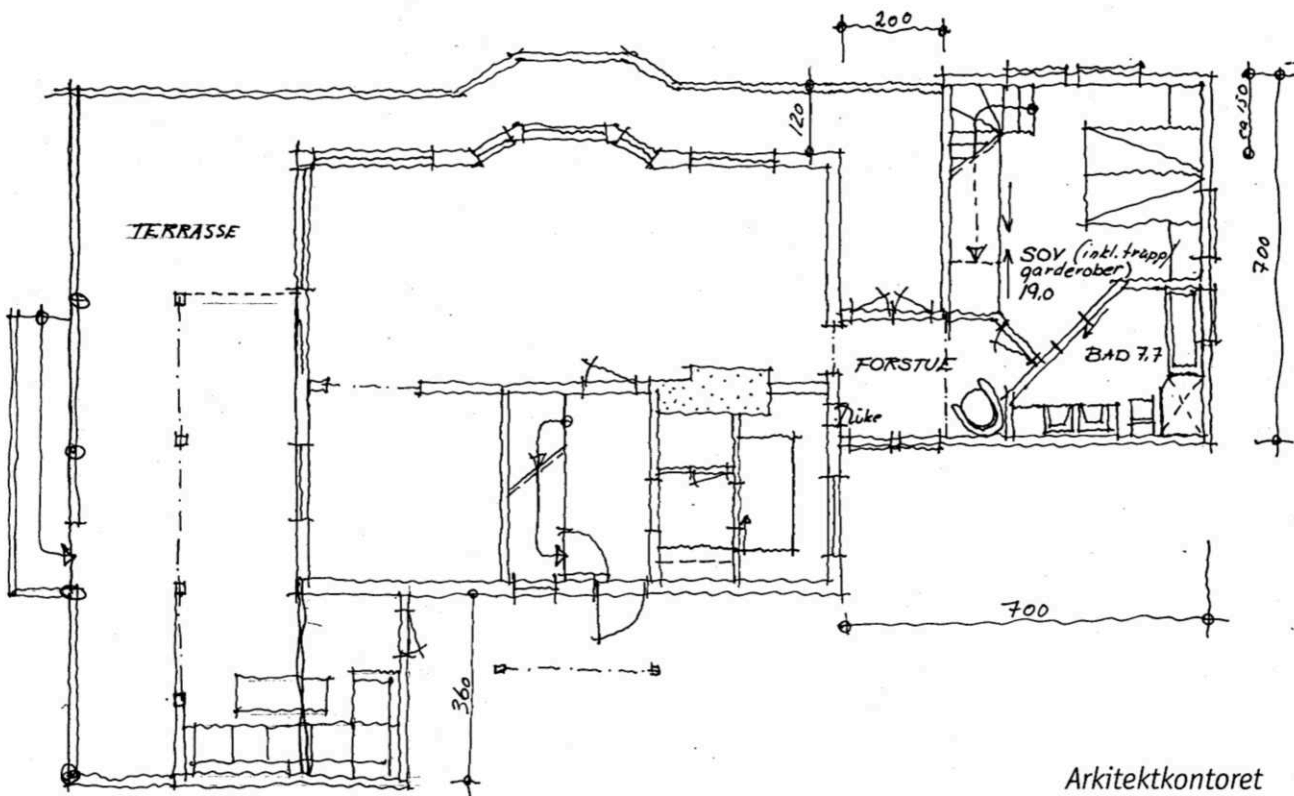
PORSGRUNN KOMMUNE 02	
ET	BYUTVIKLING
Løpenr:	02/0501/02
Saksnr:	02/05401
	5 DES 2002
Ark.:	42/2
Ark.k2:	125K
Ansvar:	
Kopi:	8



