



Velkommen til

Lyngvegen 47
3930 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lyngvegen 47
3930 Porsgrunn

Flott enebolig m/utleiedel | Terrasse og balkong | Frittstående garasje | Pent opparbeidet tomt | Barnevennlig område

Velkommen til Lyngvegen 47 - En tiltalende og innholdsrik enebolig i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Stridsklev!

Boligen har en familievennlig planløsning over to etasjer, oppført på pent opparbeidet tomt med fine uteplasser og frittstående garasje. Lys og åpen stue i hovedetasjen med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til terrasse og balkong. Kjøkkenet har takhøy innredning med benkeplate i heltre og spiseplass ved vinduet. Flislagt bad og tre soverom. I underetasjen er det entré, flislagt hall med gulvvarme, toalettrom, vaskerom og en praktisk hybeldel.

Boligen ligger i rolig gate uten gjennomgangstrafikk, med nærhet til dagligvareforretninger, barnehager og skole, samt flotte turområder og gode bussforbindelser. Kort vei til Porsgrunn sentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000
Omkostninger*	kr	108 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340
BRA/BRA-I		224/181 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 894 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1977
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 290 000**
Omkostninger*	kr	**108 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 398 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 107 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 108 340,-

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg).

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr. 25 944,- pr. år for 2026.
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter, samt feiegebyr og branntilsyn. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 53, bnr. 217 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 181 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 188 m2

1. etasje
BRA-i: 96 m2.
TBA: 68 m2.

U. etasje
BRA-i: 85 m2.
BRA-e: 7 m2.

Garasje:
BRA-e: 36 m2
BRA total: 36 m2

1. etasje
BRA-e: 36 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje, samt i gruset innkjørsel foran garasjen. Selger opplyser i egenerklæringen at det er installert hurtiglader til elbil, med tilhørende ny kurs utført av Foss Elektro i 2018.

Tomt
Tomteareal er 894 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten ligger i relativt skrånende terreng, hvor terrenget faller naturlig mot boligen fra sydvest og vest. Uteområdene er opparbeidet med plen, diverse beplantning og hekk, samt gruset adkomst. I tilknytning til boligen er det etablert flotte terrasseområder, og på tomten er det oppført en frittstående garasje og lekestue.

Byggeår
Ca. 1977

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Underetasje (BRA-i):
- Entré
- Gang/hall
- Toalettrom
- Vaskerom
- Innredet soverom
- Garderobe

- Stue/kjøkken (hybel)
- Bad (hybel)

1. etasje (BRA-i):
- Stue
- Kjøkken
- Gang
- Bad/wc
- Tre soverom

Boligen har terrasse og balkong (TBA) på til sammen 68 m². Under terrassen er det etablert en utvendig sportsbod (BRA-e) på ca. 7 m² med adkomst via utvendig dør.

På eiendommen er det oppført en frittstående garasje (BRA-e) på ca. 36 m² i 1982. Garasjen har elektrisk garasjeport i front, dør i bakkant og elbillader. Det er for øvrig oppført en frittstående lekestue av ukjent alder og størrelse.

Det er utført bruksendringer i underetasjen, fasadeendringer på fasade mot nordøst og sydvest, samt andre tiltak på eiendommen som er eller kan være søknadspliktig. For ytterligere informasjon, se punkt om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i salgsoppgaven.

Standard
Innholdsrik og tiltalende enebolig fra 1977, med fin beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Stridsklev. Boligen innehar en god og familievennlig planløsning over to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue og spisestue i åpen forbindelse, separat kjøkken, flislagt bad og tre gode soverom. I underetasjen finnes entré, hall, toalettrom, vaskerom, garderobe og et innredet rom, samt utleiedel/hybel med stue/kjøkken og bad.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, herunder ny taktekking med glasert teglstein fra 2014, vinduer hovedsakelig fra 2015 og installert luft-til-luft-varmepumpe. Uteplassene er godt opparbeidet med totalt 68 m² terrasse- og balkongareal, og tomten er pent stelt med plen, bed og hekk. På eiendommen er det også oppført en frittstående garasje fra 1982, med elektrisk garasjeport og elbillader. Frittstående lekestue av ukjent alder.

Entré:
Boligen har entré i underetasjen som tar imot med flislagt gulv med gulvvarme og hvitmalte panelvegger. Malt ytterdør med glassfelt fra ca. 2011. Rommet er felles for boligens hoveddel og hybel, og har brann- og lydklassifiserte dører av nyere, ukjent alder.

Hoveddel:
Videre inn i boligens hoveddel ligger en romslig hall med flislagt gulv og hvitmalte panelvegger. Her er det nisje med praktisk garderobeskap for oppbevaring av sko- og yttertøy, samt direkte tilknytning til eget garderoberom. Fra hallen fører en lakkert tretrapp opp i stuen i første etasje.

Stue:
Stor og pen vinkelstue i første etasje, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuevinduene mot nordøst er det nydelig utsikt over nærområdet. Romløsningen skaper fine soner for møblering, og stuen rommer både sofagruppe og langbord i spisestuedelen. Stuen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe som sørger for jevn oppvarming. Pipen ble delvis revet fra hovedetasjen og over tak i 2019, og er ikke lenger i bruk. Fra stuen er det utgang via malte terrassedører i tre til en terrasse og balkong.

Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken i første etasje, med takhøy kjøkkeninnredning av ukjent alder fra Ikea. Innredningen har profilerte fronter, samt integrert stekeovn og mikro i praktisk arbeidshøyde. Flis på vegg over benkeplate i heltre, med nedfelt platetopp og benkebeslag i rustfritt stål. Opplegg

for oppvaskmaskin og avsatt plass til frittstående kombinert kjøl/fryseskap. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, samt plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.

Bad:
Flislagt bad i første etasje, opplyst å være pusset opp i regi av tidligere eier ca. 2005. Badet har elektriske varmekabler i gulv, veggmontert toalett og nyere dusjkabinett satt inn i 2023. Romslig servantskap med benkeplate og underlimt servant, samt speil med overlys og elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging, tettesjikt eller tilslutninger til sluk og gjennomføringer, og badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Separat toalettrom i underetasjen utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servant og elektrisk avtrekksvifte. Det er MDF-panel på vegger og malt panel i tak. Det er registrert fuktskjolder på MDF-platene ved servanten.

Vaskerom:
Eget vaskerom i underetasjen utstyrt med elektriske varmekabler i gulv og innredet med høyskap, benkeplate, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2011. Det er vinylbelegg på gulv, baderomsplater og våtromstapet på vegger, samt malt panel i tak. Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Vaskerommet ble oppgradert i regi av tidligere eier (ufaglært) ca. 2015. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging, og vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Hovedetasjen har tre soverom med parkett og laminat på gulvene. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte utgang til balkong mot nordøst via egen terrassedør. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Rom innredet som soverom:
Rom i underetasjen som i dag er innredet og benyttes som soverom. Rommet er på godkjente bygningstegninger fra kommunen registrert som hobbyrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning for bruksendring fra hobbyrom til soverom.

Garderoberom:
Praktisk garderoberom i underetasjen med flislagt gulv og åpen garderobeløsning. Rommet er på godkjente bygningstegninger fra kommunen registrert som klesbod, matbod og udefinert rom (gang), men senere slått sammen.

Terrasse og balkong:
Boligen har totalt 68 m² terrasse- og balkongareal (TBA) i første etasje. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse mot nordvest via dobbel terrassedør. Terrassen er oppført over utvendig sportsbod i underetasjen og stekker seg videre langs deler av fasaden mot sydvest. Her er det god plass til utemøbler og grill, samt flott utsikt og direkte adkomst til hagen.

Fra stuen og hovedsoverommet i første etasje er det for øvrig utgang til en romslig balkong oppført i impregnerte trematerialer med malte overflater og rekkverk. Balkongen ligger høyt og usjenert til mot nordøst, med flott utsikt! Boligen har for øvrig en skiferbelagt platting foran inngangspartiet i underetasjen.

Hybeldel:
I del av underetasjen er det etablert utleiedel/hybel som inneholder stue/kjøkken med innredet sovedel og eget bad. Hybelen fremgår av mottatte bygningstegninger fra kommunen, og det er intern forbindelse til boligens hoveddel via felles entré i underetasjen.

Stuen er lys og romslig med kjøkken i åpen løsning og flere gode vindusflater som slipper inn

godt med dagslys. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt platetopp og oppvaskkum i rustfritt stål. Integrert stekeovn og et lite kjøleskap. Hybelen har en eldre benkebereder på ca. 100 liter. Beskyttelsesplater på vegg over benk og kjøkkenventilator over kokesonen.

Flislagt bad i hybelen, oppgradert med nye fliser og varmekabler av tidligere eier ca. 2005. Badet har gulvmontert toalett, vegghengt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging, tettesjikt eller tilslutninger til sluk og rørgjennomføringer.

Tidligere boder i hybeldelen benyttes i dag som soverdel (alkove) og gang til bad, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning for denne bruksendringen. Sovedel (alkove) ligger i åpen løsning med stuen.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser. Hall, garderobe og entré i underetasjen er flislagt, stedvis med gulvvarme.
Vegger: Plater med malt tapet og MDF-plater. Fliser på bad. Våtromsplater og våtromstapet på vaskerom.
Himling: I hovedsak malt trepanel og MDF-takpanel.

Lagring:
Boligen har garderobe i underetasjen, adkomst til kaldtloft via luke, utvendig sportsbod på ca. 7 m² under terrassen, samt frittstående garasje på ca. 36 m² oppført i 1982.

Tilstandsrapport:
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG 3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig:
- Boddør | Det er påvist råte eller store skader i dører. Døren har betydelig slitasje, fuktskader og oppsprukket treverk som svekker tetthet og bestandighet.

Våtrom:
- 1. etasje - Bad/wc - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Fugene er stedvis grove, og enkelte fliser har hul lyd ved banking, uten synlige sprekker i gulvflisene. Tettesjiktets høyde ved dør/terskel i forhold til sluk er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

- Underetasje - Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell mot sluk, og gulvet er tilnærmet flatt med lokale motfall påvist ved falltest. Belegget har ca. 4–5 cm oppkant ved terskelen.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det mangler totrinnstetting ved takhatten. Det er registrert fuktskjolder her, ved tidligere gjenlukket pipegjennomføring og enkelte steder på isolasjonspapiret. Målt trefukt var 8,9 vektprosent ved de undersøkte områdene. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje, og skjoldenes alder er ikke avklart.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Ved den skifertekkede plattingen foran ytterdøren er det påvist begynnende råte i kledningsbord, kun på dette stedet. I deler av teglforblendingen er det registrert en horisontal sprekk under vinduene.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Hovedytterdøren har noe bruks- og værslitasje og slutter ikke tett mot tetningslisten. Terrassedørene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, men døren fra stuen har løs vrider, og døren fra soverommet støter mot markisen ved åpning.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er registrert normal bruksslitasje og stedvis avflassing. Rekkverket er stabilt, men har lokal råteskade i et horisontalt bord under topprekken mot sør. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, med ca. 2,4 meter til terrenget under.

- Terrasser og plattinger på terreng | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Terrassegulvet har værslitasje, noe algevekst og avflassing. Tette åpninger mellom bordene svekker avrenningen, men det er ikke registrert vannansamlinger. Rekkverket er lavt, stedvis noe ustøtt og har skade på en stolpe. Høyden til terrenget varierer fra 0 til ca. 2,4 meter. Det er synlig fuktinntrenging og sprekker i grunnmuren i kjellerrommet under.

Innvendig:
- Overflater - Gulv | Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er registrert bruksslitasje, åpninger i skjøter, stedvis kort omlegg mellom endeskjøter og lokale svellinger etter fuktpåvirkning. Det er knirk i soveromsgangen og et gjenlukket felt etter tidligere pipe i stuegulvet i hovedetasjen. Hall, garderobe og entré i underetasjen er flislagt, stedvis med gulvvarme. Ved ytterdøren er det registrert løs flis og sprekkdannelser. Øvrige flisflater har stedvis hul lyd ved banking, uten registrerte løse fuger.

- Overflater - Vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens. Overflatene er modernisert på ukjent tidspunkt og har normal bruksslitasje, enkelte merker og sår samt mindre gliper ved taklistene. Det er registrert støvkondens ved luken til kaldtloftet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist symptomer/tegn på fuktlukt. Ved hulltaking i utforet trevegg på soverom mot sør ble det registrert svak fuktlukt og målt 13–18 vektprosent trefukt i bunnsvillen, uten synlige skader i åpningen. Øvrige vegger mot terreng var i begrenset grad tilgjengelige på grunn av garderobe, flislagt bad og kjøkkeninnredning.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm, og det er registrert for store åpninger i rekkverket.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene har normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker. Dørbladet til badet i hovedetasjen har svelling i nedre del, forenlig med fuktpåvirkning.

Våtrom:
- 1. etasje - Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av

vanntett sjikt. Utførelsen av skjulte tettesjikt og tilslutninger er ikke avklart.

- 1. etasje - Bad/wc - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er registrert brede silikonfuger i hjørner og overgang mellom gulv og vegg, stedvis med mindre riss og sprekker. Det er også hull i flisene etter tidligere innredning. Overflatene har noe ujevn håndverksmessig utførelse.

- 1. etasje - Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Dusjkabinettet begrenser adkomsten til sluket for inspeksjon og rengjøring, og sluket er derfor kun begrenset kontrollert. Tettesjiktets høyde ved dørterskelen i forhold til slukristen kunne ikke kontrolleres. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner eller synlige tegn til lekkasje på tilgjengelige underliggende overflater.

- 1. etasje - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger ved innbyggingen til toalett. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Innredningen fremstår som nyere, men alder er ikke dokumentert, og den er understøttet med provisoriske trebein mot gulvet. Ved toalettinnbyggingen er det registrert sprukne fliser og grove utvendige hjørner. Det er ikke påvist åpning for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen, og bakenforliggende tettesjikt er ikke dokumentert eller kontrollert.

- 1. etasje - Bad/wc - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. Viften ble ikke funksjonstestet, og funksjonen er derfor ikke bekreftet. Det er ikke etablert tilluftsspalte ved døren. I himlingen er det en ventil med uavklart funksjon og kanaltilkobling.

- Underetasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Våtromstapetet har stedvis løsnet fra gulvbeleggets oppkant.

- Underetasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er tegn til løs tapet nederst mot sokkeloppkant. Det er registrert lokale buler i tapetet, ellers ingen synlige tegn til svekkelser.

- Underetasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Sluket er av plast og fremstår som en eldre type, uten kjent alder. Høydeforskjellen mellom topp sluk og beleggets oppkant ved dørterskelen er ca. 4–5 cm. Det er ikke registrert synlige hull eller skader i gulvbelegget, men fuktsøk rundt sluket ga utslag som indikerer fuktvariasjoner i betongunderlaget.

- Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Underetasje - Bad (hybel) - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Utførelsen av skjulte tettesjikt og tilslutninger er ikke avklart.

- Underetasje - Bad (hybel) - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er registrert brede silikonfuger i hjørner og overgang mellom gulv og vegg, stedvis med mindre riss og sprekker.

- Underetasje - Bad (hybel) - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Avrenningen mot sluk er noe begrenset, og tettesjiktets utførelse ved terskelen er ikke dokumentert. Enkelte fliser har hul lyd ved banking, uten påviste løse fliser eller sprekker i gulvflisene. Vannrøret til toalettet er uisolert og har noe kondens. Fuktsøk ved toalettet ga utslag som indikerer fuktvariasjoner i underlaget.

- Underetasje - Bad (hybel) - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Tettesjiktet er skjult, og type og utførelse er ikke dokumentert. Sluket er av plast. Dusjkabinettet begrenser adkomsten for inspeksjon og rengjøring, og tettesjiktets tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dørterskelen kunne heller ikke

fastslås.

- Underetasje - Bad (hybel) - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist kondens på toalettsisterne/rør. Det er registrert kondens på vannrøret til toalettet og en mindre lekkasje fra dusjkabinettet. Servant og toalett fungerte ved funksjonstest.

Kjøkken:
- 1. etasje - Avtrekk | Betjeningsknappene er trykket inn, og hastigheten kan ikke reguleres; kun av/på fungerer. Ventilatoren har behov for rengjøring.

Toalettrom:
- Underetasje - Overflater og konstruksjon | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er registrert fuktskjolder på MDF-platene ved servanten. Årsaken er ikke avklart.

- Underetasje - Avtrekk/ventilasjon | Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Det mangler tilrettelagt tilluft ved døren.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rørføringene er hovedsakelig skjult, og tilstanden kan bare vurderes på tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, og vanntrykket fremsto som tilfredsstillende ved funksjonstest. Stoppekranen er tilgjengelig på vaskerommet, men er ikke merket.

- Innvendige avløpsrør | Usikker gjenværende brukstid. Avløpsluftingens føring til luftehatt over tak er ikke bekreftet. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktpåvirkning, og enkel funksjonstest viste tilfredsstillende avrenning.

- Ventilasjon | Det er påvist kondens på vinduer i hybel på befaringsdagen.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken til hybel er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering | Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Ved hulltaking på soverom mot sør ble det målt 13–18 vektprosent trefukt i bunnsvillen og registrert svak fuktlukt. Det er ikke utført hulltaking i øvrige vegger mot terreng på grunn av begrenset tilgjengelighet. Synlig fuktinnsig er kun registrert i bodrommet under terrassen.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har skråriss og mindre sprekkdannelser. Det er registrert vertikale mindre sprekker og skråriss på sørveggen og avflassing av utvendig maling. Malingstypen er ikke kjent. Tilgjengelig puss fremstår generelt med god heft, uten hul lyd ved banking.

- Terrengforhold | Terrenget faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Terrenget faller mot boligen fra sørvest og vest. Det er registrert fuktinnsig i bodrommet under terrassen mot vest.

HMS - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet, og radonsikring og målinger er ikke dokumentert.

- Pipe og ildsted: Pipen er delvis revet og ikke i bruk, og godkjenningsgrunnlaget for fjerningen er uavklart.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

- Rømningsvei: Rom innredet som soverom i underetasjen har ikke tilfredsstillende rømningsvei ved brann.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Beliggenhet
Lyngvegen 47 har en fin beliggenhet i attraktiv og barnevennlig boligområde på Stridsklev i Porsgrunn. Boligen er oppført på romslig og pent opparbeidet tomt med fine uteplasser og frittstående garasje.

Området er barnevennlig, og boligen ligger i rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til flere barnehager og gangavstand til Stridsklev skole. På Stridsklev finnes det også idrettsanlegg og svømmehall som er åpen for allmennheten og egner seg godt for barnefamilien.

For daglige innkjøp er det gangavstand til Stridsklevsenteret med dagligvareforretningen Kiwi, apotek og spiseri. Det er også kort vei til Rema 1000 Stridsklev, Bryns Blomster og Stridsklev legekontor. For ytterligere servicefunksjoner er det ca. 10 minutter med bil til Porsgrunn sentrum.

Området byr på flere flotte tur- og rekreasjonsområder. En populær runde i hverdagen er Uræddløypa, som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rundt Stridsklev og Hovet. Ved nok snø vinterstid kjøres det opp skiløyper på Flåttenjordet.

Fra Stridsklev er det også kort vei til idylliske Eidangerfjorden, med flere småbåthavner og fine bademuligheter ved populære Mule Varde og Olavsberget. Det er gode bussforbindelser i nærområdet, fra bussholdeplass langs Stridsklev ring som ligger ca. 10 minutter til fots fra boligen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig:
Enebolig med grunnmur av betongstein. Ytterveggene har bindingsverk, stående trekledning og brystning med teglforblending i underetasjen. Takkonstruksjonen har valmet tak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft, og taket er tekket med glasert teglstein.

Garasje:
Garasjen har ringmur og betonggulv.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus m/hybel den 03.02.1977, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er imidlertid utstedt ferdigattest for nybygg av garasje (byggeår 1982) den 17.06.1982. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bygningstegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra kommunen. Mottatte tegninger for boligen er datert 01.03.1975 og stemplet av kommunen 05.11.1975. Det er også mottatt tegninger for den frittstående garasjen, datert 20.06.1981 og stemplet av kommunen den 02.07.1981.

Bruksendringer:
Det er avvik mellom bygningstegningene og dagens planløsning. I underetasjen er rom byggemeldt som hobbyrom tatt i bruk som soverom. Videre er tidligere klesbod, matbod og gang slått sammen og benyttes som garderobe, med gjennomgang til innredet soverom. I hybeldelen benyttes tidligere boder som sovedel (alkove) og gang til bad.

Bruksendringene er utført uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Arealene er målbare selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Fasadeendringer:
Det er avvik mellom bygningstegningene og dagens fasade. Dette gjelder fasade mot nordøst hvor sideglassfelt til ytterdør er fjernet. På fasade mot sydvest er tre mindre stuevinduer erstattet med et større vindu, og baderomsvindu erstattet med et mindre vindu enn det som fremgår av tegninger.

Andre avvik:
Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens situasjon ved at det er etablert en utvendig sportsbod under terrassen (oppmålt til 7 m² BRA-e) med adkomst via utvendig dør. Boden fremgår ikke av byggetegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket.

Boligens pipe ble ifølge tilstandsrapport og selgers egenerklæring delvis revet fra hovedetasjen og over tak i 2019, og er ikke lenger i bruk. Tiltaket ble utført av Telemark Byggteam AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på kommunal tillatelse for rivingen.

På tomten er det for øvrig oppført en frittstående lekestue/bod uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent nevnte bruksendringer, fasadeendringer eller andre avvik nå i ettertid.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken, samt vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Hvitevarer i hybel medfølger ikke. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.
Boligen har elektriske varmekabler på våtrom, herunder på bad i hovedetasjen (1. etasje) og på bad (hybel) og vaskerom i underetasjen. Det er stedvis gulvvarme i entré, hall og garderobe i underetasjen.

Boligen har også en luft-til-luft varmepumpe i stuen, opplyst å være installert av Stabil Varmeservice AS i 2019. Pipen ble delvis revet fra hovedetasjen og over tak i 2019, og er ikke lenger i bruk.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2011, plassert på vaskerom med sluk og fast elektrisk tilkobling. Egen, eldre benkebereder til hybel på ca. 100 liter.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk:
I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket den 12.10.2026. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Underetasjen inneholder en hybeldel med stue/kjøkken og bad. Boligen ble opprinnelig omsøkt og godkjent med hybel i henhold til bygningstegninger fra 1975 og midlertidig brukstillatelse fra 1977. Hybelen har vært utleid som del av egen bolig, med intern forbindelse via felles entré i underetasjen.

Dagens rombruk i hybeldelen avviker imidlertid fra de godkjente tegningene ved at tidligere boder benyttes som sovedel (alkove) og gang til bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring av boder til sovedel (alkov) og gang til bad. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes.

Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. Bygningssakkyndige opplyser at boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs kart, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt E14-18) i henhold til reguleringsplan 513 - Hovholtåsen, ikrafttrådt 30.07.1975. En mindre del av eiendommen på ca. 2 m² er regulert til offentlig trafikkområde.

Av tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår det at eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart, og at ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

Innhegning mot vei skal fortrinnsvis gjøres med lave murer kombinert med beplantning. Høyden av innhegning mot vei må ikke overstige 1,8 m over veiplan.

Eiendommen grenser til et område regulert til offentlig friområde, hvor det i dag er anlagt en gruset sti for gående og syklende. Stien er etablert mellom denne eiendommen og naboeiendom med gnr. 53 bnr. 216.

Kommuneplanens arealdel:
Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ikrafttrådt 13.06.2019 med planID 1406. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene 'Bybåndet' og '500 meter rundt lokalsenter' med bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før denne, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel (punkt 1.1.2).

Ny kommuneplan:
Porsgrunn kommune har igangsatt arbeid med ny kommuneplan for 2024-2036, med planID 1415. Planen vil erstatte gjeldende kommuneplan når den vedtas. Vedtak av ny arealdel er planlagt vinteren 2026.

For ytterligere informasjon, se: https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-under-arbeid/

Kopi av eiendomskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 019 800 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 079 198 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.






47



Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Ingrid Taylor

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

4001/53/217:
08.02.1976 - Dokumentnr: 1839 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen
Dokumentet er et grunnbrev (festekontrakt) som fastsetter diverse rettigheter og plikter for eiendommen, som blant annet gjerdeplikt og plikt til å avgi nødvendig grunn til gater, veger eller regulering av nabotomter, samt tillate fremføring av elektriske ledninger over tomten.

Kommunen har rett til adkomst over tomtens ubebygde del, samt utførelse og vedlikehold av ledningsarbeider som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Dokumentet inneholder også forkjøpsrett for kommunen, men denne ble slettet i 2006. Tomten er i dag eiet.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg:
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr. 3 900 000,-), kr. 58 500,-
Foto - Dronebilder 5-7 stk., kr. 2 465,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr. 2 907,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr. 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr. 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr. 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr. 545,-

Totalt, kr. 119 417,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Oldrup Hansen den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker

hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 909
E-post: mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958 427 700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


















SUGAR
SIEMENS





































Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







































LYNGVEGEN 47

Nabolaget Hovholt/Stridsklev sør - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	**6 min** 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**10 min** 5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**35 min**

SKOLER

Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	**8 min** 0.7 km
International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	**10 min** 0.9 km
Tveten skole (1-7 kl.) 246 elever, 19 klasser	**25 min** 1.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**11 min** 7.3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**12 min** 8 km

> «Et koselig nabolag med eldre og yngre. Stort sett godt velholdt område i rolige omgivelser»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

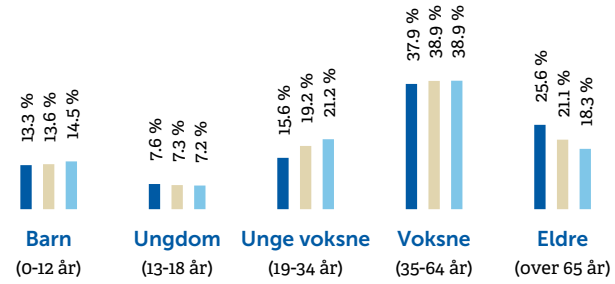
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovholt/Stridsklev sør	634	296
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Spire & Gro Skogtoppen barnehage (1-5 ... 56 barn	**11 min** 0.9 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 60 barn	**11 min** 1 km
Eidanger barnehage (1-5 år) 54 barn	**15 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	**9 min**
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	**16 min** 1.4 km

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

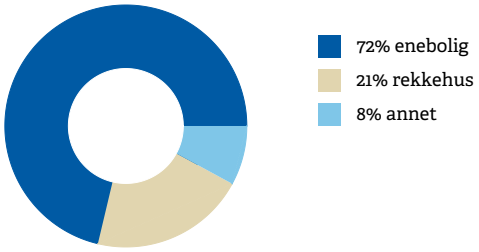
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Blåbærsvingen ballplass Ballspill	6 min 0.4 km
Stridsklev idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min 0.4 km
MOVA Skjelsvik	8 min
Heistad Fysioterapi & Trening	9 min

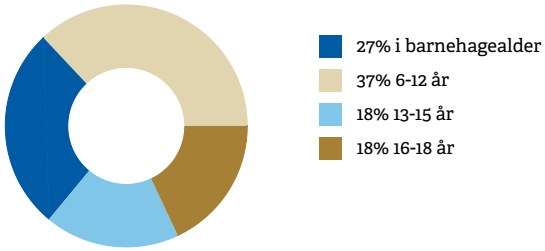
BOLIGMASSE



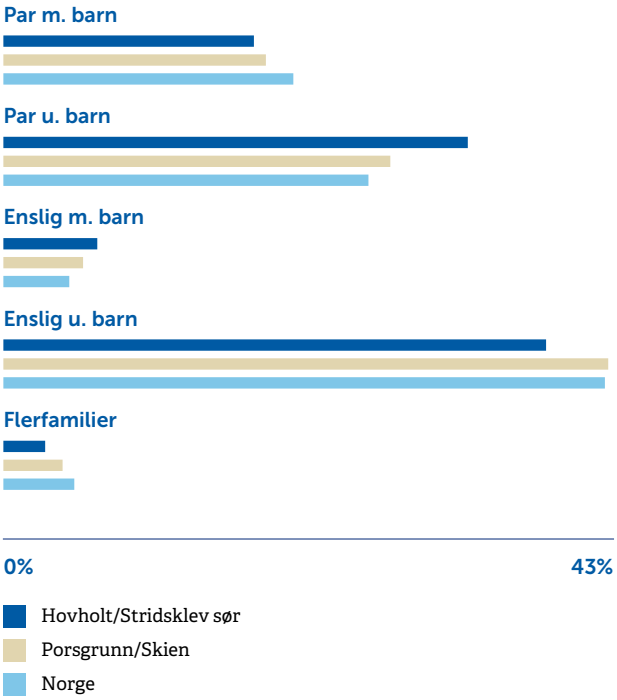
VARER/TJENESTER

Down Town	9 min
Vitusapotek Stridsklev	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



