

Ullinvegen 37, 3946 PORSGRUNN

**Oppussingsobjekt | Halvpart av
vertikaldelt tomannsbolig med fin
uteplass og garasje.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 74 800,-
Total ink omk.: Kr 2 264 800,-
Selger: Hege Marna Skjelbred

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 121/137 kvm
Tomtstr.: 453 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 244
Oppdragsnr.: 1317250015

Oppussingsobjekt I Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med fin uteplass og garasje.

Dette er en vertikaldelt tomannsbolig med frittstående garasje og hage. I hagen er plattingen er en fin og solrik uteplass.

Innvendig har boligen en enkel standard og oppgraderingsbehov. I 2. etasje er det en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning og gang, mens 2. etasje inneholder bad, to soverom og en bod. I kjelleretasjen er det vaskerom og flere boder med lagringsmuligheter.

Boligen har en sentral beliggenhet med lett tilgjengelighet til Porsgrunn sentrum og alle byens fasiliteter, samt nærhet til E18 for pendlere og universitet for studenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	52
Energiattest	59
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 19 m²

Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Kjeller

BRA-i: 42 m² Vaskerom, innredet rom, bod og gang.

1. etasje

BRA-i: 46 m² Stue, spisestue, kjøkken og gang.

2. etasje

BRA-i: 33 m² To soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Nordvestvendt platting.

2. etasje

2 m² Sydvestvendt balkong.

Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

453 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 453 kvm.

Plattingen er en fin og solrik uteplass. Den er i senere tid bygget opp på et område opparbeidet med betongheller dekorert med singel. Plattingen er på ca. 17 kvm og ligger nedenfor inngangspartiet. Inngangspartiet er overbygd og har en murtrapp i skifer. Fra plattingen er det opparbeidet en gangvei via en trapp ned til innkjørselen, hvor det er oppført en frittstående garasje. Foran garasjen og i innkjørselen er det lagt belegningsstein og satt opp forstøtningsmurer i lettklinkerblokker på sidene. Ellers er tomten lett skrående med plenarealer, hekk og trær.

Fra soverommet i 2. etasje er det direkte utgang til en liten balkong, med gode sol- og utsiktsforhold.

Beliggenhet

Eidanger har en sentral beliggenhet med nærhet til Porsgrunn sentrum samt lett tilgjengelighet til E18, noe som gir praktiske pendlermuligheter for de som arbeider i byen eller i nærliggende områder. For studenter er det kort avstand til Universitetet i Sørøst-Norge. Med sin nærhet til sentrum har beboerne på Eidanger tilgang til alle byens fasiliteter og tjenester, som rikelig med butikker, hyggelige restauranter og et godt kulturtilbud. Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass med gode forbindelser til sentrum. Nærmeste dagligvarebutikker finner du på Meny Telemarksporten og Rema 1000 på Vallermyrene. Det er gangavstand til barnehage, barneskole med skolefritidsordning (SFO), ny ungdomsskole og Tveten aktivitetspark som har blant annet fotballbaner, Eidangerhallen, beachvolley og frisbeegolf. I nærheten er det fine turmuligheter.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Moheim: Følg veien mot Porsgrunn sentrum og ta tredje avkjøring i første rundkjøring inn forbi det nye Tesla-senteret. Følg Ullinvegen oppover og ta til høyre inn i Snekkeråsvegen, hvor boligen ligger som første på venstre side av veien merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Valhall barnehage (1-5 år)

- 103 barn, 1 km

Eplehagen Barnehagen (0-5 år)

- 63 barn, 1.2 km

Nystrand barnehage (0-5 år)

- 90 barn, 1.6 km

Skoler:

Tveten skole (1-7 kl.)

- 233 elever, 22 klasser, 0.5 km

Myrene skole (1-7 kl.)

- 246 elever, 20 klasser, 2.7 km

Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)

- 356 elever, 26 klasser, 0.8 km

Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.)

- 91 elever, 6 klasser, 3 km

Porsgrunn videregående skole Sør

- 450 elever, 32 klasser, 2.5 km

Porsgrunn videregående skole

- 1100 elever, 3.1 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering er at eldre boliger naturligvis har store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne tilstandsrapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er utvendig kledd med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Vinduer med 2-lags isolerglass og rammer av tre. Vinduer i kjelleretasje med 1-lags glass og rammer av tre. Ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak

av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Frittstående garasje er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som reisverk og utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Vindu med 1-lags glass. Manuell vippeport. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp. Takstmannens overordnede vurdering er at garasjen fremstår i dårlig stand og det bør påregnes utbedringer. Det ble avdekket setningssprekker i fundament og grunnmur, større fuktutslag på grunnmur mot terreng, råteskader på kledningsbord og slitasje på vippeport, samt er nedløp fra takrenne er ikke tilstrekkelig.

I tilstandsrapporten har byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet, bad, vaskerom, innredet rom og manglende tilgang til stoppekran fått TG3 i tilstandsrapporten, og har store eller alvorlige avvik.