HOT ØST



SNITT

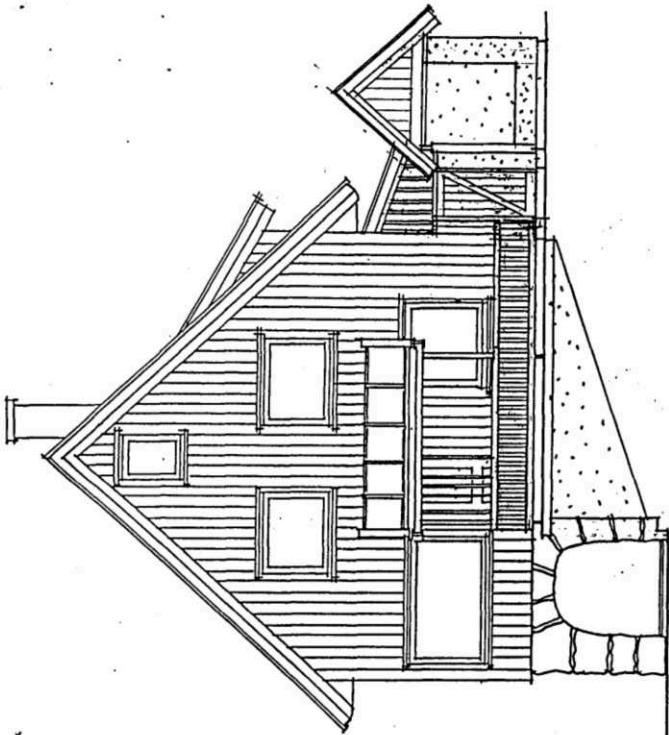


Arkitektkontoret
Ingun Georgsen

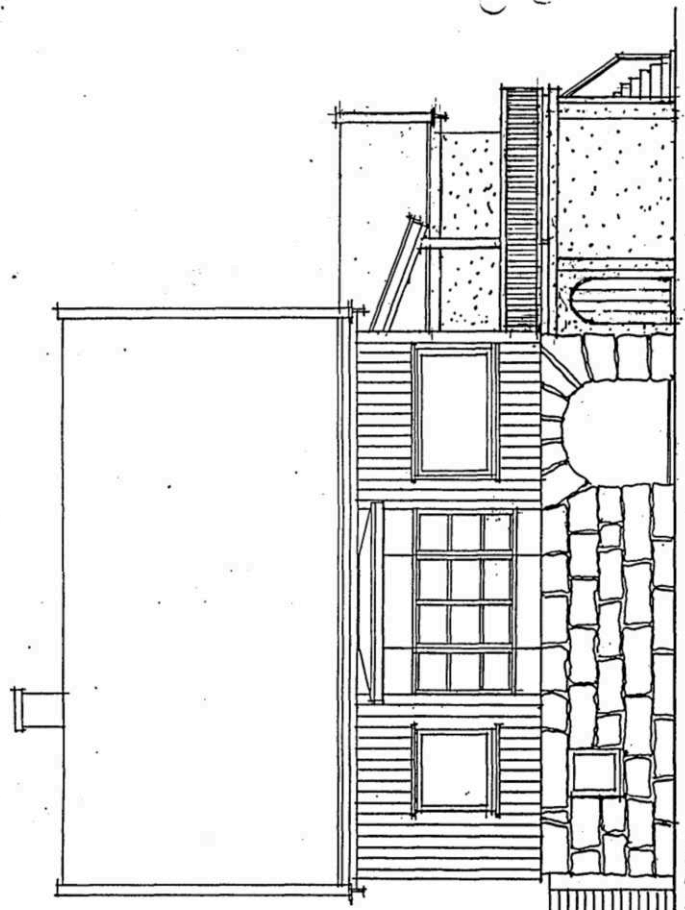


FORSLAG TIL BOLIG FOR
TORMOD HANSEN 28/11-02

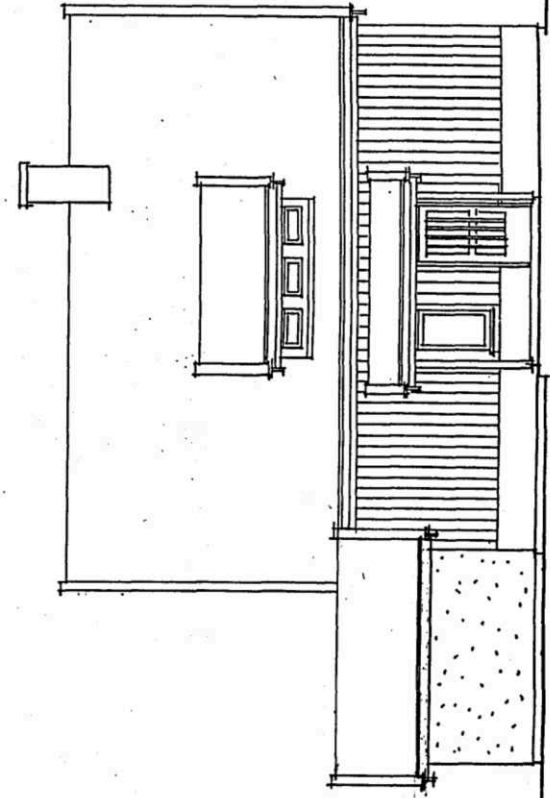
Porsgrunnsvn. 188 D
P.b. 2715 Kjellerbekk, 3702 Skien
Tlf./fax 35 54 49 90 • Mobil 915 71 402



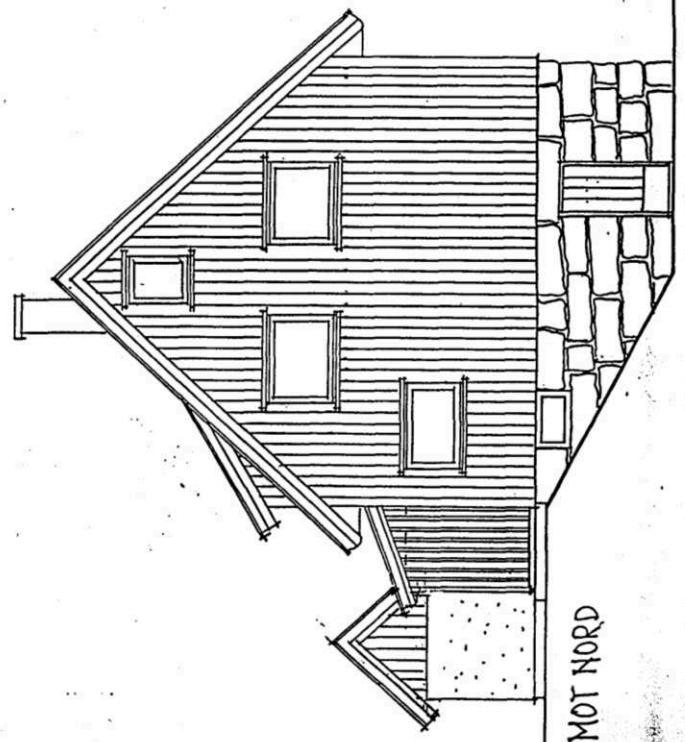
MOT SYD



MOT VEST

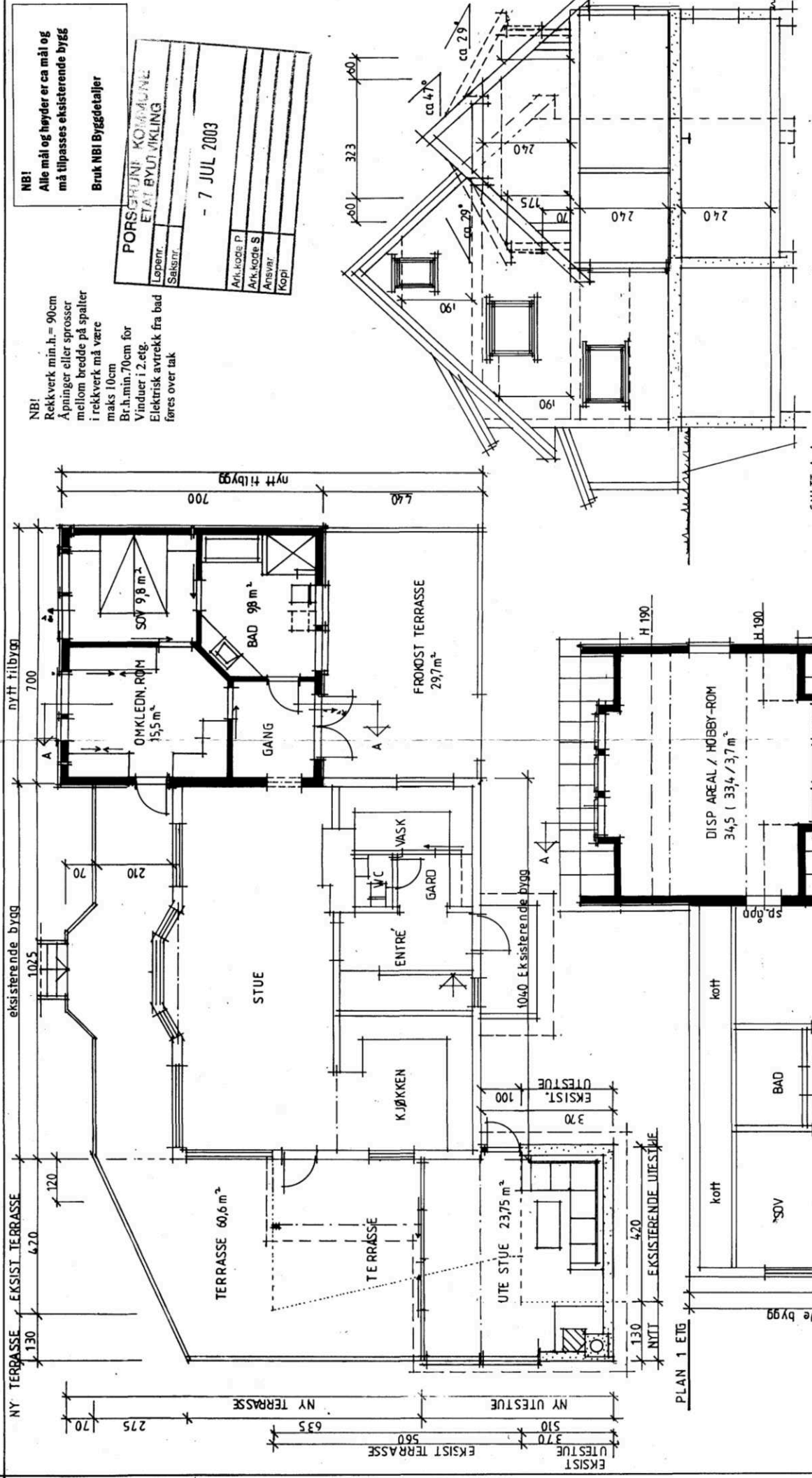


MOT ØST



MOT NORD

ARKIDÉ AS ARKITEKT, SNAL • KNUT SVERLAND • GUNNAR E. HORSBY • VIDAR E. EDVANGEN	BUL. 42, BUL. 2, BERGSBYGDAR 185. P.O. - N.P. SVANHOLL FASADEDRINGER	1989. 1189. Teg. nr. 8
	BERGATA 120 - 3900 FORSGRUNN TELF. (035) 33075	M 1:100