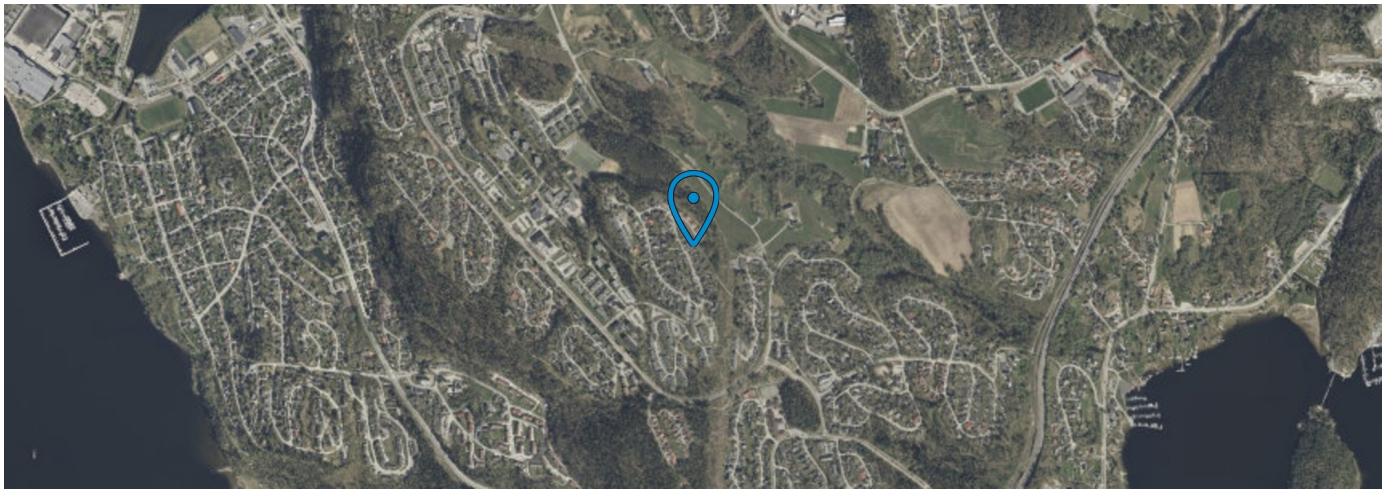
FAMILIESAMMENSETNING

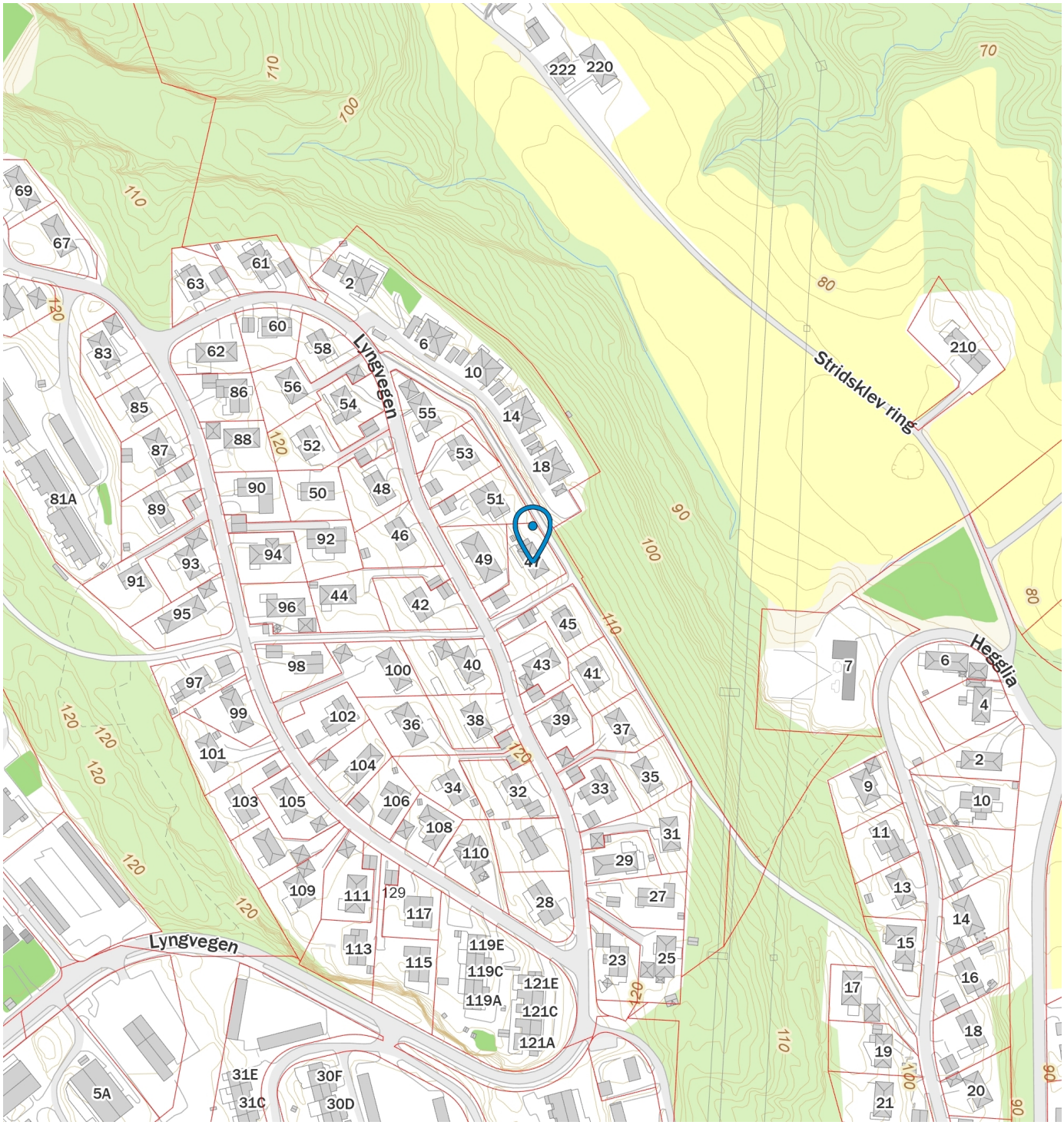


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Taylor, Ingrid
12.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Ingrid Taylor

Boligen

Lyngvegen 47
3930 Porsgrunn

4001-53/217/0/0

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ronny Lindberg/elektrikker

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler ble byttet på 2 bad. Arbeidet ble utført av tidligere eier som var elektriker

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Fliser byttet på 2 bad På badet i 2 etasje ble membran fornyet, sluk på bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgir at vaskerom oppgradert i 2015 uten å gi nærmere beskrivelser.

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

• **Ja**

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

Forrige eier oppgir "membran fornyet, sluk på bad oppe i 2005"

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet lekter, undertak og takstein i 2014

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: TELEMARK BYGGTEAM AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert elektrisk garasjedør
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Foss Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Innstalert hurtiglader til elbil

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Vegger drenert med bobleplast

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Forrige eier oppgir at det er drenet i 2013, men spesifiserer ikke hvilke vegger

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: STABIL VARMESERVICE AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: TELEMARK BYGGTEAM AS
   Beskrivelse av arbeidet: Pipe ble revet, pga av eier ikke ønsket å ha pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Foss Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til garasje for hurtiglader til elbil

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

   Firmanavn: Herøya Elektro AS/ Mats Flogstad

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at nytt sikringsskap ble installert i 2010

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Huset har en utleiedel. Utleiedelen deler inngangsdør med resten av huset, men har eget kjøkken og bad. Utleiedelen er tegnet inn i de originale plantegningene fra byggeår.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Den ene utvendige persiennen utenfor hoved-soverommet i 2 etasje er ødelagt/kan ikke trekkes opp ned.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Lyngvegen 47, 3930 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368157**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **3398633**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **215,07**

Vedlegg: Energiattest

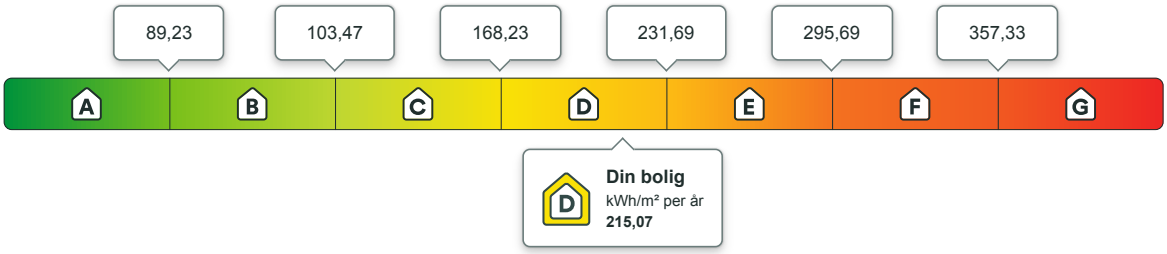
Lyngvegen 47, 3930 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
42 912,82	**227,05**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Lyngvegen 47, 3930 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Lyngvegen 47, 3930 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 53, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1523 **Eiendomsverdi ref nr:** EI5260

Autorisert foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** Rune O. Hansen

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

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig

Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Mesterbrev

NITO

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1977 med hovedetasje og sokkeletasje med hybeldel.
Boligen har flere senere oppgraderinger, blant annet taktekking, vinduer og kjøkkeninnredninger.
Overflatene har generelt normal bruksslitasje. Vesentlige avvik gjelder motfall på badet i hovedetasjen og vaskerommet, fuktskadet boddør og utilstrekkelig åpningshøyde på soveromsvinduer i underetasjen.
Det er også registrert lokale fuktforhold, vedlikeholdsbehov og avvik ved rekkverk.

Konklusjon
Boligen har flere oppgraderte bygningsdeler, men også påviste utbedringsbehov.
Rømningsforhold, våtromsgulv med motfall og fuktinnsig i bodrom under terrassen bør prioriteres. Øvrig oppfølging omfatter blant annet lokale reparasjoner, sikring av rekkverk og avklaring av fuktlukt i utforet kjellervegg.
Endret rombruk og fjerning av pipe har uavklart godkjenningsgrunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligen har grunnmur av betongstein og yttervegger i bindingsverk med stående trekledning samt teglforblending på deler av underetasjen. Valmet tak med W-takstoler i tre, kaldtloft og undertak av rupanel med takpapp påvist ved takhatt. Taket er tekket med glasert teglstein. Takrenner og nedløp er av metall, med beslag ved vinduer og vannbrett.

Vinduene har malte karmer og rammer med tolags isolerglass.
Boligen har malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør, terrassedører i tre med tolags glass og enkel tredør til bod.

Det er verandaer utenfor stue og soverom mot øst, oppført i impregnerte trematerialer med rekkverk av tre. Terrassen har ulik oppbygging med understøttelse av bjelker/pilarer og en del over lagerrom.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har dels parkett, laminat og fliser.
Veggene har plater med malt tapet og MDF-plater.
Himlingene har i hovedsak malt trepanel og MDF-takpanel.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasjen: Flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt panel i himlingen. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Elektrisk avtrekksvifte og ventil i himlingen.

Vaskerom: Vegger med baderomsplater og våtromstapet/-belegg, malt panel i himlingen og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Innredet med høyskap, benkeplate, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Bad i underetasjen: Flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte og tilluft via spalte ved terskelen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har IKEA-innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Alder er ikke opplyst.
Utstyret omfatter frittstående kombinert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri og startet ved funksjonstest.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken (hybel)
Hybelkjøkkenet har IKEA-innredning, opplyst fra 2015 i tidligere salgsoppgave, med glatte fronter og laminert benkeplate.
Utstyret omfatter lite kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Avtrekket fremstår som ført til det fri, men kanalføringen er ikke kontrollert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har vegghengt servant og gulvmontert toalett.

Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med ulike skjøteforbindelser samt plastbelagte, glødde kobberrør.

Innvendige avløpsrør er av PP-plast og vurderes å være fra byggeåret 1977.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger og elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Hoveddelen har en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2011, plassert på vaskerom med sluk og med fast elektrisk tilkobling.
Hybeldelen har en ca. 100 liters benkebereder som vurderes å være over 20 år gammel.

Det elektriske anlegget har et dobbelt sikringsskap med 17 kurser, to reserveplasser, hovedsikring og overspenningsvern.

Boligen har røykvarslere og ett håndslokkeapparat datert 2016.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er registrert knotteplast på utsiden av grunnmuren.
Grunnmuren er av betongstein/ blokker
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert fareområde for skred eller ras i tilgjengelige kartdata fra NVE på befaringsdato.
Fra sørvest og vest faller terrenget naturlig mot boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1977 for bolighus med hybel. Dagens rombruk i hybelen avviker noe fra fremlagte tegninger: I hybeldelen benyttes tidligere boder som sovedel og gang til bad.
I øvrig underetasje benyttes klesbod og matbod som garderobe, og hobbyrom som soverom.
Utvendig bod under terrassen er ikke vist på tegningene.
Godkjenningsgrunnlaget for disse endringene er ikke fremlagt og bør avklares med kommunen.

Garasje

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

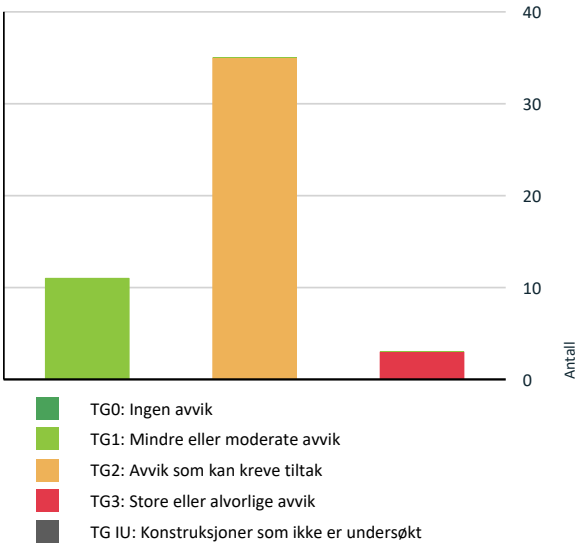
Fremlagte tegninger ser ut til å stemme med dagens romfordeling.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

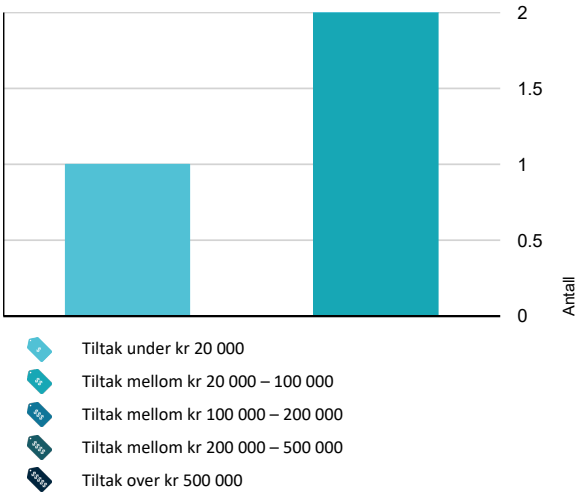
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova, basert på befaring, fremlagt dokumentasjon og mottatte opplysninger. Undersøkelsen omfatter visuell kontroll, enkle funksjonskontroller samt fuktmålinger og hulltaking som beskrevet i rapporten. Det er ikke utført andre åpninger av konstruksjoner.