I tilstandsrapporten har også terrengforhold, yttervegger, vinduer, takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak, manglende snøfangere på yttertak, loft (konstruksjonsoppbygging), rekkverkshøyde på balkongen, bad, vaskerom, kjøkken, innredet rom i kjelleretasje, varmtvannsbereder, parafintank og ventilasjon fått TG2 i tilstandsrapporten, og har vesentlig avvik.

Takstmannen hadde følgende øvrige merknader om boligen i tilstandsrapporten:

- Det ble avdekket løse elektriske ledninger i boligen som må påregnes utbedringer.
- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Tomannsboligen tilfredsstiller ikke minimumskravene til brannskille mellom boenhetene iht. tidligste gjeldende byggeforskrift 1985. Det må påregnes utbedringer for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport med befæringsdato den 12. mars 2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Innvendig har boligen en enkel standard, og oppgraderinger må påregnes.

I 1. etasje er det en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning. I stuen er det god plass til en stor sofagruppe og spisebord. Spisebordet er plassert mellom sofagruppen og kjøkkenet. Det er montert varmepumpe i stuen, samt en kombinert ved- og parafinovn. Enkel kjøkkeninnredning med malte, profilerte kjøkkenfronter og benkeplater i laminat. I benkeplaten er det nedfelt kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer som platetopp, kjøkkenventilator og stekeovn samt nisje til oppvaskmaskin. Det er god plass til et kjøleskap på kjøkkenet. Ved kjøkkenet er det en dør med trapp ned til kjelleretasjen. 1. etasje har gang/eget vindfang med mulighet for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

I 2. etasje er det to romslige soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra det ene soverommet er det utgang til en liten balkong med gode sol- og utsiktsforhold. På dette soverommet er det også loftsluke. Badet er plassert i 2. etasje mellom soverommene. Badet er utstyrt med dusjkabinett, hvit baderomsinnredning og toalett. Badet har moderniseringsbehov. Det er også en bod i 2. etasje.

I kjelleretasjen er det vaskerom og flere boder med gode lagringsmuligheter. Vaskerommet har enkel standard og opplegg for vaskemaskin, og er utstyrt med utslagsvask. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at det i senere tid er byttet balkongdør i 2. etasje, byttet ytterdør og byttet himling i stue og kjøkken i 1. etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at balkongdør, ytterdør og himling i stue har blitt byttet/oppgradert i senere tid. Det er også bygd en platting i trevirke i senere tid.

Parkering

Parkering i garasje eller innkjørsel.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Kombiovn ved/parafin i stue.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000,-

Kommunale avgifter

Kr 18 348

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Formuesverdi primær

Kr 290 918,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 163 637,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og ovenfor, påløper kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til TV og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 244 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen:

Dagboknr. 500051, tinglyst 06.01.1966, type heftelse: Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikaldelt bolig for denne eiendommen og eiendom med gnr. 51 og bnr. 74.

- Eierne av eiendommene besitter hver sin fysiske andel av boligen og har skjøte på den tilhørende tomt. Tomtene er utskilt og boligene er plassert slik at grensen mellom

tomtene følger skilleveggen mellom boligene.

- Eierne er pliktige til å holde boligen godt ved like utvendig og har gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over de andre delene, samt foreta nødvendige reparasjoner og ettersyn. Eierne deler kostnader for vedlikehold av felles ledninger og eventuelle felles septiktank.
- Utvendige forandringer eller nye byggeprosjekter på tomtene krever samtykke fra Husbanken og varsel til andre eiere.
- Ved brann skal hver eier gjenoppføre boligen til full verdi innen to år, med godkjente tegninger og byggeplan fra Husbanken.
- Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere og skal tinglyses med prioritet over boliglån, og kan ikke slettes uten Husbankens samtykke.
- Det skal utgraves, innredes og monteres et felles vaskeri, bryggerhus, rulle, og badstue i kjelleren med egen inngang utenfra. Utgiftene til disse rommene og fellesanleggene deles mellom eierne basert på et nøyaktig regnskap. Detaljer om fordeling av utgravings- og byggearbeider for kjelleren avtales særskilt. Samtlige skal ha bruksrett til disse fellesanleggene etter en fastsatt plan, som definerer bruksfrekvens og tilgjengelige dager. Vanlige vedlikeholds- og fornyelsesutgifter deles mellom eierne. Kostnader for skader forårsaket av en spesifikk eier bæres av denne, med mindre skaden primært skyldes slitasje. Fyringsutgifter avtales etter nærmere avtale. Hver eier kan bare selge eller pantsette sin andel i og bruksrett til fellesanleggene sammen med den særskilte eiendoms som tilhører den. Sameiet kan ikke oppløses, og avtalen kan ikke slettes fra eiendommen uten Husbankens samtykke.

Servitutten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger og kjørevei i henhold til reguleringsplan "Riksveg 36b - Ullinvegen og Prestealléen" med Ikrafttredelsesdato 02.08.1979, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.6.2019 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, Gul sone iht. T-1442 og Rød sone iht. T-1442.