NBI
 Alle mål og høyder er ca mål og
 må tilpasses eksisterende bygg

Bruk NBI Byggedetaljer

PORSGRUNN KOMMUNE
 ETAT BYUTVIKLING

Løpenr.
 Saksnr.
 - 7 JUL 2003

Ark.kode P
 Ark.kode S
 Ansvar
 Kopi

NBI:
 Rekkverk min.h.= 90cm
 Åpninger eller sprosser
 mellom bredde på spalter
 i rekkverk må være
 maks 10cm
 Br.h.min.70cm for
 vinduer i 2.etg.
 Elektrisk avtrekk fra bad
 føres over tak

SNI TT A-A B. 17 6 03 TEGNET OPPLØFT MOT SYD OG NORD I NYTT TILBYGG
 A Korr.:03-06-03 Terrasse, Utestue, Plassering av trapp fra terrassen.

Anmeldelsestegning

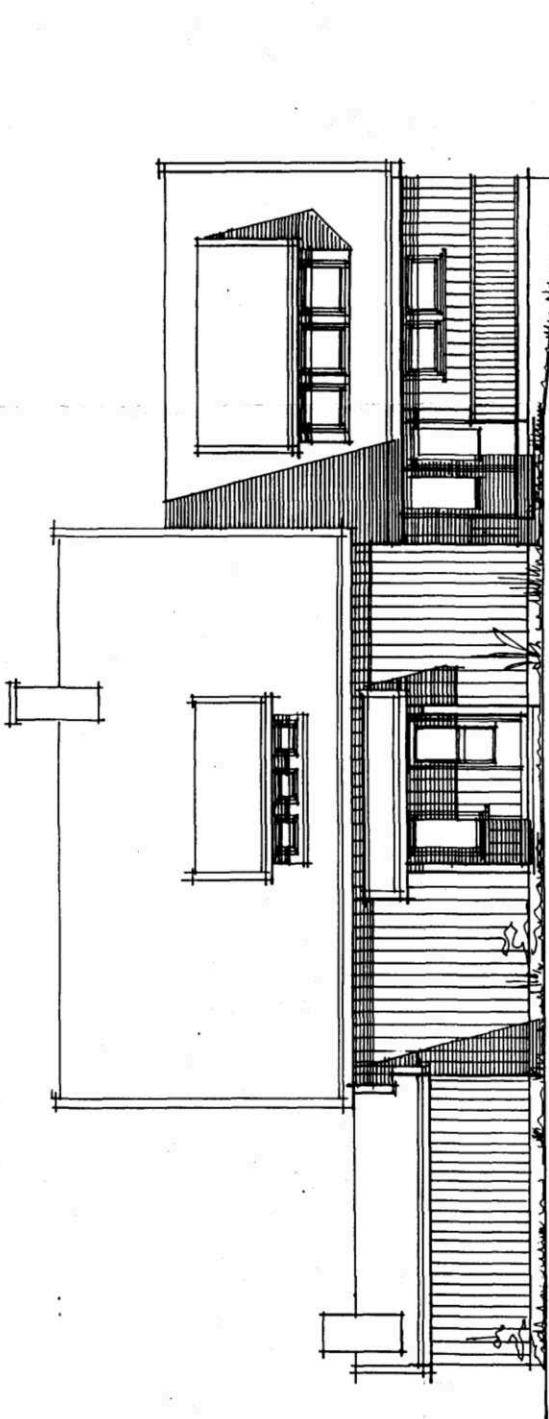
Enebolig		Ingun Georgsen	
Tiltakshaver: Tormod Hansen		Arkitektkontor AS	
Bygge adresse: Bergsbygdavegen 185, Porsgrunn		Porsgrunnsv.188 Pb.2715 Kjerbekk 3702 Skien	
Tilbygg	Plan 1.etg.Plan 2.etg.	dato: 11-02-03	tegn.nr: 01
mål: 1:100	tegner: Ingun Georgsen	tf: 35 54 49 90	fax: 35 59 83 16
		mob: 915 71 402	E-mailing: gsoor@risurf.no

PLAN 1 ETG

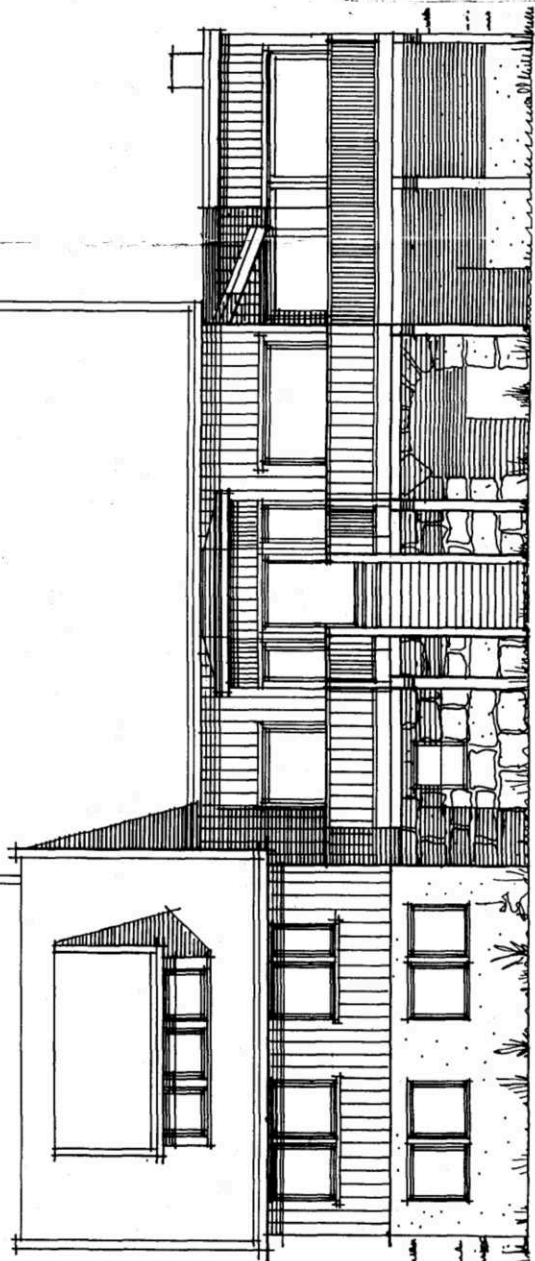
Eksisterende bygg

Eksisterende bygg

PORSGRUNN JEMMONE	
ETAT BY JVIKLING	
Løpnr.	
Saknr.	- 7 JUL 2003
Ark. nr.	
Ark. nr. S	
Ansvar	
Kopi	