Punktvise undersøkelser gjelder de undersøkte områdene. Skjulte og utilgjengelige deler er ikke undersøkt utover det som uttrykkelig fremgår. Begrensninger i adkomst og kontroll er beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Tekniske installasjoner er vurdert ved forenklet kontroll, ikke full fagkontroll. Garasjen er ikke tilstandsvurdert; registreringer gjort under oppmålingen er omtalt særskilt.

Eventuelle kostnadsoverslag er veiledende og gjelder de beskrevne tiltakene. Skjulte skader og nødvendige tilleggsarbeider som først avdekkes under utbedring, kan endre omfang og kostnad.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Boddør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/ wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- radonsikring ikke er dokumentert, og at målinger ikke er fremlagt.
- godkjenningsgrunnlaget for rivingen av pipe er uavklart.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (innredning/ ombygging i skap)
- Soverom i uetg (hoveddel) har ikke tilfredsstillende rømningsvei(er) ved brann.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert teglstein, opplyses lagt i 2014, med undertak av rupanel. Takpapp er synlig ved takhatt, men er ellers ikke kontrollert. Taktekningen er besiktiget fra bakkenivå, uten synlige tegn til skader eller svekkelser.

Tiltak: Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, sannsynligvis fra 2015. Beslag ved vinduer og vannbrett er av eldre dato. Nedløpene er ført til rør i grunnen, men videre tilkobling er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
Taket har glasert teglstein og ca. 22° takvinkel, uten snøfangere over ferdselsareal ved inngangsport, terrasse og balkong.

Konsekvens og tiltak: Snø og is kan gli ned på arealene under. Snøfangere bør monteres over utsatte områder, med omfang og innfesting tilpasset taket.





Liten avstand mellom vannbrett og kledning som normalt gir fuktpåkjenning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Valmet tak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Luftingen ved gesimsene fremstår generelt som god. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter eller synlige skader på bærekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Det mangler totrinnstetting ved takhatten. Det er registrert fuktskjolder her, ved tidligere gjenlukket pipegjennomføring og enkelte steder på isolasjonspapiret. Målt trefukt var 8,9 vektprosent ved de undersøkte områdene. Det ble ikke påvist aktiv lekkasje, og skjoldenes alder er ikke avklart.

Konsekvens og tiltak: Manglende tetting ved takhatten gir risiko for vanninntrenging. Tilslutningen til undertaket bør utbedres. Øvrige skjolder følges opp ved normalt ettersyn for å se om de endrer seg.







Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverk fra byggeåret, stående trekledning og brystning med teglforblending i underetasjen. Kledningen fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal elde og slitasje, men har behov for overflatebehandling og lokal utskifting. Det er liten avstand mellom kledning og vannbrett, som gir økt fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

Ved den skifertekkede plattingen foran ytterdøren er det påvist begynnende råte i kledningsbord, kun på dette stedet. I deler av teglforblendingen er det registrert en horisontal sprekk under vinduene.

Konsekvens og tiltak: Råteskadet kledning skiftes lokalt, og klaring mot platting og vannbrett forbedres for å redusere fuktbelastningen. Øvrig kledning overflatebehandles. Årsaken til sprekken i teglforblendingen bør avklares før reparasjon.





TG 2 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Det er registrert en langsgående sprekk i mørtelfugen under vinduet. Sprekken kan gi økt vanninntrenging i teglforblendingen. Årsak og eventuell bevegelse bør avklares før lokal utbedring av fugen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte karmer og rammer med tolags isolerglass, hovedsakelig fra 2015, enkelte datostemplet 2011. De fremstår med normal bruksslitasje og fungerte ved funksjonstest. Det ble ikke registrert synlige tegn til punkterte glass.

Tiltak: Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold, herunder stedvis overflatebehandling.

Selger opplyser i egenerklæringen at den utvendige persiennen ved hovedsoverommet er defekt og ikke kan heves eller senkes. Reparasjon eller utskifting vurderes etter behov.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør fra 2011, brann- og lydklassifisert entrédører av nyere, ukjent alder og malte terrassedører i tre med tolags glass fra 2013–2015.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

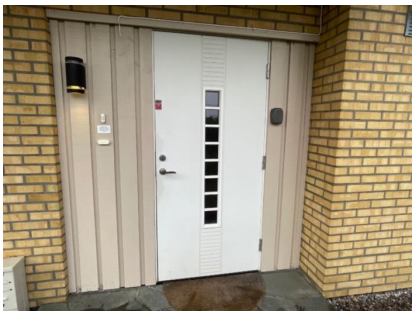
Hovedytterdøren har noe bruks- og værslitasje og slutter ikke tett mot tetningslisten. Terrassedørene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, men døren fra stuen har løs vrider, og døren fra soverommet støter mot markisen ved åpning.

Konsekvens og tiltak: Utettheten kan gi trekk og varmetap. Hovedytterdøren justeres og vedlikeholdes, og tetningslisten skiftes ved behov. Løs vrider festes, og konflikten mellom soveromsdøren og markisen utbedres for å unngå skade ved bruk.





2013



TG 3 Boddør

Beskrivelse

Enkel kjellerdør i tre til bod, med utvendig beslag nederst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Døren har betydelig slitasje, fuktskader og oppsprukket treverk som svekker tetthet og bestandighet.

Tiltak: Døren bør skiftes. Ved montering av ny dør må nedre del beskyttes mot fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda utenfor stue og soverom mot øst, oppført i impregnerte trematerialer med malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert normal bruksslitasje og stedvis avflassing. Rekkverket er stabilt, men har lokal råteskade i et horisontalt bord under topprekken mot sør. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, med ca. 2,4 meter til terrenget under.

Konsekvens og tiltak: Rekkverkets høyde gir redusert sikkerhet mot fall sammenlignet med en høyde på 1 meter. Rekkverket bør forhøyes, råteskadet bord skiftes og overflatene vedlikeholdes.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen har ulik oppbygging, med understøttelse av bjelker/pilarer og en del over kjellerrom. Tettingen over kjellerrommet er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

Terrassegulvet har værslitasje, noe algevekst og avflassing. Tette åpninger mellom bordene svekker avrenningen, men det er ikke registrert vannansamlinger. Rekkverket er lavt, stedvis noe ustøtt og har skade på en stolpe. Høyden til terrenget varierer fra 0 til ca. 2,4 meter.

Konsekvens og tiltak: Rekkverket bør stabiliseres og forhøyes ved fallutsatte partier, og skadet stolpe utbedres. Terrassegulvet rengjøres og vedlikeholdes, og åpningene mellom bordene forbedres.

Det er synlig fuktinntrenging og sprekker i grunnmuren i kjellerrommet under. Årsak og omfang må avklares før utbedring; sammenheng med terrassens tetting er ikke fastslått. Forholdet vurderes under eget punkt for kjellerrom/grunnmur.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







Løse fuger ved skiferplatting. Bør omfuges



Fuktinnsig i rom under terrassen

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og fliser av ulik alder og type.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert bruksslitasje, åpninger i skjøter, stedvis kort omlegg mellom endeskjøter og lokale svellinger etter fuktpåvirkning. Det er knirk i soveromsgangen og et gjenlukket felt etter tidligere pipe i stuegulvet i hovedetasjen.

Hall, garderobe og entré i underetasjen er flislagt, stedvis med gulvvarme. Ved ytterdøren er det registrert løs flis og sprekkdannelser. Øvrige flisflater har stedvis hul lyd ved banking, uten registrerte løse fuger. Lyden alene dokumenterer ikke manglende heft og kan ha sammenheng med underlag av isolasjonsplater; gulvoppbyggingen er ikke kjent.

Konsekvens og tiltak: Løs flis og sprekkdannelser ved ytterdøren utbedres lokalt etter kontroll av underlaget. Øvrige overflateavvik utbedres etter behov. Flisflatene med hul lyd følges opp ved eventuell utvikling av sprekker eller bevegelse.







Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt tapet og stedvis MDF-plater, mens himlingene har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens.

Konsekvens/tiltak

Overflatene er modernisert på ukjent tidspunkt og har normal bruksslitasje, enkelte merker og sår samt mindre gliper ved taklistene. Det er registrert støvkondens ved luken til kaldtloftet.

Konsekvens og tiltak: Støvkondensen kan skyldes luftlekkasje og lokal nedkjøling ved loftsluken. Lukens tetningslister og isolering bør kontrolleres og forbedres ved behov.







Påvist støvkondens rundt og på loftsluke.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med høyere forekomster av Radon jmf http://geo.ngu.no/kart/radon/

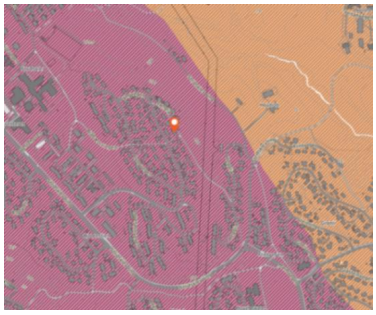
Vurdering av avvik:

• radonsikring ikke er dokumentert, og at målinger ikke er fremlagt.

Konsekvens/tiltak

Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet ifølge NGUs kart. Det er ikke fremlagt radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Kartangivelsen dokumenterer ikke forhøyede verdier innendørs.

Tiltak: Radonmåling bør gjennomføres i oppholdsrom i de to laveste etasjene, inkludert hybeldelen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatene.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er revet fra hovedetasje og opp over tak. ikke i bruk.

Pipen ble ifølge egenerklæringen delvis revet i 2019 og er ikke brukbar til fyring. Boligen varmes opp med elektrisitet, inkludert luft-til-luft-varmepumpe. Det er ikke fremlagt kommunal tillatelse som avklarer godkjenningsgrunnlaget for fjerningen. Denne bør innhentes

Vurdering av avvik:

• godkjenningsgrunnlaget for rivingen av pipe er uavklart.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har laminat og fliser, og veggene er platekledde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptomer/tegn på fuktlukt.

Konsekvens/tiltak

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Ved hulltaking i utforet trevegg på soverom mot sør ble det registrert svak fuktlukt og målt 13–18 vektprosent trefukt i bunnsvillen, uten synlige skader i åpningen. Øvrige vegger mot terreng var i begrenset grad tilgjengelige på grunn av garderobe, flislagt bad og kjøkkeninnredning.

Konsekvens og tiltak: Fuktlukten gir usikkerhet om fuktforholdene bak utforingen, selv om det ikke ble påvist synlige skader. Årsaken til lukten bør undersøkes nærmere, med målrettet kontroll ved og rundt prøvestedet.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm, og det er registrert for store åpninger i rekkverket.

Konsekvens og tiltak: Lavt rekkverk og store åpninger gir redusert sikkerhet mot fall, særlig for barn. Rekkverket bør forhøyes og åpningene reduseres.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte MDF-fyllingsdører, enkelte med glassfelt. Alder er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Dørene har normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker. Dørbladet til badet i hovedetasjen har svelling i nedre del, forenlig med fuktpåvirkning.

Konsekvens og tiltak: Svellingen er en lokal skade. Videre fuktbelastning bør unngås, og dørbladet utbedres eller skiftes dersom skaden påvirker funksjonen.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke opplyst om tidligere eller eksisterende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til aktivitet eller skader som kan knyttes til slike forhold. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige områder og gir ingen garanti for at skjulte forekomster ikke finnes.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/ WC

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater og er ifølge egenerklæringen oppgradert i 2005 i regi av tidligere eier, med nye fliser og varmekabler samt opplyst fornyelse av membran og arbeid på sluk. TEK97 legges til grunn for arbeidene utført i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.



1. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging, tettesjikt eller tilslutninger til sluk og gjennomføringer. Utførelsen av de skjulte løsningene er derfor ikke avklart

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen av skjulte tettesjikt og tilslutninger er ikke avklart. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes

1. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert brede silikonfuger i hjørner og overgang mellom gulv og vegg, stedvis med mindre riss og sprekker. Det er også hull i flisene etter tidligere innredning. Overflatene har noe ujevn håndverksmessig utførelse.

Konsekvens og tiltak: Hull og sprukne fuger kan gi vanninntrenging bak flisene ved direkte vannbelastning. Hullene tettes med egnet løsning, og skadede silikonfuger fornyes.



1. ETASJE > BAD/ WC

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert motfall; ved falltest trillet kulen under innredningen i motsatt ende av rommet fra sluket.

Vurdering av avvik:

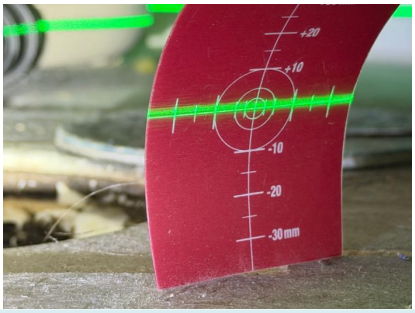
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

Fugene er stedvis grove, og enkelte fliser har hul lyd ved banking, uten synlige sprekker i gulvflisene. Tettesjiktets høyde ved dør/terskel i forhold til sluk er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens og tiltak: Vann på gulvet ledes ikke til sluk og kan samle seg under innredningen. Gulvet må utbedres med fall mot sluk og en sammenhengende, dokumentert løsning for tettesjikt og tilslutninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult tettesjikt og plastsluk. Ifølge egenerklæringen ble membranen fornyet og det utført arbeid på sluket i 2005.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Arbeidet med fliser og membran er oppført som ufaglært. Dokumentasjon på oppbygging og tilslutninger er ikke fremlagt, og omfanget av slukarbeidet er uklart.

Dusjkabinettet begrenser adkomsten til sluket for inspeksjon og rengjøring, og sluket er derfor kun begrenset kontrollert. Tettesjiktets høyde ved dørterskelen i forhold til slukristen kunne ikke kontrolleres. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner eller synlige tegn til lekkasje på tilgjengelige underliggende overflater.

Tiltak: Det bør sikres tilstrekkelig adkomst til sluket for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett (2023 iflg dokumentasjon i boligmappa)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger ved innbyggingen til toalett.

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

Konsekvens/tiltak

Innredningen fremstår som nyere, men alder er ikke dokumentert, og den er understøttet med provisoriske trebein mot gulvet. Ved toalettinnbyggingen er det registrert sprukne fliser og grove utvendige hjørner. Det er ikke påvist åpning for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen, og bakenforliggende tettesjikt er ikke dokumentert eller kontrollert. Toalett og servant fungerte ved funksjonstest.