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan 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.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 2 190 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 2 190 000,-): kr 54 750,-

Omkostninger totalt: kr 74 800,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 2 264 800,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 800,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, visninger pr. stk. kr 3 500,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markeds pakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Johan Nilsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Tlf: 454 19 945

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

06.04.2025





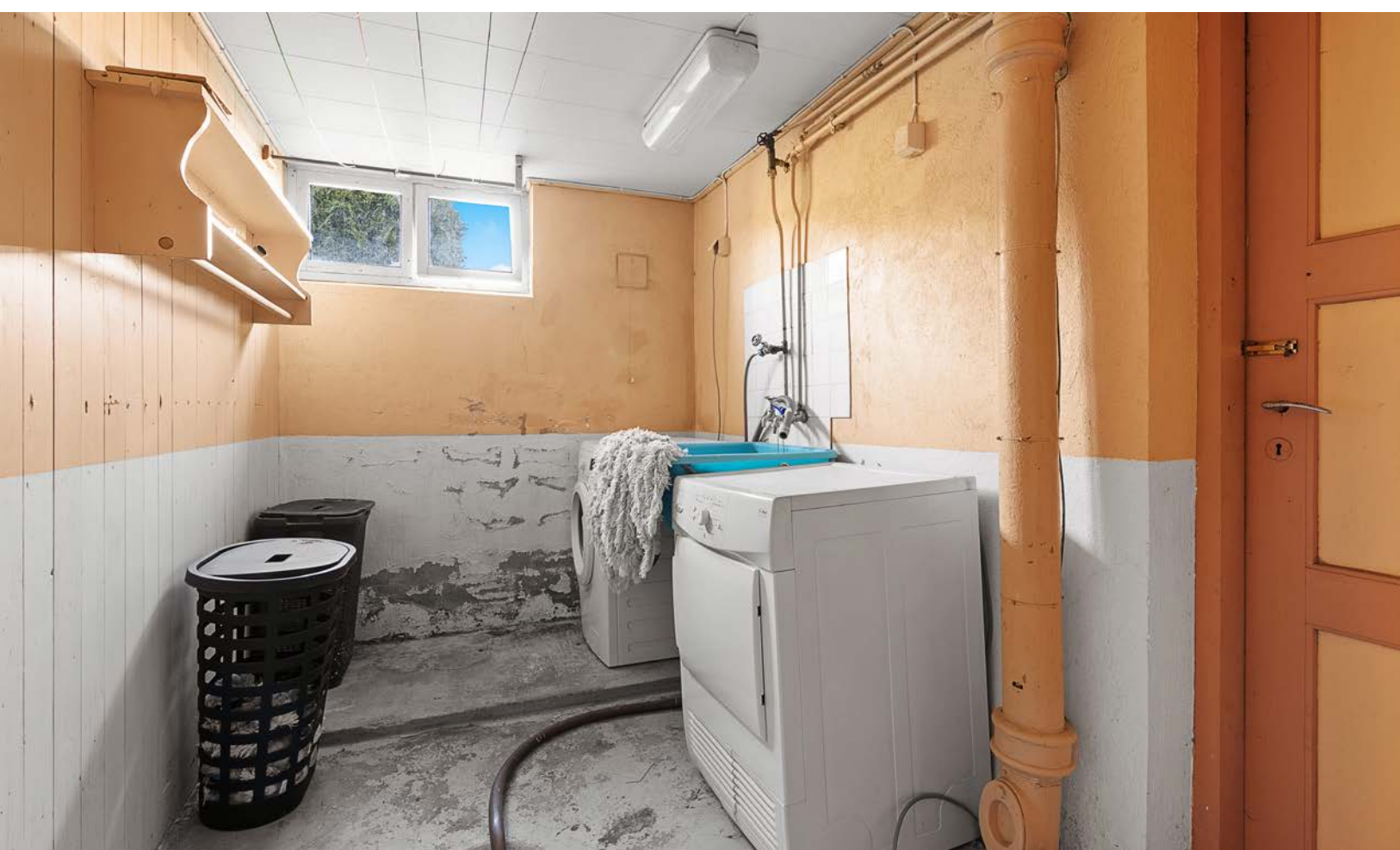




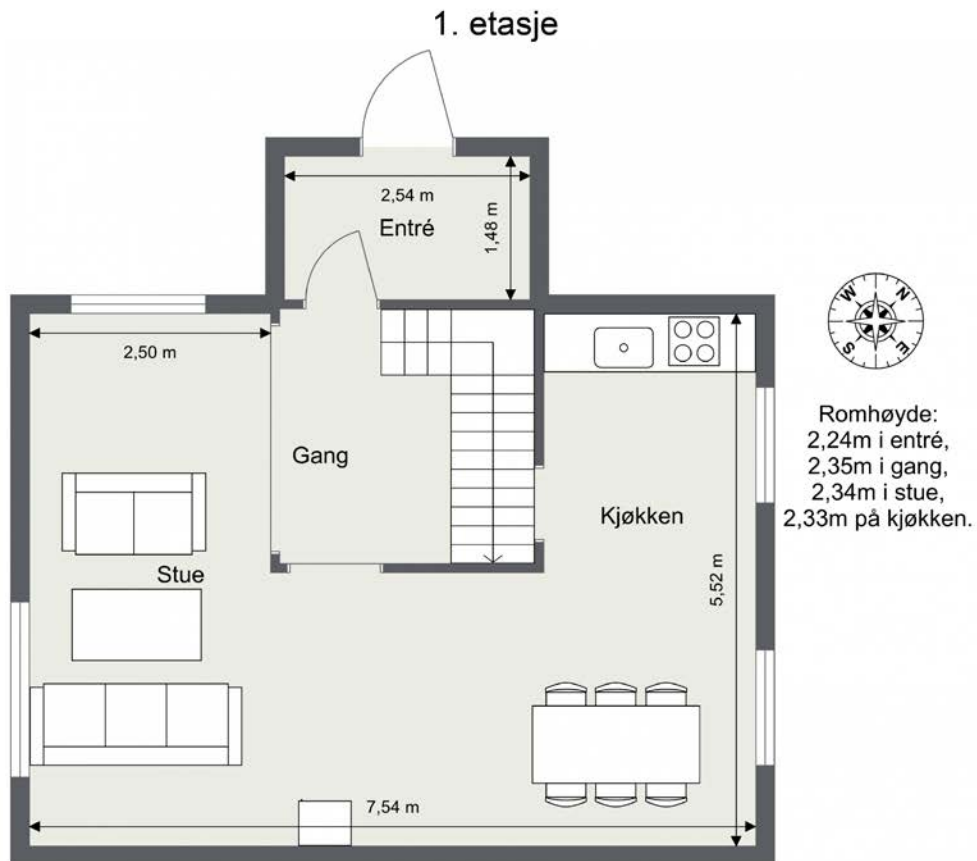






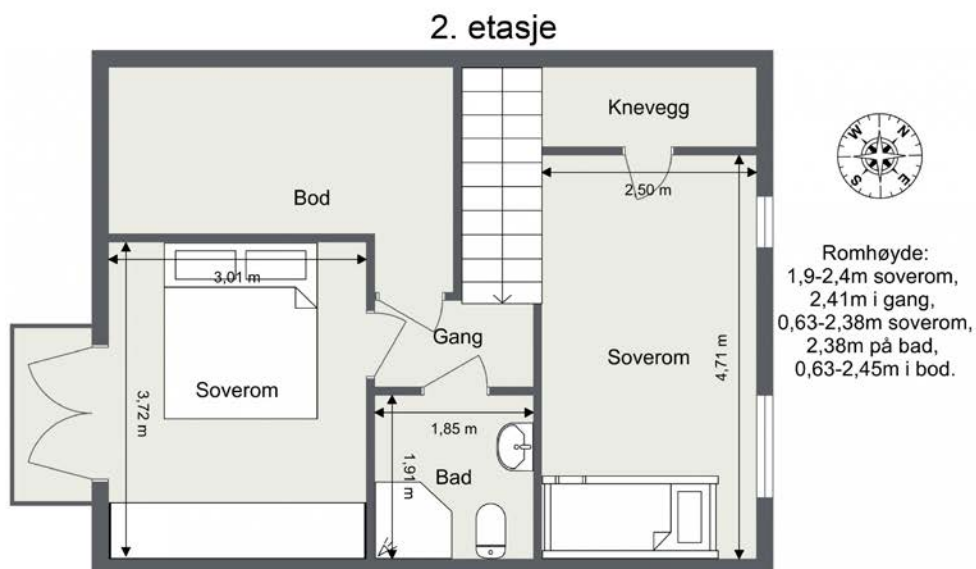


Ullinvegen 37



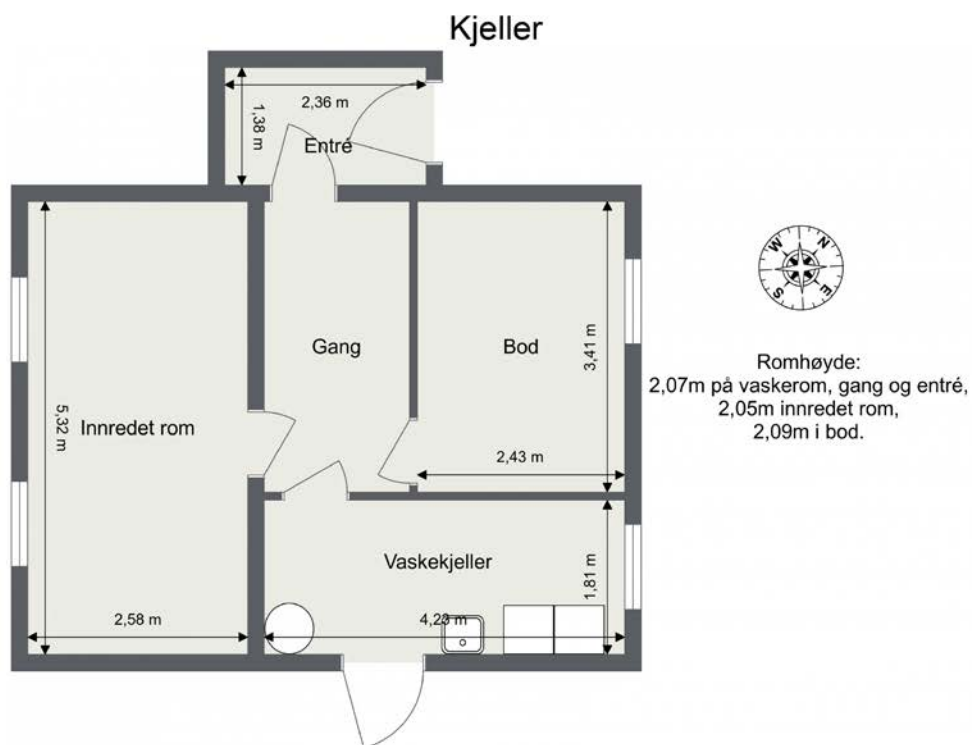
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Ullinvegen 37