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

NBI

Alle mål og høyder er ca mål og må tilpasses eksisterende bygg

Bruk NBI Byggetaljer

B KORR: T7-06-03 OPPLØFT MOT SYD OG MOT NORD
 A. KORR: 03-06-03 TERRASSER, TRAPP, UTSTUE

Anmeldelsestegning

Enebolig

Tiltakshaver: **Tormod Hansen**

Bygge adresse: Bergsbyggdavegen 185, Porsgrunn
 g/br nr: 42/2

mål: 1:100 tegner: Ingun Georgsen dato: 11-02-03

Tilbygg

Fasade N. og S.

tegn.nr: **03**

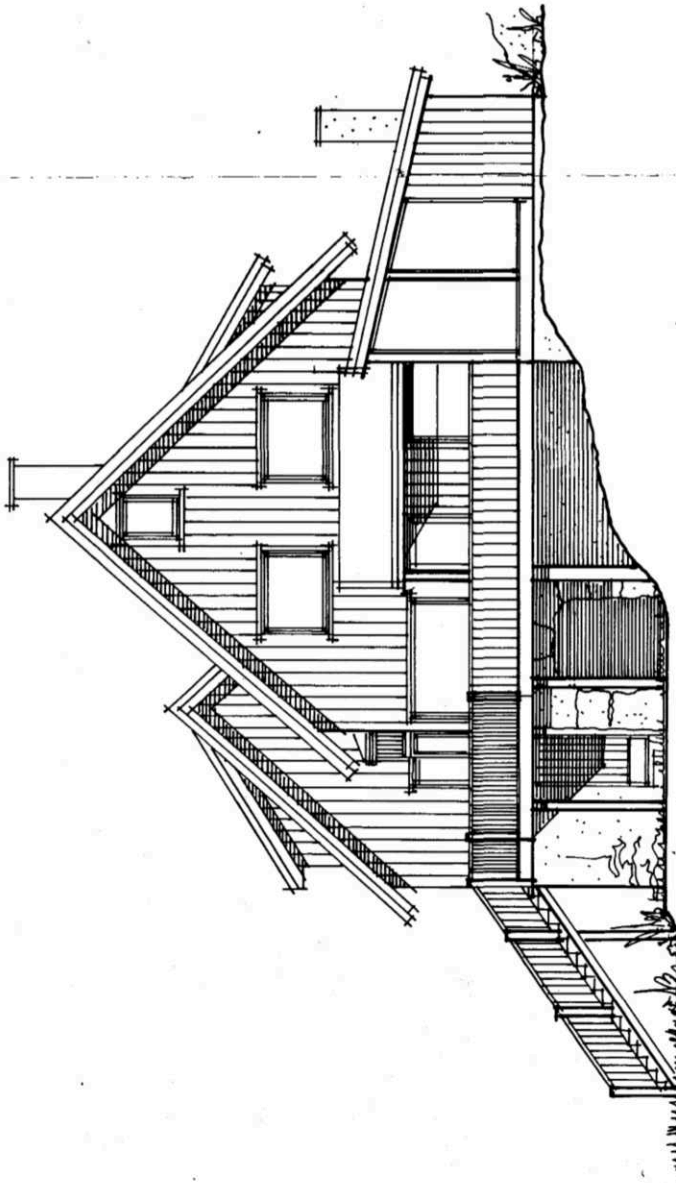
Ingun Georgsen
Arkitektkontor AS

Porsgrunnsv.188
 Pb.2715 Kjerbekk
 3702 Skien

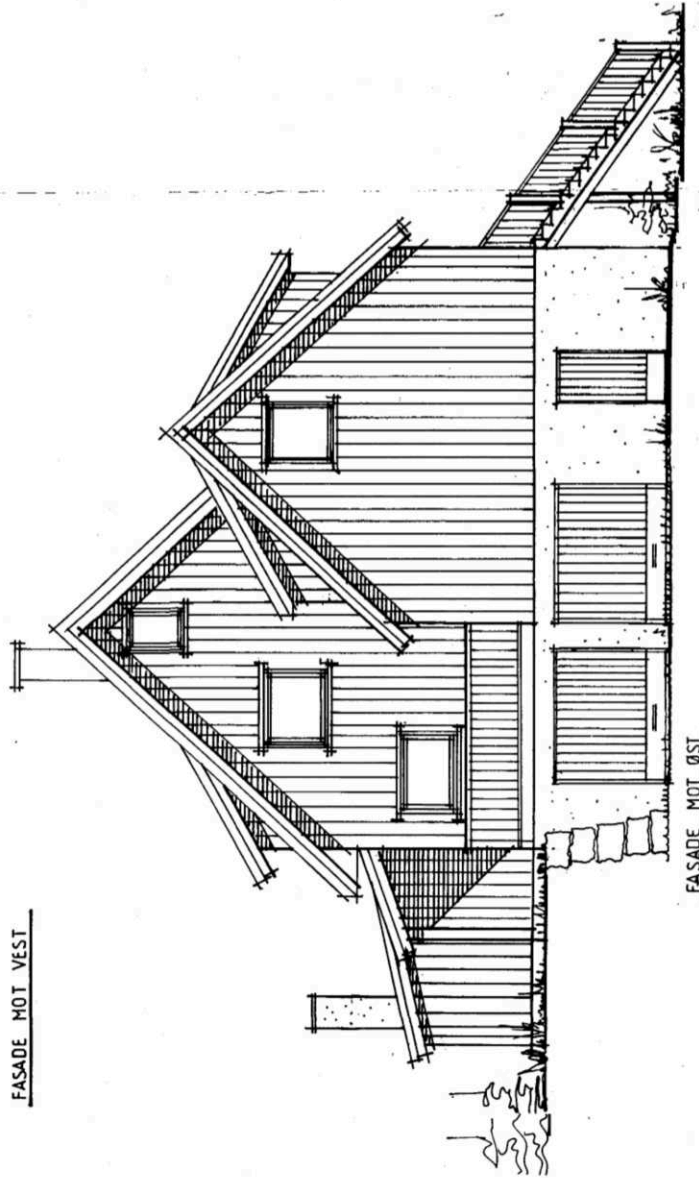
tlf:35 54 49 90 fax:35 59 83 16

mob:915 71 402

E-mailing:geor@risurf.no



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

PORSGRUNN K. J. H. J. N. E.	
ET NYBYGG	
Løpsnr.	
Saksnr.	
- 7 JUL 2003	
Ark.kode F	
Ark.kode S	
Ansvar	
Kopi	