Konsekvens og tiltak: Eventuell lekkasje fra sisternen kan forbli skjult og gi fuktskader. Toalettinnbyggingens lekkasjesikring og årsaken til sprekkene bør avklares før utbedring. Servantinnredningen bør sikres med varig understøttelse eller innfesting.







1. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte som fremstår som fuktstyrt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Viften ble ikke funksjonstestet, og funksjonen er derfor ikke bekreftet. Det er ikke etablert tilluftsspalte ved døren. I himlingen er det en ventil med uavklart funksjon og kanaltilkobling.

Konsekvens og tiltak: Manglende tilluft kan redusere avtrekkets effekt og gi langsommere uttørking. Det bør etableres tilluft via dørspalte eller overstrømningsventil. Viftens funksjon og himlingsventilens kanaltilkobling bør avklares.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende vegg ved innebygget toalett. Det ble målt under 6 vektprosent trefukt, uten synlige tegn til fuktskader i det undersøkte området. Hulltaking direkte ved våtsonen var ikke mulig på grunn av tilstøtende trapperom. Måleresultatet gjelder kun det undersøkte området.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er ifølge egenerklæringen oppgradert i 2015 i regi av tidligere eier. Arbeidet er oppført som ufaglært, og omfanget er ikke nærmere beskrevet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har gulvbelegg med oppkant og vegger med dels våtromstapet og baderomsplater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging, skjøter eller tilslutninger til sluk og gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

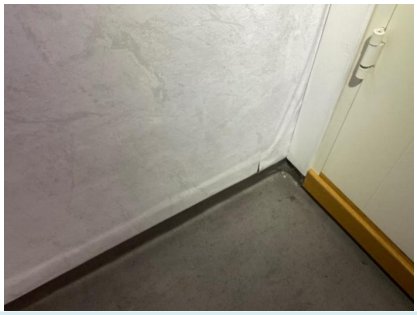
Våtromstapetet har stedvis løsnet fra gulvbeleggets oppkant.

Konsekvens og tiltak: Åpne overganger kan slippe vann inn bak overflatene ved vannbelastning. Løse partier og overgangen mot gulvbelegget bør utbedres med en løsning tilpasset de eksisterende materialene.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med baderomsplater og våtromstapet/-belegg samt malt panel i himlingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

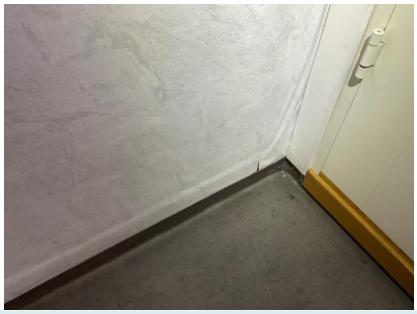
• Det er tegn til løs tapet nederst mot sokkeloppkant

Konsekvens/tiltak

Ifølge egenerklæringen ble rommet oppgradert i 2015, uten nærmere beskrivelse av omfanget. Det er registrert lokale buler i tapetet, ellers ingen synlige tegn til svekkelser.

Konsekvens og tiltak: Bulene kan skyldes redusert vedheft. Årsaken bør avklares og berørte partier festes eller utbedres med en løsning tilpasset eksisterende overflater.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell mot sluk, og gulvet er tilnærmet flatt med lokale motfall påvist ved falltest. Belegget har ca. 4–5 cm oppkant ved terskelen.

Konsekvens og tiltak: Oppkanten begrenser faren for at lekkasjevann renner ut gjennom døren, men vann ledes ikke naturlig til sluk og kan bli stående på gulvet. Fallforholdene må utbedres, med ivaretakelse av gulvbeleggets tetthet og tilslutning til sluk og oppkanter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har synlige tettesjikt i form av baderomspanel, våtromstapet og vinylbelegg med sveiste skjøter på gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

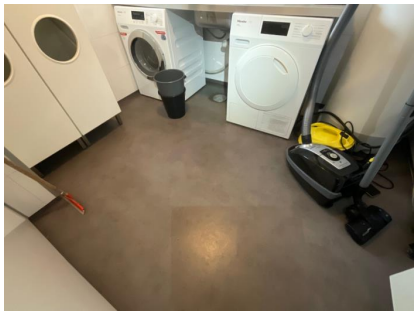
Sluket er av plast og fremstår som en eldre type, uten kjent alder. Høydeforskjellen mellom topp sluk og beleggets oppkant ved dørterskelen er ca. 4–5 cm. Det er ikke registrert synlige hull eller skader i gulvbelegget, men fuktsøk rundt sluket ga utslag som indikerer fuktvariasjoner i betongunderlaget.

Konsekvens og tiltak: Fuktsøket avklarer ikke årsaken til utslagene eller om det foreligger lekkasje. Sluktilslutningen og fuktforholdene rundt sluket bør undersøkes nærmere før behovet for utbedring fastsettes.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





Fuktindikasjon ved sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, benkeplate og vaskekum. Rommet er ifølge egenerklæringen oppgradert i 2015, uten nærmere beskrivelse av omfanget. Innredningen fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Tiltak: Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Vaskerommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, men mangler tilrettelagt tilluft.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens og tiltak: Manglende tilluft kan redusere avtrekkets effekt og gi langsommere uttørking. Det bør etableres tilluft via spalte under døren eller overstrømningsventil.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende vegg mot soverom. Det ble målt under 6 vektprosent trefukt i bunnsvillen, uten påviste unormale forhold i det undersøkte området.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Badet har flislagte overflater og er ifølge egenerklæringen oppgradert med nye fliser og varmekabler i 2005 i regi av tidligere eier. Flisarbeidet er oppført som ufaglært, mens varmekablene er opplyst skiftet av tidligere eier som var elektriker. Det er ikke opplyst om fornyelse av membran eller sluk på dette badet. Dokumentasjon på utførelse og oppbygging er ikke fremlagt.

TEK97 kan knyttes til arbeidene fra 2005, men ikke uten videre legges til grunn for hele badets oppbygging når omfanget er uavklart



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging, tettesjikt eller tilslutninger til sluk og gjennomføringer.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen av skjulte tettesjikt og tilslutninger er ikke avklart. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon bør innhentes

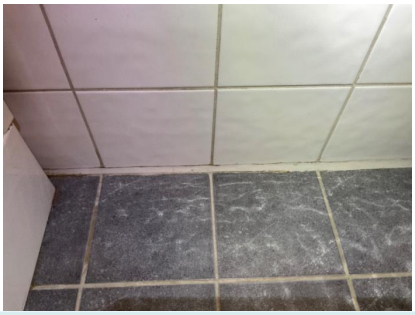
UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
Det er registrert brede silikonfuger i hjørner og overgang mellom gulv og vegg, stedvis med mindre riss og sprekker.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra gulvet ved terskelen til sluket, samt ca. 30 mm flisoppkant ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
Avrenningen mot sluk er noe begrenset, og tettesjiktets utførelse ved terskelen er ikke dokumentert. Enkelte fliser har hul lyd ved banking, uten påviste løse fliser eller sprekker i gulvflisene.

Vannrøret til toalettet er uisolert og har noe kondens. Fuktsøk ved toalettet ga utslag som indikerer fuktvariasjoner i underlaget. Det er ikke avklart om utslagene skyldes kondens eller andre fuktkilder.

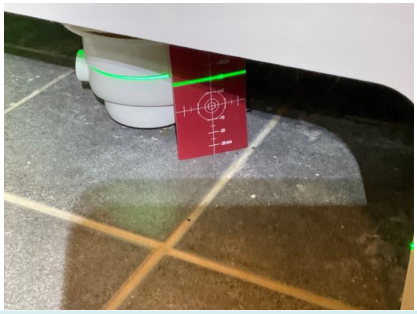
Konsekvens og tiltak: Vann kan bli liggende lokalt på gulvet. Flisoppkanten begrenser avrenning gjennom døren, men tettheten er ikke avklart. Vannrøret bør kondensisoleres, og fuktutslagene ved toalettet kontrolleres på nytt etter tiltaket. Ved vedvarende utslag bør årsaken undersøkes nærmere.



Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Egenerklæringen opplyser om nye fliser og varmekabler i 2005 på dette badet, men ikke om fornyelse av membran eller sluk. Det er derfor ikke grunnlag for å angi membrantype.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

Tettesjiktet er skjult, og type og utførelse er ikke dokumentert. Ifølge egenerklæringen ble fliser og varmekabler skiftet i 2005, uten opplysninger om fornyelse av membran eller sluk. Sluket er av plast. Dusjkabinettet begrenser adkomsten for inspeksjon og rengjøring, og tettesjiktets tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dørterskelen kunne heller ikke fastslås.

Tiltak: Det bør sikres tilstrekkelig adkomst til sluket for kontroll og rengjøring.



UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist kondens på toalettsisterne/rør.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert kondens på vannrøret til toalettet og en mindre lekkasje fra dusjkabinettet. Servant og toalett fungerte ved funksjonstest.

Konsekvens og tiltak: Kondens og lekkasje tilfører vann til gulvet. Vannrøret bør kondensisoleres, og lekkasjen fra dusjkabinettet lokaliseres og utbedres.







UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte som fungerte tilfredsstillende ved funksjonstest. Tilluft er etablert via en mindre luftespalte ved terskelen. Det er ikke påvist forhold som tilsier utilstrekkelig ventilasjon.

Tiltak: Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført i tilstøtende vegg mot trapperom. Det ble målt 7,6 vektprosent trefukt i bunnsvillen, uten synlige tegn til fuktskader eller lekkasje i åpningen. Resultatet gjelder det undersøkte området.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Alder er ikke opplyst. Utstyret omfatter frittstående kombinert kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskkum av stål.

Innredningen fremstår funksjonell med normal bruksslitasje, herunder skjolder og merker på benkeplaten og i benkeskap. Enkelte hengsler er slitte, og fronter under oppvaskkummen og på tilstøtende skap står noe skjevt. Det ble ikke registrert tegn til fukt.

Tiltak: Normalt vedlikehold av benkeplaten og enkel justering av hengsler og skapfronter.







Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri og startet ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Betjeningspanel

Konsekvens/tiltak

Betjeningsknappene er trykket inn, og hastigheten kan ikke reguleres; kun av/på fungerer. Ventilatoren har behov for rengjøring.

Konsekvens og tiltak: Defekt betjening begrenser reguleringen av avtrekket. Betjeningen bør repareres, og ventilator og fettfilter rengjøres.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkkenet har IKEA-innredning, opplyst fra 2015 i tidligere salgsoppgave, med glatte fronter og laminert benkeplate. Utstyret omfatter lite kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Innredningen har normal bruksslitasje, men mangler tetningsfuge mellom benkeplate og veggplater. Det ble ikke registrert tegn til fukt.

Konsekvens og tiltak: Vannsøl kan trenge ned i overgangen og skade benkeplate eller tilstøtende materialer. Det bør etableres en egnet tetningsfuge.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren fungerte ved funksjonstest og har normal bruksslitasje, uten registrerte tegn til svekkelser. Avtrekket fremstår som ført til det fri, men kanalføringen er ikke kontrollert. Øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Tiltak: Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt servant og gulvmontert toalett med ukjent alder. Servant og toalett fungerte ved funksjonstest.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert fuktskjolder på MDF-platene ved servanten. Årsaken er ikke avklart.

Konsekvens og tiltak: MDF-plater kan svelle ved gjentatt fuktbelastning. Årsaken til skjoldene bør avklares og eventuell lekkasje utbedres. Overflaten ved servanten bør beskyttes mot vannsøl.





UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte som fungerte ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

Det mangler tilrettelagt tilluft ved døren.

Konsekvens og tiltak: Manglende tilluft kan redusere avtrekkets effekt. Det bør etableres luftespalte under døren eller overstrømningsventil.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør med ulike skjøteforbindelser samt plastbelagte, glødde kobberrør. Deler av røropplegget vurderes å være fra byggeåret 1977.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Rørføringene er hovedsakelig skjult, og tilstanden kan bare vurderes på tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, og vanntrykket fremsto som tilfredsstillende ved funksjonstest. Stoppekranen er tilgjengelig på vaskerommet, men er ikke merket.

Konsekvens og tiltak: Eldre rør og skjøter har økt risiko for lekkasje, men det er ikke påvist behov for utskifting nå. Stoppekranen bør merkes. Ved senere ombygging bør tilgjengelige rør vurderes for eventuell utskifting.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast og vurderes å være fra byggeåret 1977. Rørene er hovedsakelig skjult, og kontrollen er begrenset til tilgjengelige deler. Stakeluke er tilgjengelig bak inspeksjonsluke i hybeldelen.

Vurdering av avvik:

• Usikker gjenværende brukstid

Konsekvens/tiltak

Avløpsluftingens føring til luftehatt over tak er ikke bekreftet. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktpåvirkning, og enkel funksjonstest viste tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens og tiltak: Alderen gir usikkerhet om rørenes og skjøtenes gjenværende brukstid. Det er ikke påvist forhold som tilsier behov for utskifting nå. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger og elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Avtrekkene fungerte ved funksjonstest.(med unntak av fuktstyrt avtrekksvifte på bad 1. etg som ikke er funskjonstestet)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist kondens på vinduer i hybel

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert noe kondens på vinduene i hybeldelen på befaringsdagen.

Konsekvens og tiltak: Kondensen kan tyde på at luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig i forhold til fuktbelastningen. Friskluftsventiler bør holdes åpne, og avtrekk benyttes ved matlaging og bruk av våtrom. Ved vedvarende kondens bør ventilasjonsbehovet vurderes nærmere.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Hoveddelen har en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2011, plassert på vaskerom med sluk og med fast elektrisk tilkobling. Hybeldelen har en ca. 100 liters benkebereder som vurderes å være over 20 år gammel. Elektrisk tilkobling til benkebederen kunne ikke kontrolleres på grunn av begrenset adkomst. Begge leverte varmtvann på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken til hybel er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens og tiltak: Benkebederens alder gir usikkerhet om gjenværende brukstid. Utskifting anbefales planlagt, uten at det er påvist funksjonssvikt. Det må avklares om denne har lekkasjesikring eller avrenning til avløp.