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

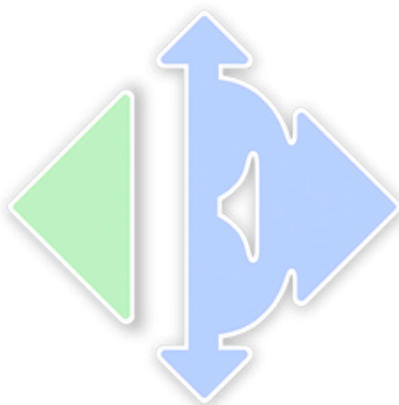
Ullinvegen 37



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Del av tomannsbolig
Ullinvegen 37
3946 Eidanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 27/03/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 244
Hjemmelshaver:	Hege Marna Skjelbred
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	453 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	18 348,- per 2025
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.03.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Hege Marna Skjelbred
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kombiovn ved/parafin i stue.

Varmpumpe i stue.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,05m i innredet rom, 2,07m på vaskerom, gang og entré og 2,09m i bod.

1. etasje: 2,24m i entré, 2,33m på kjøkken, 2,34m i stue og 2,35m i gang.

2. etasje: 0,63-2,45m i bod, 0,63-2,38m på soverom, 1,9-2,4m på soverom, 2,38m på bad og 2,41m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på bytte av stikk til induksjonstopp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Kjeller: Flis i innredet rom, støpt dekke i øvrige rom.

1. etasje: Laminat i alle rom.

2. etasje: Flis på bad, trepanel i bod, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt panel i innredet rom, malt mur og trepanel i øvrige rom.

1. etasje: Malt tapet i alle rom.

2. etasje: Tapet og flis på bad, malt tapet og brystning på hovedsoverom, malt tapet på soverom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Ubehandlet panel med downlights i innredet rom, takplater på vaskerom, stubbeloft i øvrige rom.

1. etasje: Malt panel i alle rom.

2. etasje: Malte takplater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Tomannsboligen tilfredsstiller ikke minimumskravene til brannskille mellom boenhetene iht. tidligste gjeldende byggeforskrift 1985.

Utbedringer for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet må påregnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Byttet balkongdør i 2. etasje.

2021- Byttet tak i 1. etasje.

2024- Byttet ytterdør.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	42 m2				0 m2	42 m2
1. etasje	46 m2			17 m2	46 m2	0 m2
2. etasje	33 m2			2 m2	32 m2	1 m2
SUM BYGNING	121 m2			2 m2	78 m2	43 m2
SUM BRA	121 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16 m2				16 m2
SUM BYGNING		16 m2				16 m2
SUM BRA	16 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang/entré, vaskerom, bod og innredet rom.

1. etasje: Gang/entré, stue/spisestue og kjøkken.

2. etasje: Gang, to soverom, bad og bod.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 16 m2.

Grovstøpt fundament mot grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som reisverk og teknet utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takpapp.

Manuell vippeport.

Vindu med 1-lags glass.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i dårlig stand hvor det bør påregnes utbedringer. Det ble avdekket setningssprekker i fundament og grunnmur, større fuktutslag på grunnmur mot terreng, råteskader på kledningsbord og slitasje på vippeport. Nedløp fra takrenne er ikke tilstrekkelig.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

27/03/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Det ble ikke avdekket tegn til drenering og det ble målt unormale fuktverdier og tegn til fuktinntregning fra grunnmur, som indikerer sviktende/manglende drenering. Drenering må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet tegn til fuktinntregning og unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som indikerer sviktende/manglende drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

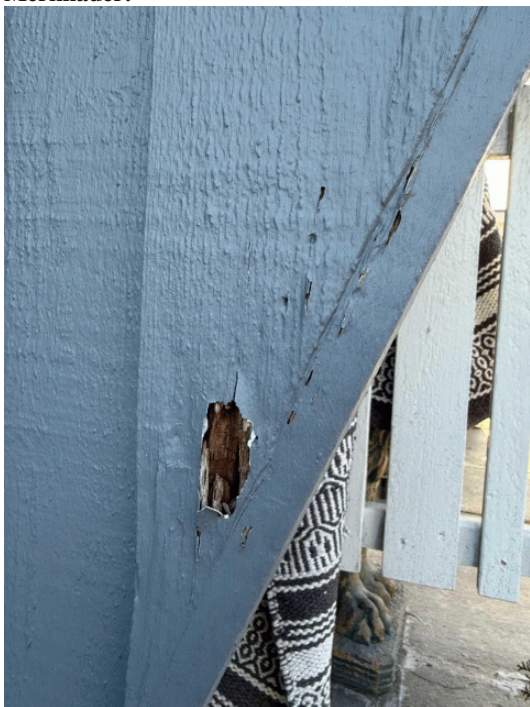
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, foruten råte på enkelte bord. Omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett. Det anbefales ca. 6mm mellomrom. Det bemerkes manglende luftespalte i underkant av kledning. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet råteskader på enkelte kledningsbord, omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledning.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer i kjeller med 1-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes bytte av enkelte elementer. Det ble avdekket noe slitasje på ytterdel, men ingen skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2024. TG1