A KORR 17-6-03 Opplyft mot syd og mot nord i nytt tilbygg

Anmeldelsestegning

Trapper i terreng og Badehus

Tilskshaver: **Tormod Hansen**
 Bygge adresse: **Bergsbygdavegen 185, Porsgrunn**

gr/br nr: 42/2

Nybygg/
 Tilbygg

mål: 1:100

tegner:
 Ingun Georgsen

dato: 03-06-03

Fasader mot Vest og Øst

tegn.nr: **05**

Ingun Georgsen
Arkitektkontor AS

Porsgrunns v.188
 Pb.2715 Njerbekk
 3702 Skien

tf: 35 54 49 90 fax: 35 59 83 16
 mob: 915 71 402

E-mailing: geor@frisurf.no

KARTUTSNITT

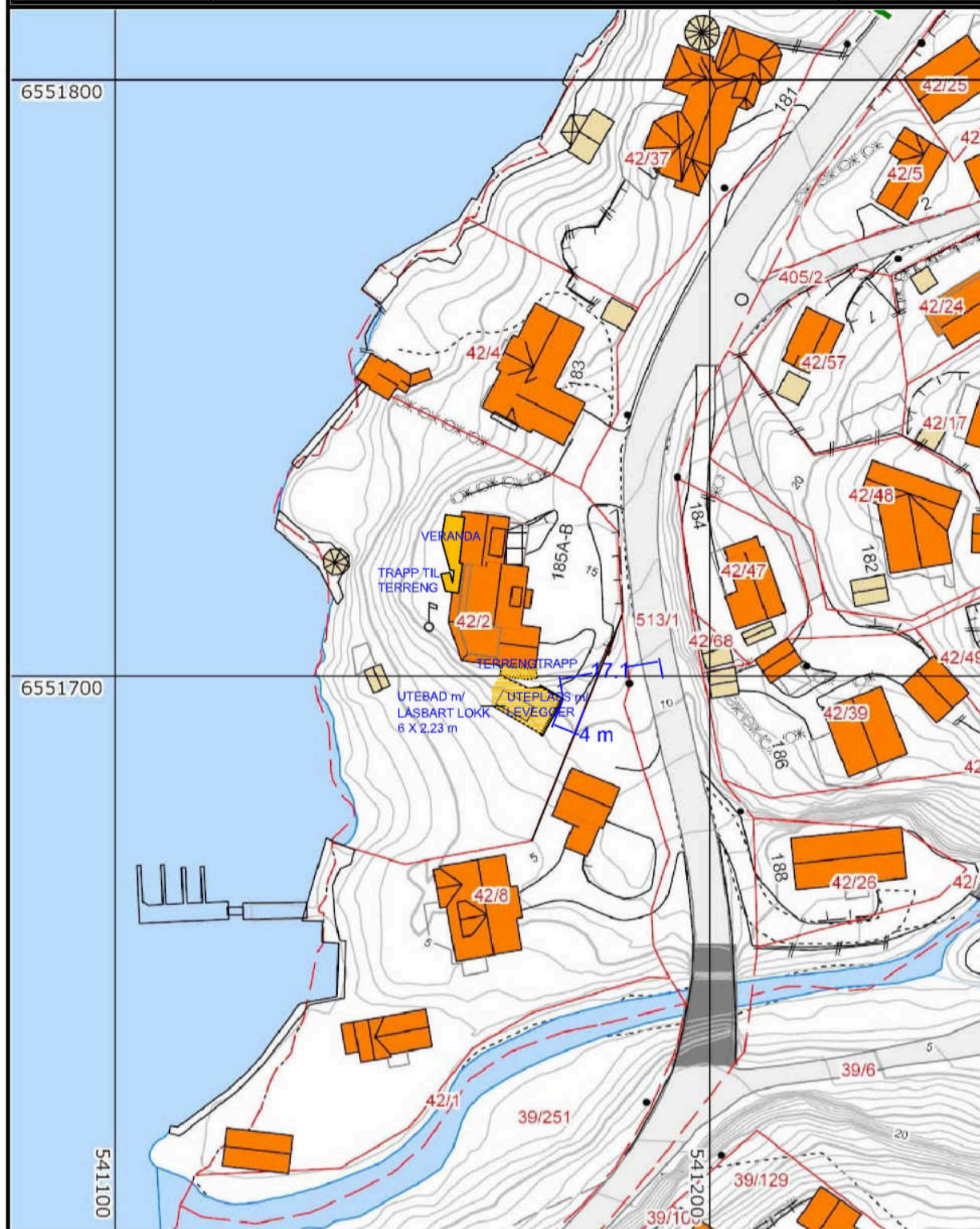
SITUASJONSPLAN
BERGSBYGDAVEGEN 185 UTVIDELSE
PORSGRUNN, 06.07.2012

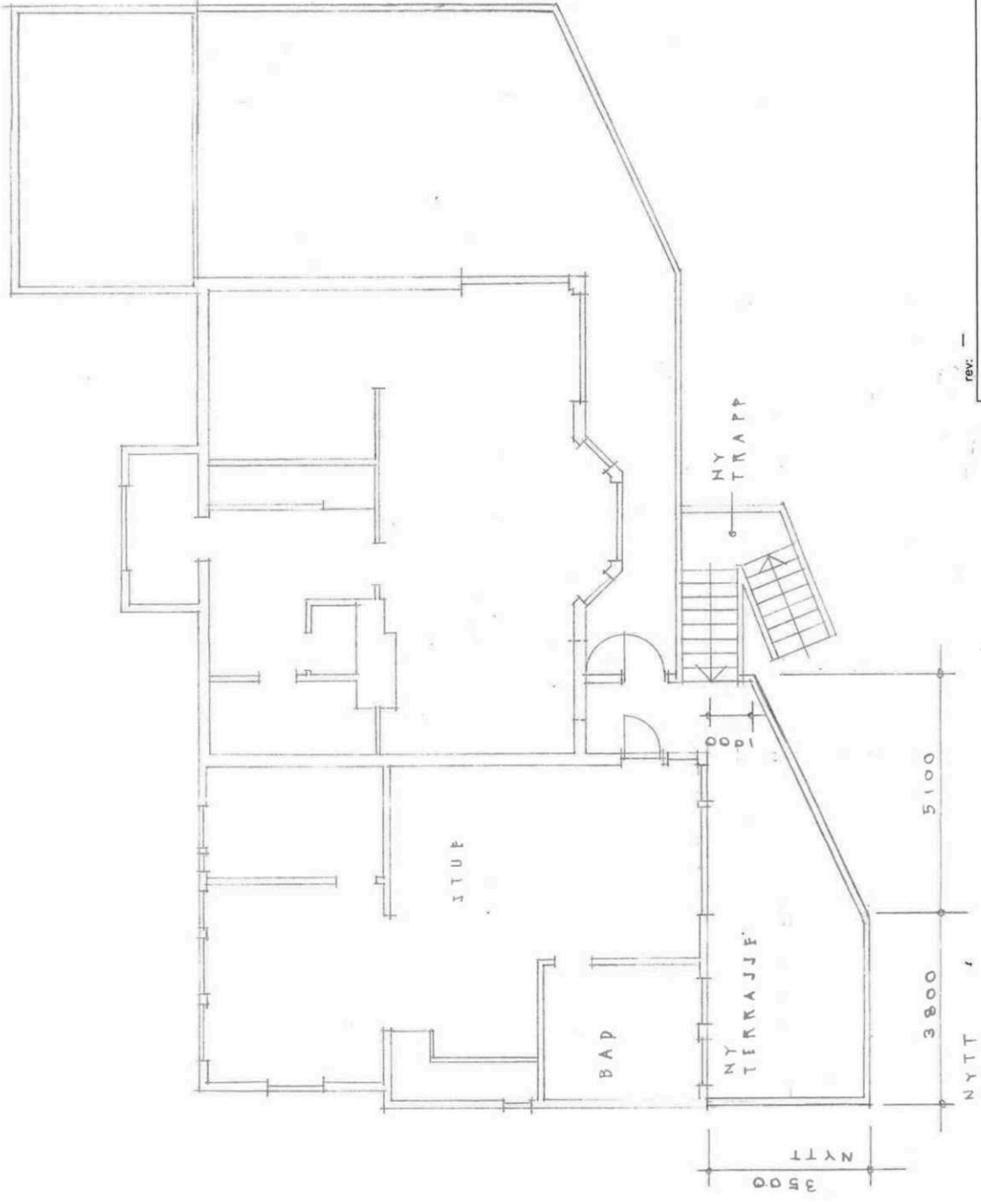


**PORSGRUNN
KOMMUNE**

Målestokk
1:1000

Det tas forbehold om feil i kartet.