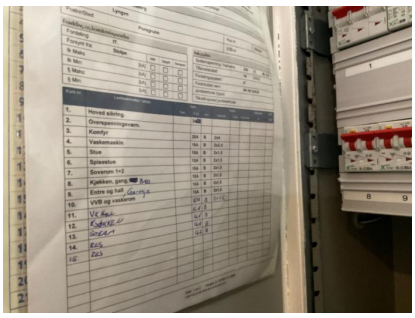
Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

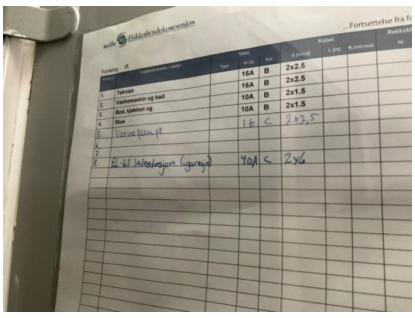
Tilstandsrapport







11 kurser + 2 res og hovedsikring og overspenningsvern



6 kurser

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har et dobbelt sikringsskap med 17 kurser, to reserveplasser, hovedsikring og overspenningsvern. Det er fremlagt dokumentasjon på montering av varmepumpe, frakobling av steamdusj og installasjon av elbillader. Ifølge egenerklæringen ble sikringsskapet skiftet i 2010. Dokumentasjon på ombygging til automatsikringer er ikke fremlagt. Tidspunkt for siste offentlige el-tilsyn er ikke opplyst.

Tiltak: Dokumentasjon på arbeidene i sikringsskapet og eventuell siste tilsynsrapport bør innhentes.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (innredning/ ombygging i skap)

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og ett håndslokkeapparat datert 2016. Utstyret er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet. Det ble ikke registrert synlige feil ved utstyret.

Vurdering av avvik:

• Soverom i uetg (hoveddel) har ikke tilfredsstillende rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

Soveromsvinduene i hoveddelens underetasje har fri åpningshøyde på ca. 50 cm, som er mindre enn minimumshøyden på 60 cm for rømningsvinduer. Tilstøtende rom har heller ikke direkte utgang til det fri. Dette begrenser rømningsmulighetene fra soverommet i uetg.

Tiltak: Tilfredsstillende rømningsmuligheter må sikres. Røykvarslerne funksjonstestes, og kontroll-/servicehistorikk for håndslokkeapparatet avklares. Utstyret følges opp i samsvar med produsentens anbefalinger.

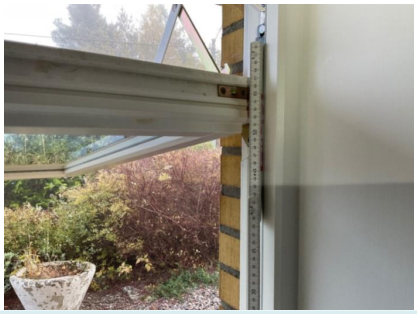
Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Fra 2016



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert knotteplast på utsiden av grunnmuren. Ifølge egenerklæringen ble deler av boligen drenert i 2013, men plassering og omfang er ikke nærmere opplyst.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

Ved hulltaking på soverom mot sør ble det målt 13–18 vektprosent trefukt i bunnsvillen og registrert svak fuktlukt. Det er ikke utført hulltaking i øvrige vegger mot terreng på grunn av begrenset tilgjengelighet. Synlig fuktinnsig er kun registrert i bodrommet under terrassen.

Konsekvens og tiltak: Fuktlukten og fuktinnsiget gir grunnlag for målrettet undersøkelse av fuktsikring og vannavledning ved de berørte områdene. Behovet for utbedring av dreneringen avklares ut fra resultatene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongstein, synlig i bodrommet og ellers begrenset tilgjengelig for utvendig kontroll over terreng. Øvrige innvendige flater er tildekket.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har skråriss og mindre sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert vertikale mindre sprekker og skråriss på sørveggen og avflassing av utvendig maling. Malingstypen er ikke kjent. Tilgjengelig puss fremstår generelt med god heft, uten hul lyd ved banking.

Konsekvens og tiltak: Sprekkene kan gi økt fuktinntrenging, men årsak og eventuell bevegelse er ikke avklart. Sprekkene bør vurderes før lokal reparasjon. Løs maling fjernes, og ved ny overflatebehandling benyttes et egnet, diffusjonsåpent system.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert fareområde for skred eller ras i tilgjengelige kartdata fra NVE på befaringsdato.
Fra sørvest og vest faller terrenget naturlig mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Terrenget faller mot boligen fra sørvest og vest, noe som kan lede overflatevann mot grunnmuren. Det er registrert fuktinnsig i bodrommet under terrassen mot vest.

Tiltak: Overflatevann bør avskjæres og ledes bort fra boligen ved terrengtilpasning eller egnet vannrenne. Tiltaket må ses i sammenheng med fuktinnsiget i bodrommet.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• radonsikring ikke er dokumentert, og at målinger ikke er fremlagt.

• godkjenningsgrunnlaget for rivingen av pipe er uavklart.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. (innredning/ ombygging i skap)

• Soverom i uetg (hoveddel) har ikke tilfredsstillende rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

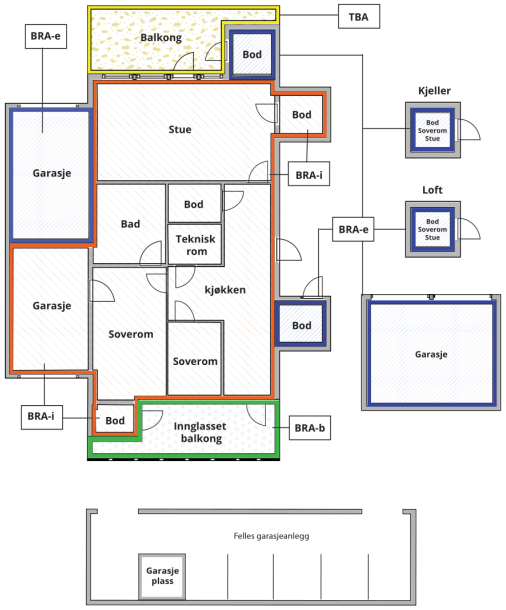
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96			96	68
Underetasje	85	7		92	
SUM	**181**	**7**			**68**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, bad/ wc, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Underetasje	Entré, gang/hall, vaskerom, toalettrom, soverom, garderobe, bad (hybel), stue/kjøkken (hybel)	Sportsbod (utvendig)	

Kommentar

BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen.
TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1977 for bolighus med hybel. Dagens rombruk i hybelen avviker noe fra fremlagte tegninger: I hybeldelen benyttes tidligere boder som sovedel og gang til bad.
I øvrig underetasje benyttes klesbod og matbod som garderobe, og hobbyrom som soverom.
Utvendig bod under terrassen er ikke vist på tegningene. Godkjenningsgrunnlaget for disse endringene er ikke fremlagt og bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte tegninger ser ut til å stemme med dagens romfordeling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	53	217		0	894.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngvegen 47 5

Hjemmelshaver
Taylor Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen/eiendommen ligger på Hovholt i Porsgrunn kommune

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset adkomst.

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Ferdigattest

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

Vedlikehold
Bygget bærer noe preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Ved oppmåling ble det observert sprekker i ringmuren, skjevheter og sprekker i betonggulvet samt innvendige fuktskjolder. Årsak og omfang er ikke avklart. Kjøper anbefales å få forholdene nærmere undersøkt før kjøp

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.10.2026	Sendt via IVIT	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.07.1975	Hovholtåsen, Kommuneplanens arealdel 2018-2030	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.02.1977	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.1975	Datostemplede byggetegninger og garasjetegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.06.1982	Ferdigattest garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Lyngvegen 47 5, 3930 PORSGRUNN
Gnr 53 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

jk.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hovholtåsenn		53	217	B 14

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus m/hybell	03.10.75	dato 02.12.75 sak 350/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd Kristoffersen	Lyngveien 47	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Grenland Bygg A/S	Sverresgt. 6 b	53 488

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Wachs	"	53 488

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Utvendig forblendingsmur må gjøres ferdig.
2. Ajourførte tegninger av underetg. må innsendes til godkjenning.

18-77 Tlf. m/Wachs. Tegninger kommer.

Dette arbeid må være fullført innen 01.07.77

Porsgrunn den 03.02.77

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ ing.v.
- ☒ kommerk. Areal: 100,4 m2.
- ☐
- ☐

for bygningssjef E. Dale

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-76

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

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

jak.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lyngveien 47, Hovboltåsen		52	217	K 14

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasje	05.06.81	dato 27.07.81 sak 299/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Odd Kristoffersen	Lyngveien 47	10 037

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Poragrunn den 17.06.82

for bygningssjefen

B. Dale

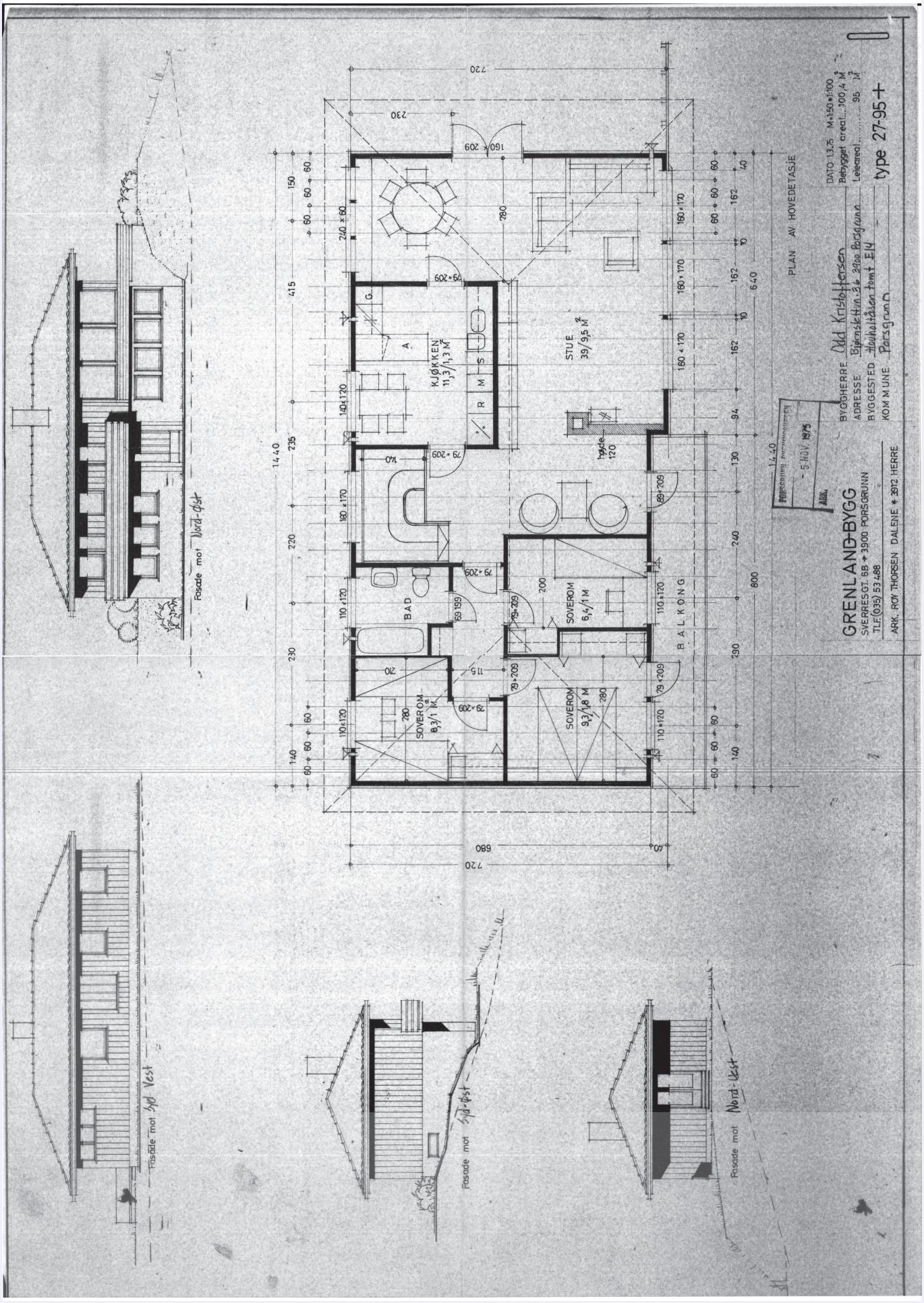
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kemnerk. Areal: 40 m2
- [x] ing.v.
- [x] revisjon

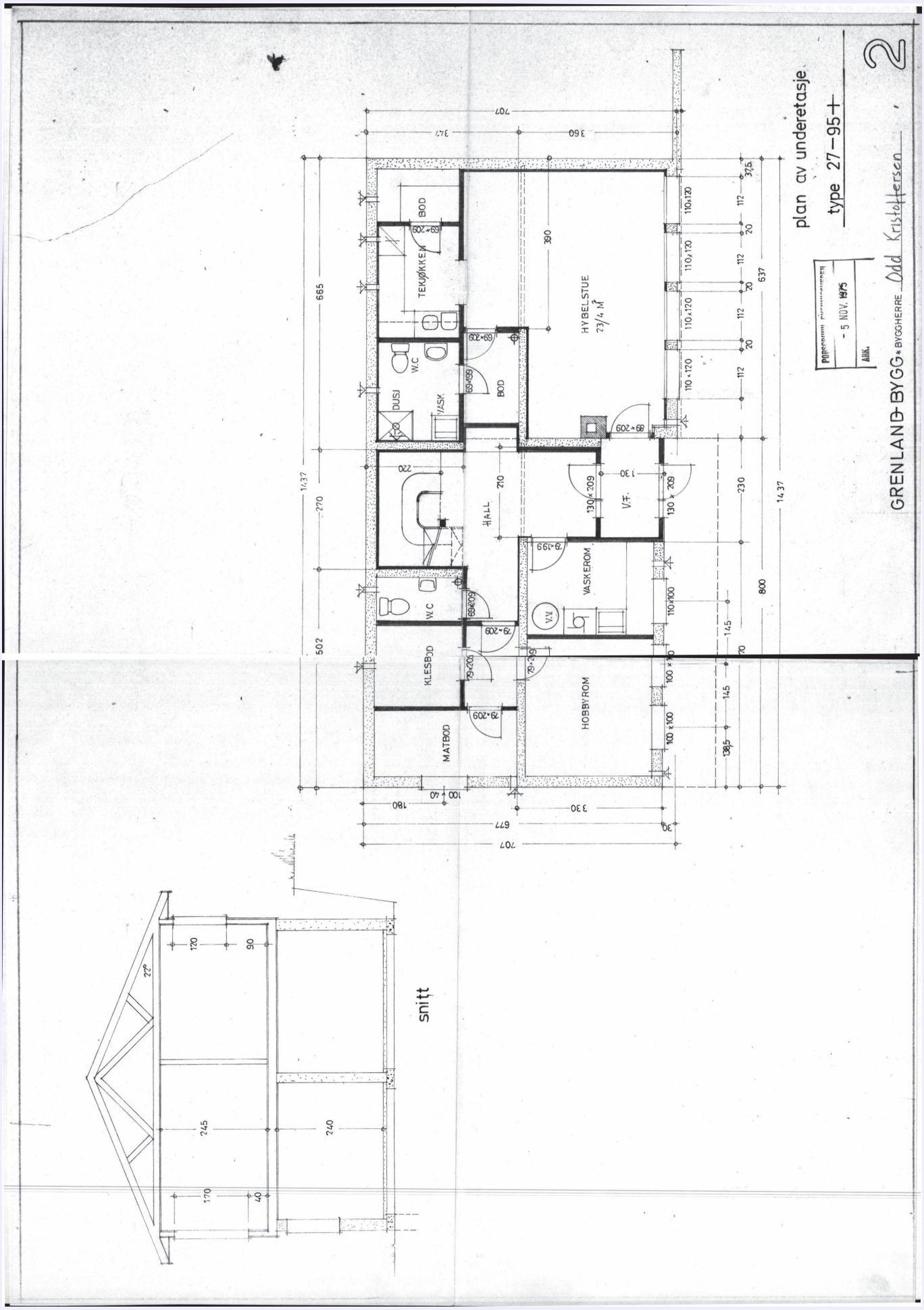
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