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2021. TG1

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på vinduene og vinduene trolig har passert forventet levetid.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, men det ble avdekket noe svai i konstruksjon fra bakkeplan. Tettetdetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert. Utbedringer bør påregnes. Det ble ikke avdekket øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet synlig svai ved takkonstruksjon fra bakkeplan og tettedetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert.

Merknader:



Undertaket antas å være i fra 1953

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og takpapp og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes manglende snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det anbefales også montering av snøfangere for å unngå skade på personer, dyr og eiendom.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår tørt, men det mangler tilstrekkelig ventilering. Det ble avdekket fuktskjolder rundt pipeløp og det ble foretatt fuktmåling rundt pipeløp med verdier som ligger i øvre sjikt av hva som er akseptable verdier (14-15 vekt%). Observasjonen bør overvåkes jevnlig.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet og fuktverdier som ligger i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt balkong på 2 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord, blikk og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,8m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordvestvendt platting på 17 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Plattingen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på balkong.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet og flis på vegg og takplater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 25mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer. Det ble avdekket en sprekk i flis og manglende flis ved dørterskel.

TG2 vurderes grunnet sprekk i flis og manglende flis i overgang dørterskel.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er usikkert om det er etablert membran/tettesjikt på badet. Det ble ikke observert membran ved dørterskel eller i sluk. Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er synlige vannrør og badet må påregnes utbedringer.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG3 vurderes grunnet trolig manglende tettesjikt i våtsonene.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt mur og tak-ess i himling.

Utslagskum av plast med 2-greps kraner med avløpsrør i plast.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å utbedre overflater. Det ble avdekket noe riss og sprekker i mur under vindu.

TG2 vurderes grunnet slitasje, riss og sprekker i overflatene.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Malt fundament på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 50mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i noe dårlig stand, med en del slitasje og avskalling av maling. Overflatene bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet slitasje og avskaling av maling.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet er trolig fra byggeår og er etablert uten tettesjikt i våtsoner.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes. Slukrist satt fast i sluket og ble ikke inspisert.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende rom for våtsoner er oppført av betong.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsoner og ikke mulig å inspisere sluk grunnet fastrustet slukrist.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes løs avtrekksvifte, slitasje på innredning og benkeplate. Enkelte flis på gulv er fjernet og har bom. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet løs avtrekksvifte, slitasje og skader på innredning og benkeplate, enkelte flis er fjernet og har bom.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Punktet må ses i sammenheng med punkt 1. Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes noe tegn til svikt på drenering/kapillæroppsug på veggene. Det bemerkes også at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet slitasje på veggene i form av avskalling av maling og saltutslag.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.

TG2 vurderes grunnet en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.

Merknader:**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Punktet må ses i sammenheng med punkt 1. Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 26,2 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

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

TG3 vurderes grunnet funn av fukt i utlektet vegg i kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1953

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i naboens vaskerom og ble derfor ikke testet. Stoppekran på hjemmelshavers side må etableres.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det bemerkes at vann og avløpsrør har passert forventet levetid og bør overvåkes jevnlig.

TG3 vurderes grunnet manglende tilgang til stoppekran.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1974

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1953

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Det er plassert en parafintank til oljefyr i kjelleren. Det bemerkes at tanken har en del fukskader i form av rust og bør påregnes utbedringer eller fjernes. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon av faglig utførelse eller brannsikring av tanken.

Varmepumpen er fra 2016. Hjemmelshaver opplyser om at varmpumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det er utført service på den årlig.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, dokumentasjon av utførelse og brannsikring av parafintank.

Merknader: Forventet levetid for varmpumper er 12-15 år.



TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Det bemerkes at avtrekksvifte på kjøkken er løs og bør påregnes utbedringer. Se punkt 8.1. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 12 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble avdekket løse ledninger i boligen som må påregnes utbedringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det foreligger ingen godkjente bygningstegninger eller ferdigattest for eiendommen, i følge kommunale opplysninger. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet råteskader på enkelte kledningsbord, omramming rundt vindu på kjøkken og spisestue ligger for tett på vannbrett og ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på vinduene og vinduene trolig har passert forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet synlig svai ved takkonstruksjon fra bakkeplan og tettedetaljer rundt rør/pipegjennomføringer er usikkert.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet og fuktverdier som ligger i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på balkong.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekk i flis og manglende flis i overgang dørterskel.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje, riss og sprekker i overflatene.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet slitasje og avskaling av maling.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet løs avtrekksvifte, slitasje og skader på innredning og benkeplate, enkelte flis er fjernet og har bom.
9.1.1	Innredet rom Veggene og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet slitasje på veggene i form av avskalling av maling og saltutslag.
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet en del avskalling av maling og saltutslag på overflatene.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, dokumentasjon av utførelse og brannsikring av parafintank.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet tegn til fuktinntregning og unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som indikerer sviktende/manglende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet trolig manglende tettesjikt i våtsonene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsoner og ikke mulig å inspisere sluk grunnet fastrustet slukrist.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Innredet rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet funn av fukt i utlektet vegg i kjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet manglende tilgang til stoppekran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250015	