rev: -

dato: -

BERGSBYGDAVEGEN 185, BOLIG

VINTERHAGE
PLAN HOVEDTASJE

dato: 22.05.2012 j.nr: 4392-00

nr: sign: BVC

01



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



NPA

POSSORUNN:
STORØYATA 17A
3965 POSSORUNN
T.F.: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



rev: — dato: —

BÆRGSBYGDAVEGEN 185, BOLIG

VINTERHAGE
PLAN UNDERETASJE

dato: 22.05.2012 j.nr: 4392-00

mdl: 1:100 sign: BVC nr.

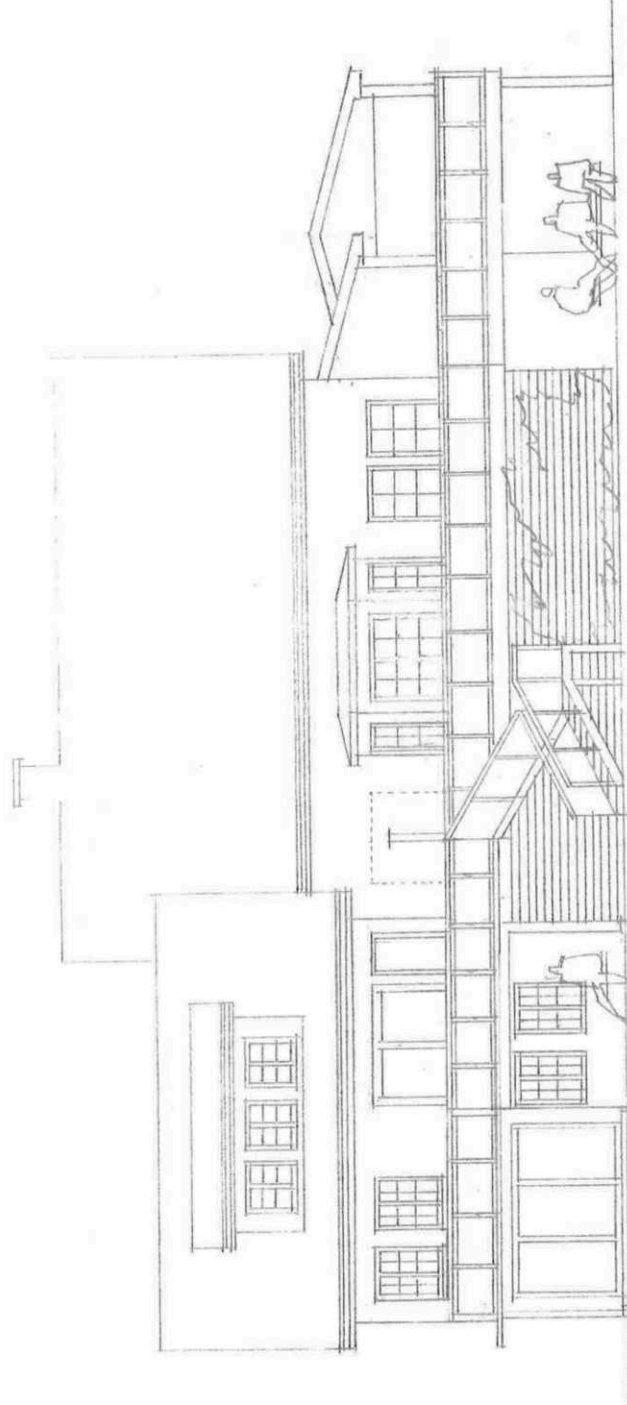
02



NPA

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

POSCBRUNN
STORCATA 171
POSTBOKS 1050
0403 SANDVANGEN
TILF: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01



NY TRAPP

UTVIDELSE VERANDA

NY VINTERHAGE

rev: —

dato: —

BERGSBYGDAVEGEN 185, BOLIG

VINTERHAGE
FASADE VEST

dato: 22.05.2012 j.nr: 4392-00

mål: 1:100 nr. sign: BVC

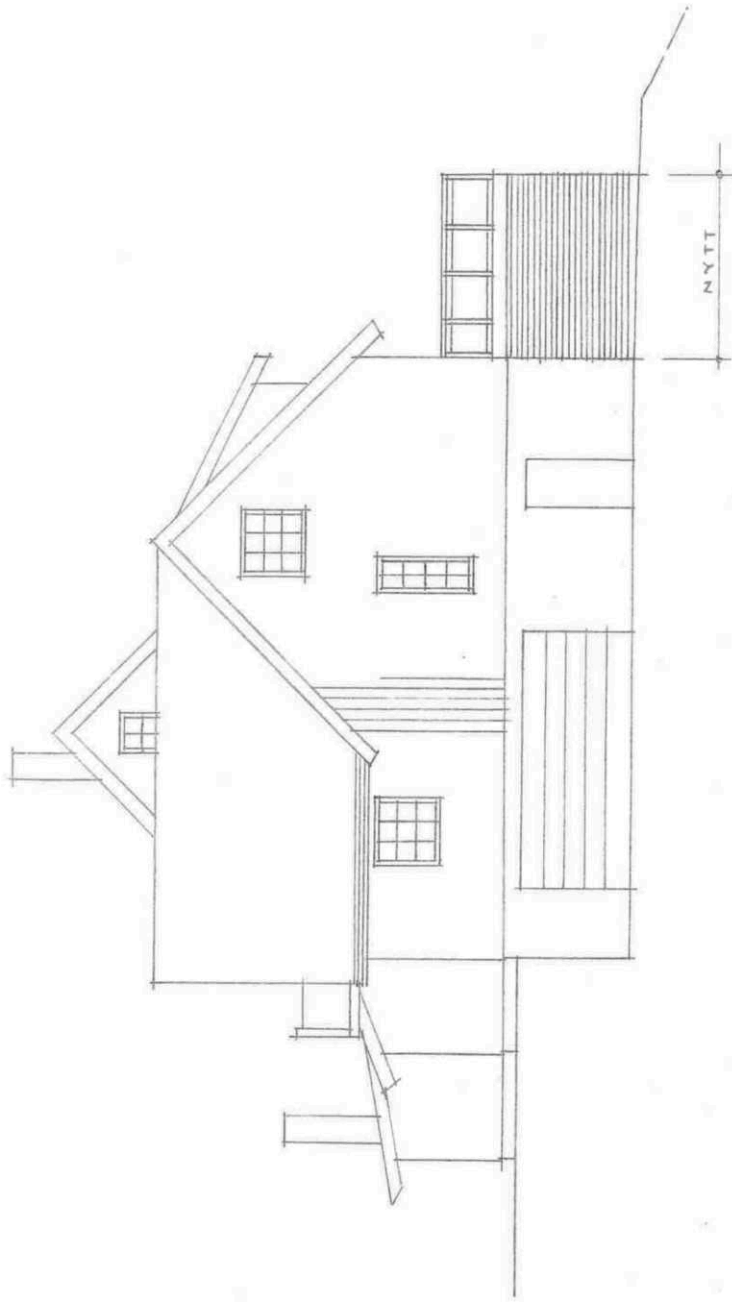
03



NPA

POESGRUNN,
STORGAIA 1050
3905 POESGRUNN
Tlf.: 35 96 97 00
Fak.: 35 96 97 01

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



rev: —

dato: —

BERGSBYGDAVEGEN 185, BOLIG

VINTERHAGE
FASADE NORD

dato: 22.05.2012 j.nr. 4392-00

mdl: 1:100 sign: BYC nr.