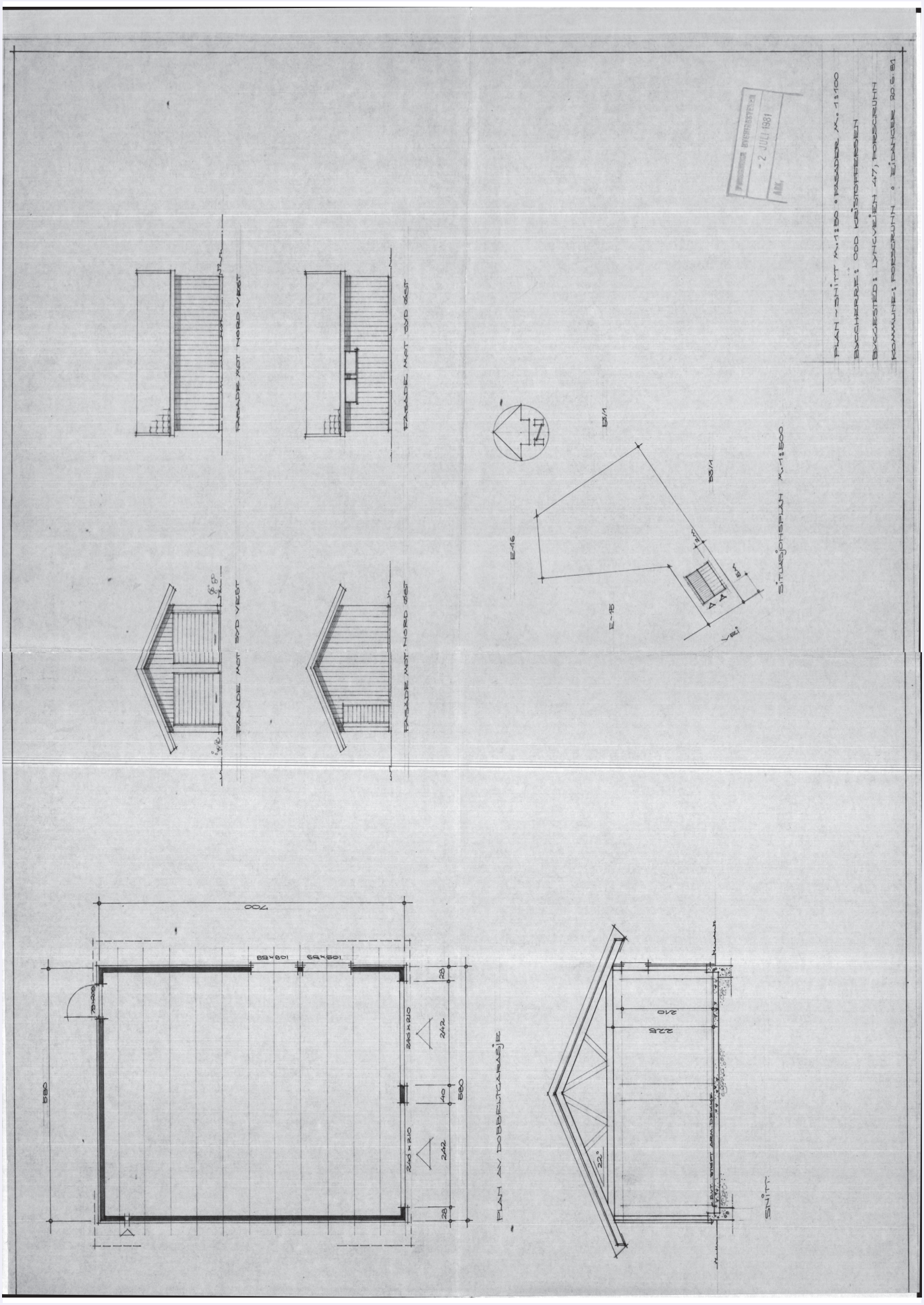
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



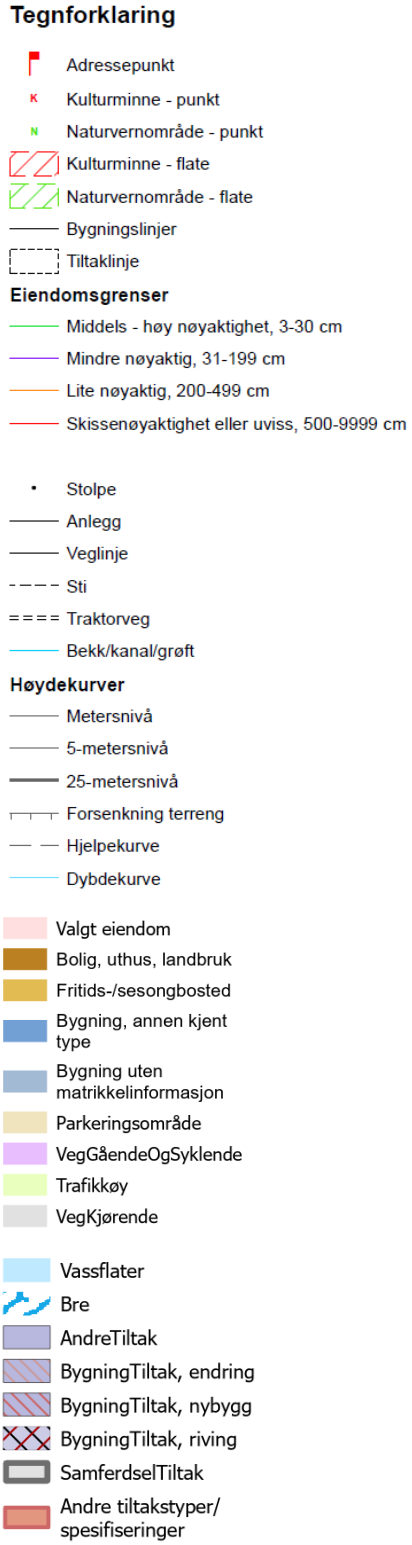
Vedlegg: Kommunalinformasjon



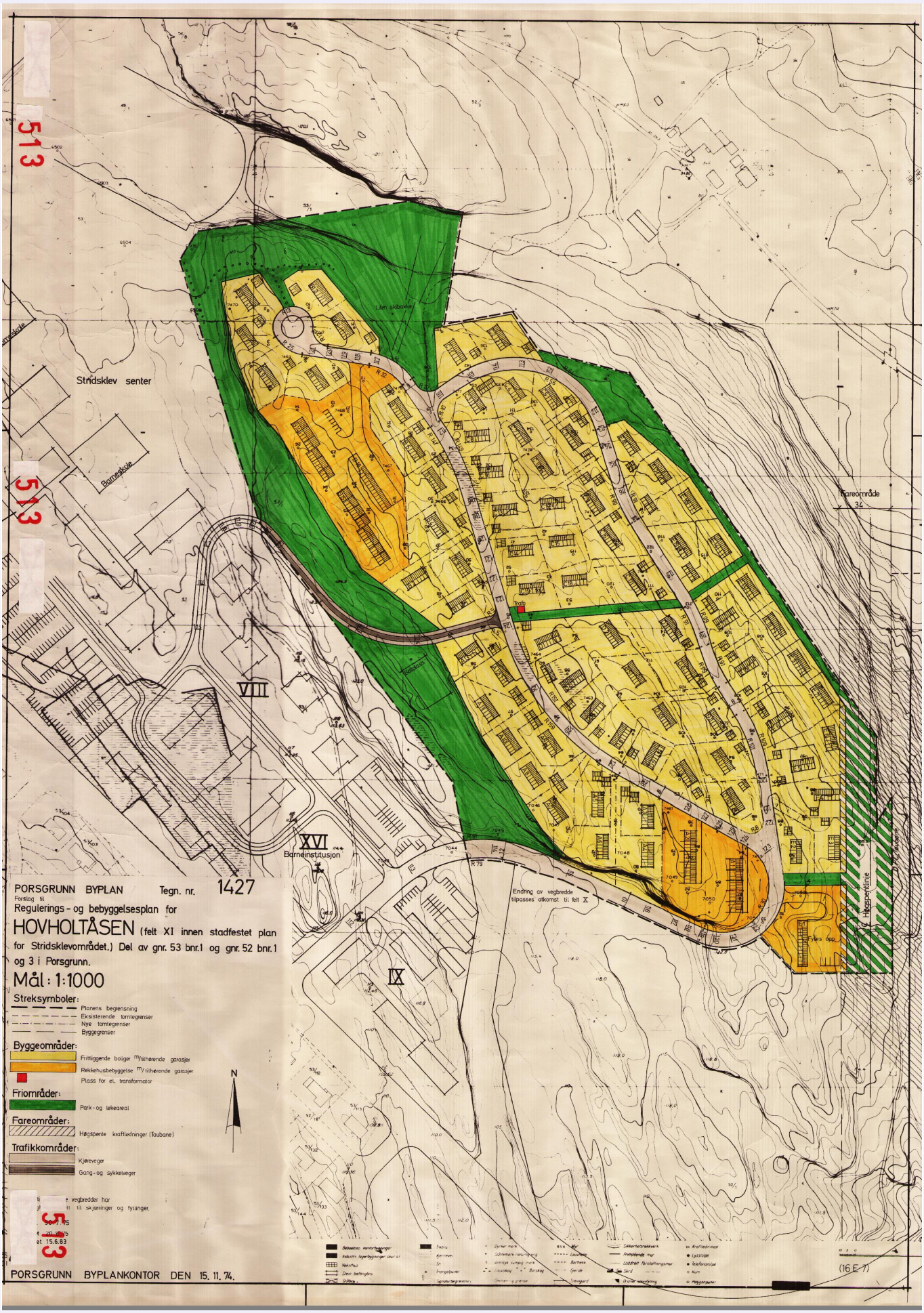
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

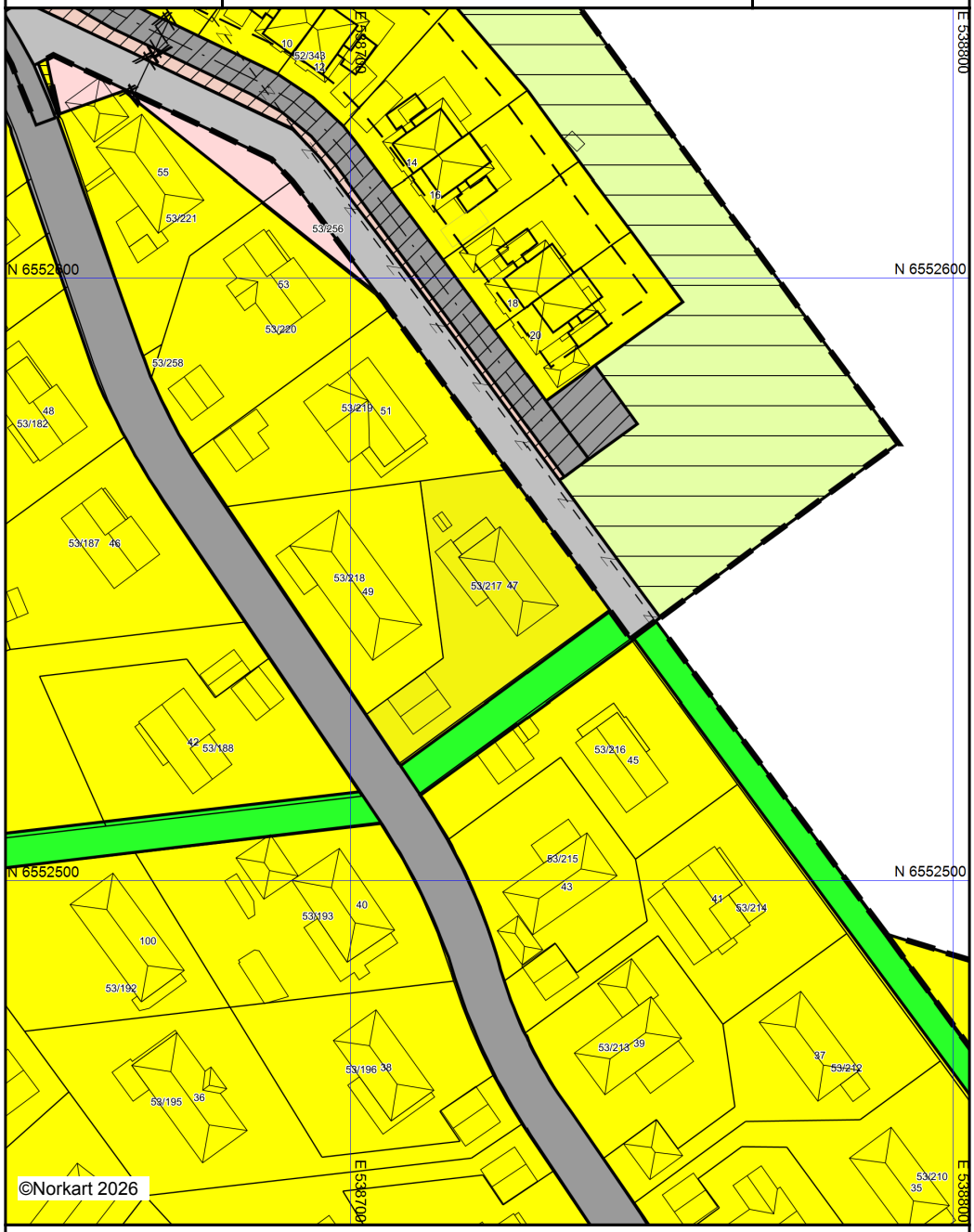
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 53/217
Adresse: Lyngvegen 47
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje

Vedlegg: Kommunalinformasjon

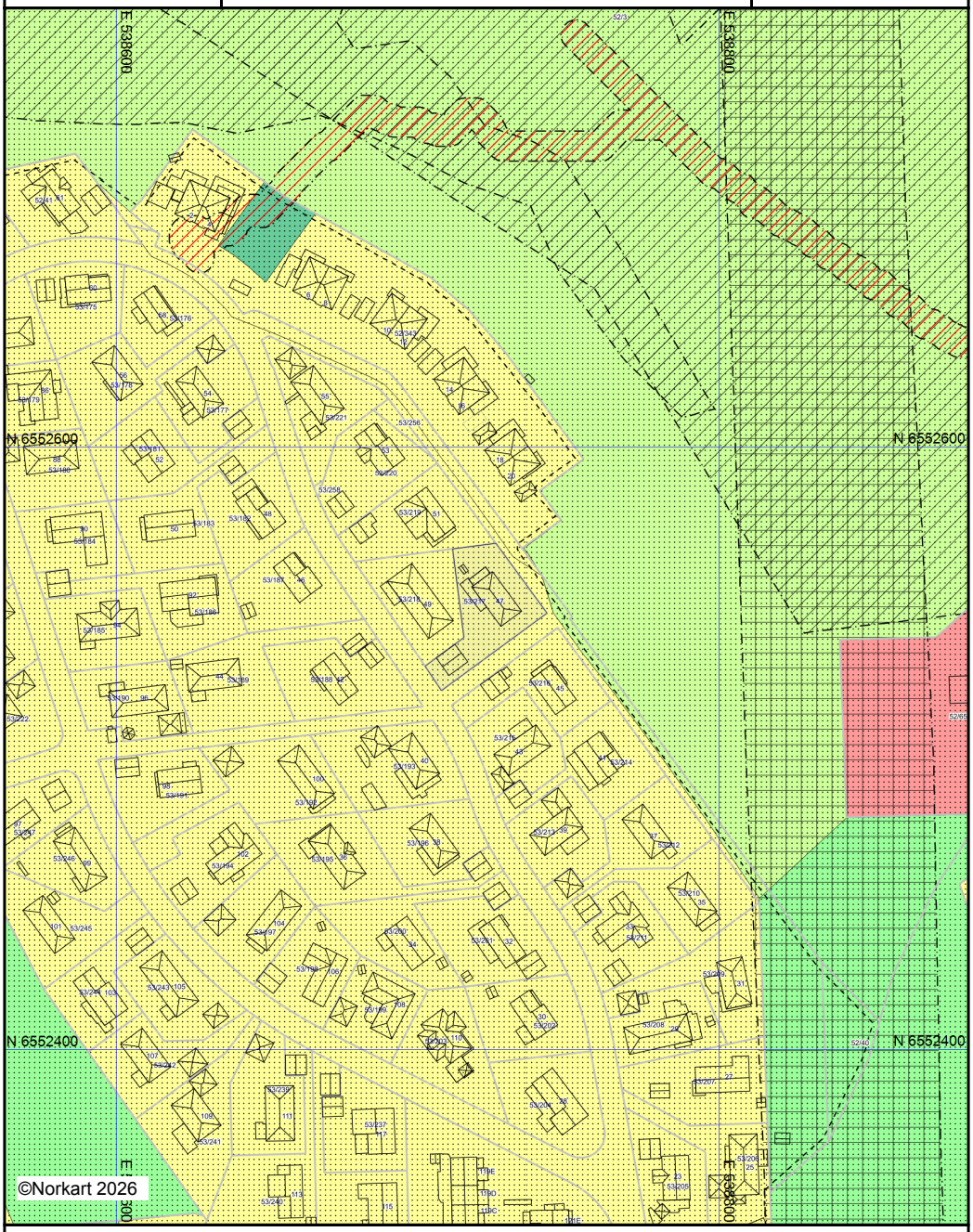
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 53/217
Adresse: Lyngvegen 47
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

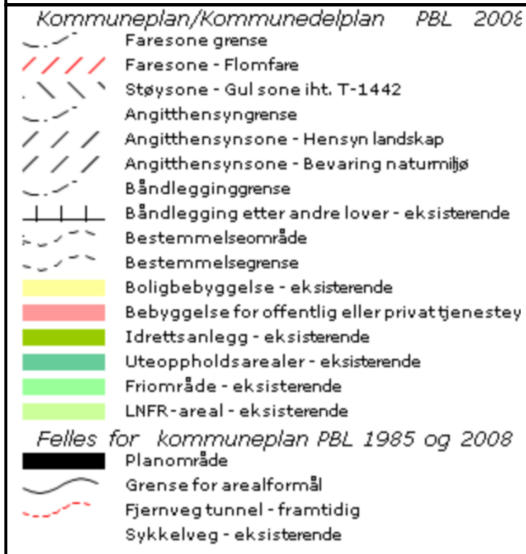
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

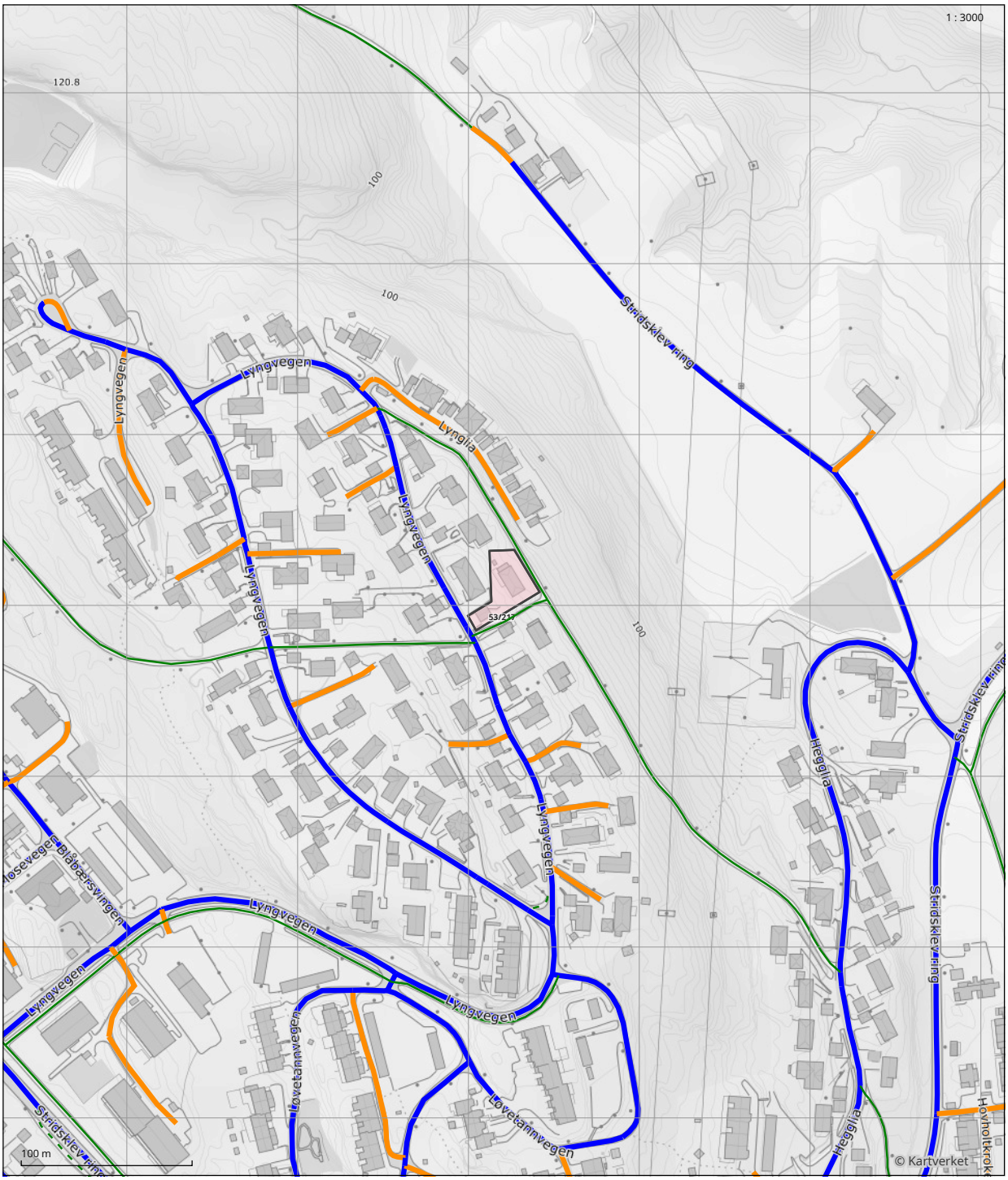


ambita **Vegstatuskart**

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 53/217/0/0
Adresse: Lyngvegen 47, 3930 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/10/2026



Europaveg
Tunnel, europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

GRUNNBREV

kr. 210,- d. dole avg.
01839 - 09.2.76
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEKONTOR

Porsgrunn kommune bortfester med dette en tomt av sin eiendom

gnr. 53 bnr. 1, Stridsklev

til Odd Kristoffersen, f. 12.07.29, Bjørnslettvn. 36, Porsgrunn
på følgende vilkår:

§ 1.
Arealet.

Tomtens størrelse er 895,5 m². Dens grenser er bestemt ved målebrev datert 23.9.75, tinglyst 14.10.75

Tomten har fått betegnelsen

gnr. 53 bnr. 217 "Høvholtåsen E-14"

§ 2.
Festeavgiftens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren for tomten årlig kr. 886,55 beregnet etter 6 % av grunnprisen (råtomtprisen) kr. 16,50 pr. m².

Festeavgiften fastsettes ved pristakst hvis slike bestemmelser er gjeldende.

Avgiften betales forskuddsvis til kemnerkontoret innen hvert års 31. januar. Den forfaller første gang 2.2.76 og regnes fra 1.1.76.

Festet kan ikke oppsies av kommunen, jfr. imidlertid § 5, men festeavgiften skal kunne reguleres, dog ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 20 års mellomrom.

Blir partene i tilfelle offentlig pristakst ikke er påbudt, ikke enige om den nye avgift, skal denne fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av formannskapet, 1 av festeren og formannen av sorenskriveren i Porsgrunn.

For avgiften med renter og omkostninger har kommunen første prioritets panterett i bygningen på tomten.

§ 3.
Belåning i Husbanken eller Bustadbanken.

Hvis eiendommen belånes i Den Norske Stats Husbank, skal punkt A og B i bankens standard klausul for festekontrakter være gjeldende. Disse lyder slik:

A. Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomten skal:
   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomten ikke forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   4. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånes løpetid.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningen(e) for festeavgiften.

Ovenstående bestemmelser for lån i Husbanken gjøres også gjeldende for lån i Noregs Småbruk- og Bustadbank.

§ 4.
Refusjon.

Festeren vedtar å betale den refusjon som bygningsloven og/eller kommunen måtte bestemme til hel eller delvis dekning av kommunens utgifter til veg, vann og kloakk.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppføring av bolighus

og forøvrig nyttes i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

Hvis byggearbeidet ikke er påbegynt innen 1 år fra kontraktens undertegnelse, har formannskapet rett til å heve kontrakten og kvittere den til avlysing.

* Kommunen viker prioritet til fordel for belåning i Husbanken med sin forkjøpsrett og rett til inntil 3 års festeavgift.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

§ 6.
Gjerder.

Tomten skal alltid holdes forsvarlig inngjerdet av festeren mot gate eller offentlig plass o. l. som til enhver tid måtte bli bestemt av kommunale myndigheter. Mot nabo må han holde gjerde i den utstrekning som gjerdeloven bestemmer. Kommunen er ikke forpliktet til gjerdehold som eier av ubebygget nabogrunn.

§ 7.
Plikt til å avgi grunn m. v.

Festeren er pliktig til å avgi den grunn som det måtte bli behov for til gater og veger eller til nabotomters regulering mot en forholdsmessig reduksjon av grunnleien. Likeledes må han tillate fremkomst av elektriske ledninger over tomten.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. For evtl. skade eller ulemper p.g.a. disse arbeider tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes av den under § 2 nevnte voldgiftsrett.

I de tilfelle hvor vegen ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet veg langs tomten av festeren uten godtgjørelse. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på det festede areal. Hvor overvann fra stikkrenner eller vegens område ikke kan ledes bort gjennom offentlig overvannsledning. kan vannet gis fritt avløp fra vegens område.

Kommunen har rett til skjæringer og fyllinger på tomta i forbindelse med regulert gate.

§ 8.
Misligholdelse av betalingen.

Betales ikke festeavgiften i rett tid. er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon.

§ 9.
Forkjøpsrett.

Kommunen har forkjøpsrett til festerett og oppført bolig på denne. Ved omsetning til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken må avhenderen søke kommunen om frafall av forkjøpsretten. Før kommunen plikter å ta stilling til søknaden kan den forlange at prisen er fastsatt etter følgende retningslinjer:

Dersom omsetningen er pristakstpliktig, legges denne takst til grunn. Kan eiendommen etter gjeldende bestemmelser omsettes uten pristakst, kan kommunen la medlemmene av prisnemndas avdeling for fast eiendom holde en veiledende takst over festeretten og bebyggelsen. Oppnås ikke enighet mellom avhender og kommunen om prisen, kan denne fastsettes ved voldgift. Kommunen kan istedenfor selv å tre inn benytte sin forkjøpsrett til å peke ut ny erverver.

§ 10.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til oppmåling, takst m. v. av arealet og til stempel- og tinglysingsgebyr av festekontrakter og målebrev.

§ 11.
Voldgiftsrett.

Tvist som oppstår p.g.a. denne kontrakt skal avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter bestemmelsene i § 2.

§ 12.
Kontrakteksemplarer.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og kommunen hver beholder 1.

§ 13.

Festeren betaler eiendommens eiendomsskatt.

Porsgrunn, den 8.1.1976

Som fester : Odd Kristoffersen,

For Porsgrunn kommune : Harald Moen

Det bekreftes at festeren har underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Porsgrunn, den .....

Jacobsen trykk, Porsgrunn

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260320 / Mette Krokås Selander, tlf. 950 21 909
Lyngvegen 47, 3930 Porsgrunn
Gnr. 53, bnr. 217 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

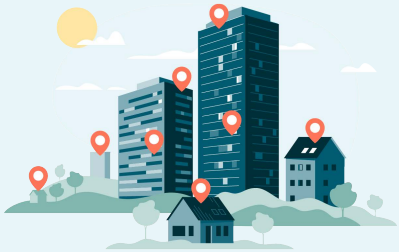
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2841260320
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no