Selger 1 navn
Hege Marna Skjelbred

Gateadresse	
Ullinvegen 37	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3946

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250015

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har blitt lagt opp stikkontakt til platetopp på kjøkkenet, noe som ble utført for ca. 2 år siden.

Arbeid utført av

Foss Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble bygd ny terrasse for ca. 4 år siden, som ble utført som dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317250015

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Marna Skjelbred	4eff7f56f175e7d75640a43c1 2e4ab91b35274c8	13.03.2025 10:30:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250015

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

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Avskrift av dagbok nr. 51 1966.
 Vedlegg til
 Bamble sorenskriveri Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr. 51, bnr. 74, Bakken gnr. 51, bnr. 244, Bakken B	Porsgrunn Porsgrunn	Lissy Trondsen Eigil Eriksen

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Eidanger

den 28-12-1965

Eigil Eriksen

Lissy Trondsen

Lissy Trondsen

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9 a.

Tillegg til pkt. II i standardbilag nr. 9.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier

Dog skal det på eiendommen

utgraves, innredes og monteres felles vaskeri/bryggerhus/rulle/badstue i kjelleren, alt med egen inngang utenfra. Utgiftene til disse rom og anlegg bæres av eierne i fellesskap etter nøyaktig regnskap. Det avgjøres ved særskilt avtale hvor stor del av utgravingen og støpingen (muringen) av kjelleren som faller på fellesanleggene. Samtlige skal ha bruksrett til dem etter en nærmere bestemt plan over hvilke dager og/eller hvor ofte hver skal bruke vaskeriet m. v. og badstuen. Vanlige vedlikeholds- og fornyelsesutgifter bæres med en andel av hver eier. Utgifter på grunn av skade som skyldes en bestemt bruker, bæres av denne for så vidt skaden ikke har sin vesentlige årsak i slitasje. Fyringsutgiftene oppgjøres i henhold til nærmere avtale. Sameiet kan ikke oppløses og avtalen ikke slettes på eiendommen uten Husbankens samtykke. Hver eier kan bare selge eller pantsette sin andel i og bruksrett til fellesanleggene sammen med den særskilte eiendom som tilhører ham.

Eigil Priksen.
Sjminn Priksen

Eidanger den 28-12-1965
Inge Trondsen
Lisby Trondsen

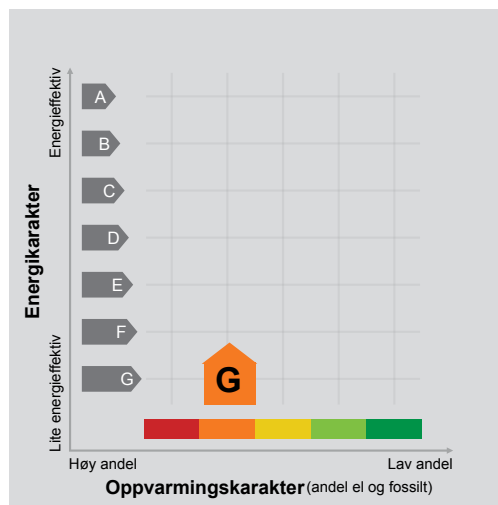
Til vitnerlighet:

Per Bjørk
Inger Bjørk

ENERGIATTEST



Adresse	Ullinvegen 37
Postnummer	3946
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164105997
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103044
Dato	06.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

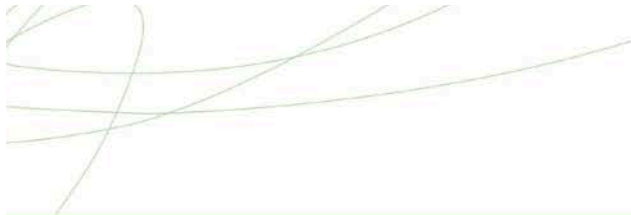
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 121
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Ullinvegen 37 - Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Orrevegen Linje M2, M2N	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	4 min 2.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 ... 91 elever, 6 klasser	4 min 3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	4 min 2.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

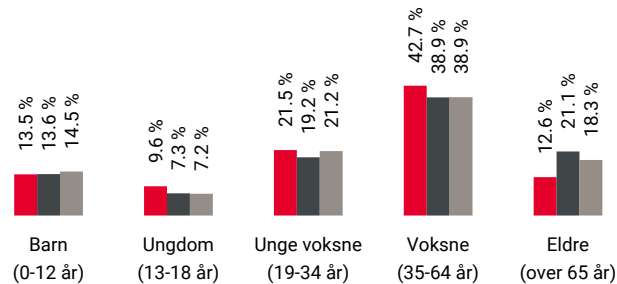
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidanger/Tveten sør	865	380
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	14 min 1 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	17 min 1.2 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	3 min 2.3 km
Meny Flåtten PostNord	4 min 3 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