04

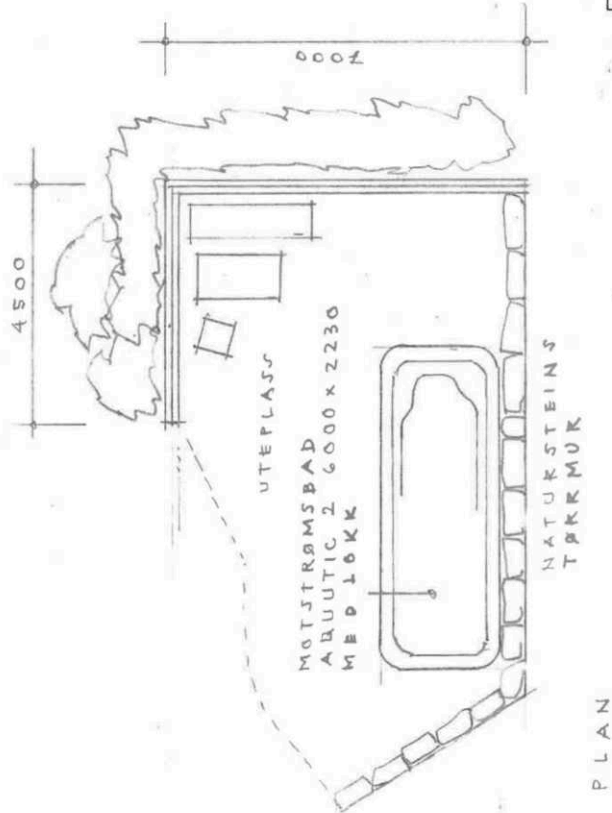
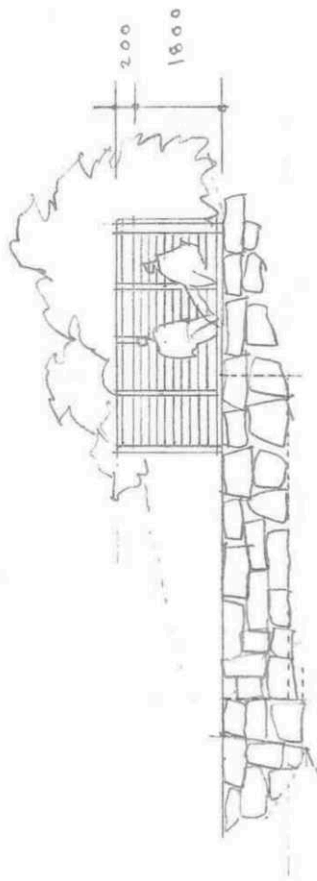


arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN, 1
POSTBOKS 1050
3605 PORSGRUNN
TEL: 35 56 87 01
FAX: 35 56 87 01



NPA 7



rév: —

BERGSBYGDAVEGEN 185, BOLIG

UTEPLASS MED LEVEGG
PLAN OG OPPRISS

dato: 13.06.2012 j.nr: 4392-00

mbl: 1:100 sign: BVC nr.

05

FORSKRINN:
STORATA 171
STORATA 171
3905 FORSKRINN
TEL: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

NPA



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	42	2	0	0	Bergsbygdavegen 185A, 3949 PORSGRUNN Bergsbygdavegen 185B, 3949 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3141.81m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	507.42m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	509.3m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Ja

4001 2025002 Bergsbygdavegen fra Haslerlia til Vissevåg

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 42

Bnr: 2

Adresse: Bergsbygdavegen 185A

Planarbeid

Pågående planarbeid: JA, Det er igangsatt en reguleringsplan. Plan ID og navn: 2025002 - Bergsbygdavegen fra Haslerlia til Vissevåg











Vernestatus: Nei

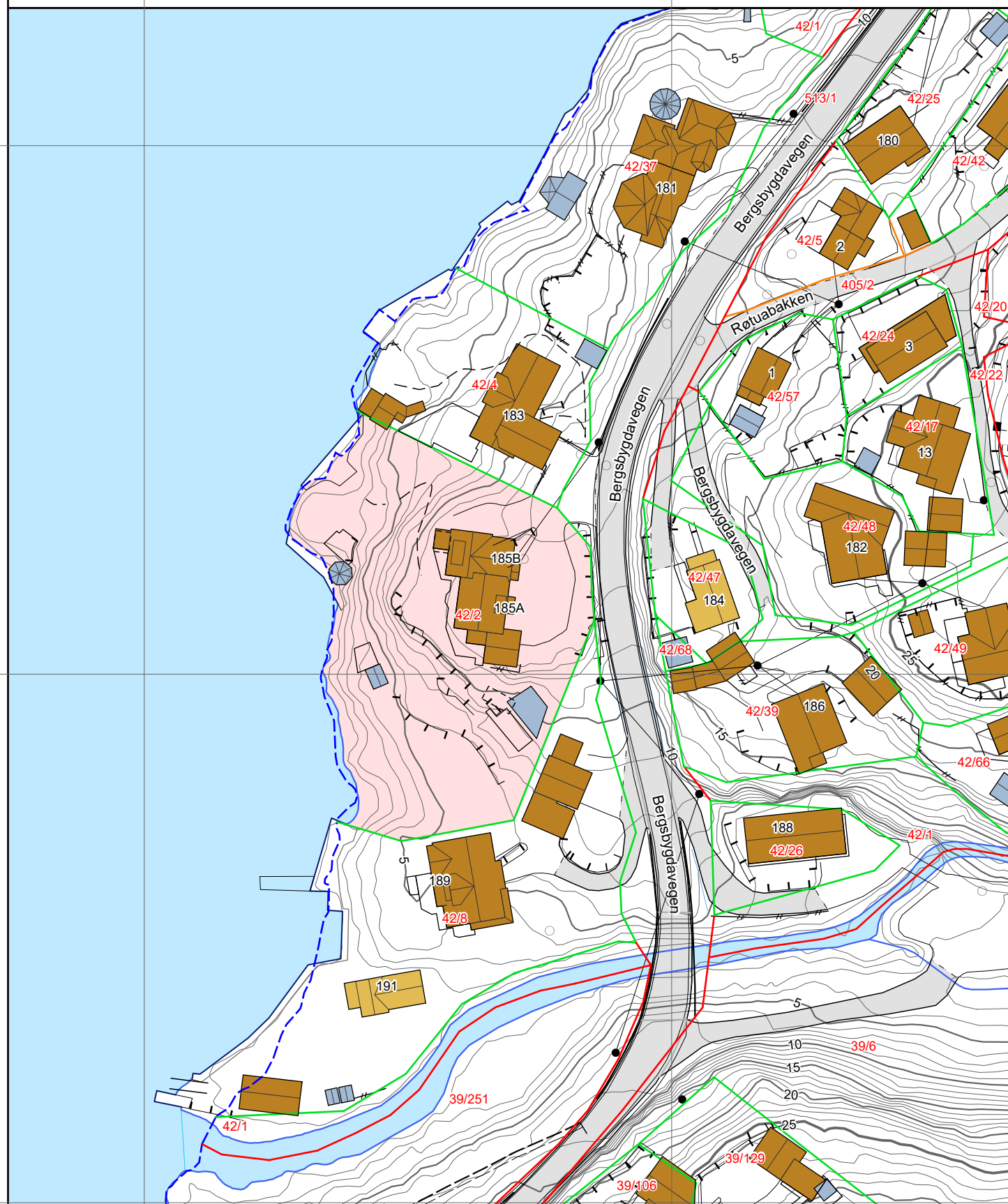
Sefrakregistrert: Nei

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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



Eiendomsgrenser

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













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser





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

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

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

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

Bergsbygdavegen 185A

SKOLER

Bergsbygda Montessoriskole (1-7 kl...) 3 min 🚶
58 elever, 4 klasser 2.3 km

Tveten skole (1-7 kl.) 6 min 🚶
233 elever, 22 klasser 4 km

International School Telemark (1-1... 7 min 🚶
201 elever, 10 klasser 5 km

Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚶
356 elever, 26 klasser 3.8 km

Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 8 min 🚶
91 elever, 6 klasser 6 km

Porsgrunn videregående skole Sør 7 min 🚶
450 elever, 32 klasser 5.3 km

Porsgrunn videregående skole 8 min 🚶
1100 elever 6 km

SPORT

⚽ Herregårdsstranda fotballbane 27 min 🚶

⚽ Bergsbygda skole 3 min 🚶

🏊 MOVA Skjelsvik 8 min 🚶

🏊 SKY Fitness Porsgrunn 9 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Down Town 11 min 🚶

📺 Hammondgården 12 min 🚶

📺 Vitusapotek Stridsklev 8 min 🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Moheim 4 min 🚶
Linje 459 2.7 km

🚶 Porsgrunn stasjon 10 min 🚶
Linje RE11, RX11, R55 6.3 km

✈ Sandefjord lufthavn Torp 31 min 🚶

BARNEHAGER

Nystrand barnehage (0-5 år) 28 min 🚶
90 barn 1.9 km

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 6 min 🚶
63 barn 4.2 km

Valhall barnehage (1-5 år) 7 min 🚶
103 barn 4.6 km

DAGLIGVARE

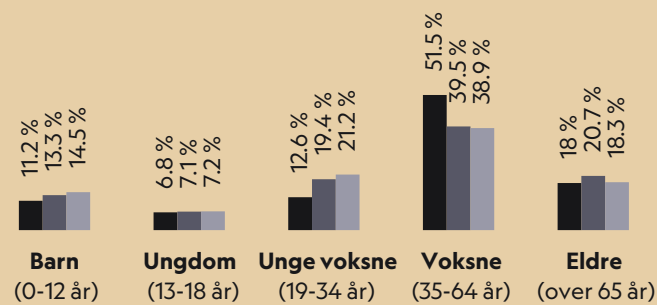
Meny Telemarksporten 3 min 🚶

Spar Skjelsvik 7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

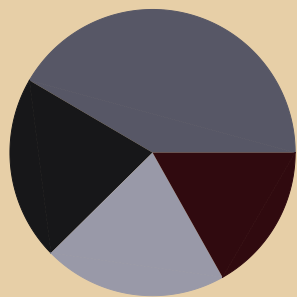
Meny Telemarksporten	3 min
Spar Skjelsvik	7 min

ALDERSFORDELING

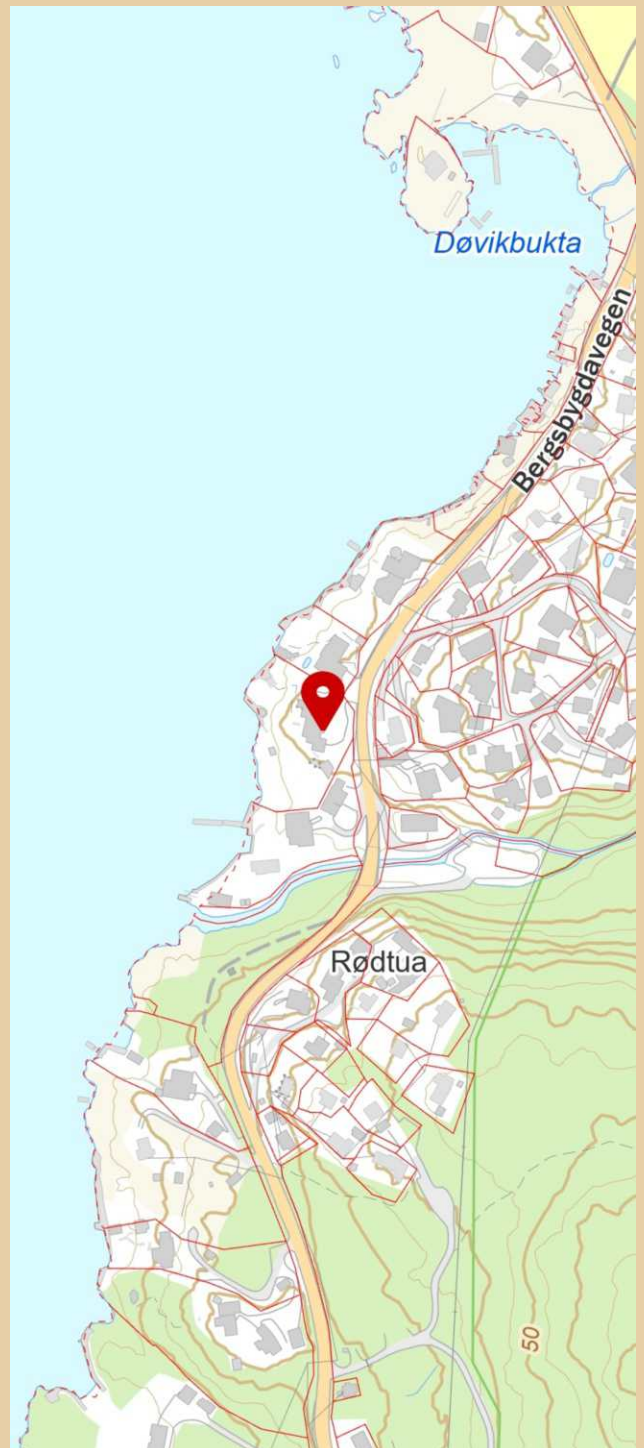


Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lillegården-d.296		126
Kommune: Porsgrunn	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 21% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Bergsbygdavegen 185A og B, 3949 Porsgrunn
Gnr. 42, Bnr. 2, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:

103260025

Meglerforetak:

PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler:

Morten Kvelland

Telefon / Mobil:

35 55 23 02 / 996 36 651

E-post:

morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-