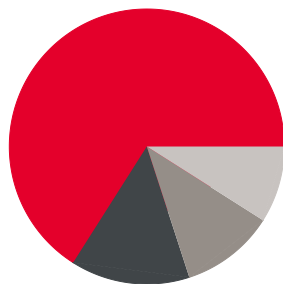
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Orrevegen ballplass	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Tveten skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km
🚴 SKY Fitness Porsgrunn	5 min 🚗
🚴 SATS Express Porsgrunn	6 min 🚗

Boligmasse



66% enebolig
14% rekkehus
11% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Hammondgården

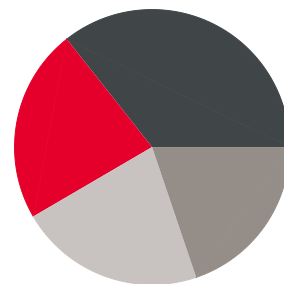
7 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



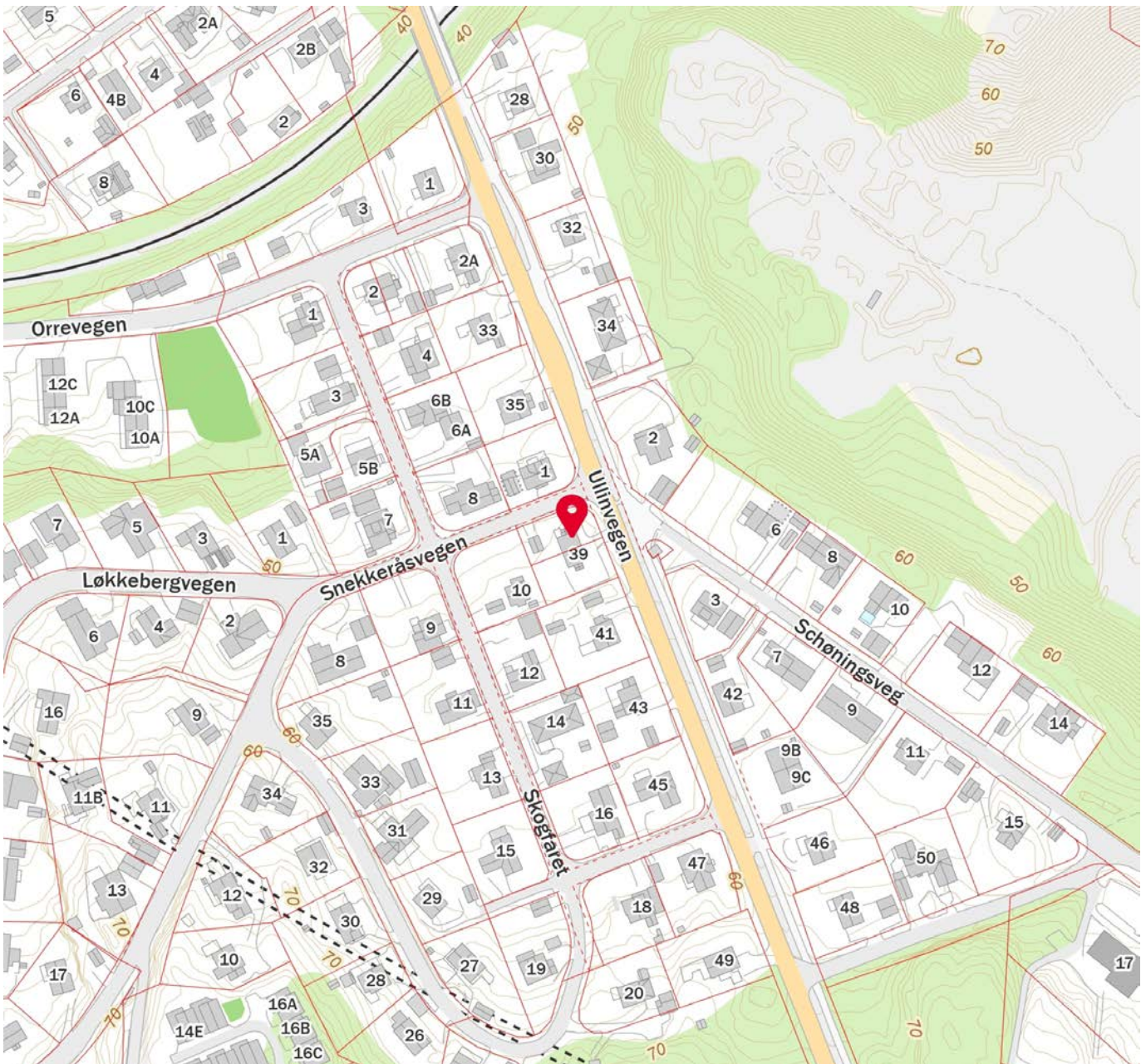
0%

43%

Eidanger/Tveten sør
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ullinvegen 37
3946 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre