

aktiv.





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 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Cecilie Marie Sporre

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 130/185 kvm
Tomtstr.: 767 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 295
Oppdragsnr.: 1317260007

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Store og solrike terrassearealer. Unik dobbelgarasje.

Stor halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende sentralt på Herøya. Boligen går over tre etasjer og har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, lyst og delikat bad, tre soverom, vaskekjeller, innredet kjellerstue og boder.

Tomten er romslig og solrik med sol fra morgen til kveld. Terrassen er stor og har flere naturlige soner med god plass til sittegrupper, grillområde og utemøbler.

Unik dobbelgarasje som er romslig og har åpen himling. Det medfølger nye garasjeporter til dobbelgarasjen som ikke er montert. Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen, enten i garasjen eller gruslagt gårdsplass.

Det er kort avstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg, samt dagligvarebutikker, treningssenter og bussholdeplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Energiattest	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 185 kvm

TBA: 116 kvm

Halvpart av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Kjeller

BRA-i: 39 kvm Kjellerstue, vaskekjeller, gang, entré og boder.

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Stue, spisestue, kjøkken, gang og entré.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Tre soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

116 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Dobbelgarasje.

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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 godkjennelse 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.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

767 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 767 kvm.

Tomten er romslig og solrik med sol fra morgen til kveld. Hagen fremstår som velholdt og er hovedsakelig opparbeidet med romslige terrassearealer, plen og beplantning. Terrassen har flere naturlige soner med god plass til sittegrupper, grillområde og utemøbler. I enden av terrassen er det også en frittstående bod/uthus med lagringsmuligheter. Flat og lettstelt hage med plass til lek og aktivitet. Beplantningen består av plen, hekk, prydbusker, blomsterkasser og frukttrær. Stor gruslagt gårdsplass med dobbelgarasje. Tomten er godt inngjerdet og tydelig avgrenset mot naboeiendommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at store deler av tomtegrensene oppgis til å være av skissenøyaktighet eller uviss. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert område på Herøya i Porsgrunn kommune.

Det er kort avstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, sandvolleyballbane og Hydrohallen.

Kort gangavstand til nærmeste dagligvarebutikker, Rema og Kiwi på Herøya. I tillegg finner du Herøyagrillen og Pizzabakeren i nærheten. Det er også kort gangavstand til IFROM Treningssenter Porsgrunn. Med bil er det kort vei til Porsgrunn sentrum med alle fasiliteter.

I umiddelbar nærhet finnes fine turområder, blant annet den populære og mye benyttede kyststien langs Frierfjorden. Fra eiendommen er det gangavstand til sjøen med småbåthavn og en fin badestrand ved Bøkkerkåsa.

Rett ved eiendommen ligger bussholdeplass med busslinje M1, som går hyppig i retning Porsgrunn, Skien og Stathelle.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum, arbeidsplasser og E18, noe som gjør den godt egnet for pendlere.

Adkomst

Fra Porsgrunn: Kjør mot Herøya. I lyskrysset på Herøya tar du til høyre inn på Fjordgata. Ta første vei til venstre inn på Gunneklevgata. Deretter tar du første vei til venstre inn i Myrvanggata, hvor eiendommen ligger på venstre side av veien, merket med «Til salgs»-skilt fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Tippen barnehage (0-5 år): ca. 300 meter
- Skrapeklev barnehage (0-5 år): ca. 1.5 km
- Flåtten barnehage (1-5 år): ca. 1.6 km

Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.): ca. 500 meter
- Grønli skole (1-7 kl.): ca. 1.7 km
- Stridsklev skole (1-10 kl.): ca. 2.7 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 3.9 km
- Porsgrunn videregående skole: ca. 5.7 km

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger forslag om nedleggelse av Klevstrand

skole og overføring av elever til Stridsklev. Forslaget er per i dag ikke vedtatt. Ta kontakt med megler dersom du ønsker mer informasjon om saken.

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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og ikke undersøkte bygningsdeler (TGIU).

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp. Boligen har hovedsakelig nyere vinduer med 2-lags glass, samt to vinder i kjelleretasje med 1-lags glass. Ytterdør av tre med 2-lags glass.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Grunnmur og fundament: Registrert setningsskade i grunnmur og indikasjoner på fuktoppsug.
- Terrengforhold: Mangelfullt terrengfall med risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur.
- Drenering og fuktsikring: Forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng samt manglende/ukjent dreneringsløsning.
- Veggkonstruksjon: Manglende lufting i underkant av kledning samt registrerte

solsprekker.

- Vinduer: Fuktskade i ett kjellervindu. I tillegg er det registrert åpning under utvendig vannbord og fug under omramming på annet vindu.
- Dører: Falming på inngangsdør samt manglende tetthet/tettesjikt ved dørterskel.
- Terrasser: Ikke tilfredsstillende rekkverkshøyde og begrenset besiktigelse grunnet snødekke.
- Rom under terreng: Forhøyede fuktverdier i treverk og utilstrekkelig ventilerings.
- Bad: Mangelfull avslutning av våtromsplate i innerhjørne og trevindu i våtsone. Utilstrekkelig fall mot sluk sett i sammenheng med manglende dokumentert membranoppkant. Drypplekkasje fra blandebatteri, manglende dokumentasjon på sistene og ikke tilfredsstillende tilluft.
- Kjøkken: Manglende lekkasjesikring på vanninstallasjoner.
- Avløp: Manglende tilgjengelig stakeluke.
- Ventilasjon: Manglende tilfredsstillende tilluft i 1. etasje.
- Varmesentral: Varmepumpe vurdert ut fra alder.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Utvendige trapper: Manglende rekkverk på utvendig trapp.
- Vaskerom (kjeller): Vaskerommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav ved normal bruk.

Forhold med tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):

- Taktekking: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Garasjen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. To manuelle leddporter. Ytterdør i tre. To vinduer med 2-lags glass.

Takstmannens vurdering er at garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 24.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2023 og har bodd der det siste året.

Våtrom:

Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2018 av forrige eier med bistand fra faglærte (elektriker, rørlegger, flislegger og byggmester). Membran og sluk ble fornyet. Det foreligger noe dokumentasjon i boligmappen.

Tak og fasade:

Taket ble tekket med bordtak og papp i 2014 (utførende er ukjent). I 2025 ble det oppført tak over inngangsdør, ytterveggene ble malt og enkelte råteskadde bord ble skiftet (egeninnsats).

Vann og avløp:

Rørfornyng ble utført i 2018 av Olimb. Dokumentasjon foreligger.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 (2. etasje, garasje og gang). Samsvarserklæring foreligger. I 2025 ble det lagt opp strøm til elbillader i garasje (Telerør Elektro).

Fukt i kjeller:

Høsten 2025 oppstod vanninntrenging i kjeller via kjellerdør etter en lengre periode med kraftig nedbør. Det er etablert perforert rør/brønn med pumpe for bortledning av overvann (2026). Selger opplyser at dette er en midlertidig løsning, og at permanent drenering bør vurderes. Epoxybelegg på kjellergulv ble fjernet og erstattet med diffusjonsåpent epoxybelegg etter uttørring.

Endringer i planløsning:

Overbygd balkong er bygget inn og tatt i bruk som gang og soverom. Det er ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen.

Garasje:

Garasjen er oppført av tidligere eier i 2020 på egeninnsats.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Boligen går over tre etasjer og har innvendig en gjennomgående normal god standard med noe enkelte oppgraderingsbehov.

Stue:

Romslig og lys stue med god plass til både sittegruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp. I stuen er det vedovn og varmepumpe.

Kjøkken:

Mørk IKEA-kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplater. Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap og ved platetopp. Nedfelt kjøkkenvask med avrenningsfelt. Integrerte hvitevarer som platetopp, ventilator, stekeovn,

mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nisje for kjøleskap i innredningen. Plass til lite spisebord.

Bad:

Lyst og delikat bad med flislagt gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Dusjkabinett og vegghengt toalett med innebygd systerne.

Baderomsinnredning med heldekkende servant, romslige underskuffer, speilskap med integrert belysning og praktisk sideskap.

Soverom:

Tre lyse og trivelige soverom i 2. etasje. Alle rommene har laminatgulv, malte panelvegger og panel i himling. Vinduer gir godt naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Hovedsoverommet fremstår romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og har åpen garderobeløsning med oppheng. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, med plass til seng, skrivepult og oppbevaring etter behov.

Vaskekjeller:

I kjelleren er det vaskekjeller fungerer med dagens bruk, men bør oppgraderes til dagens standard og krav. Vaskekjeller har enkel innredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

Kjellerstue:

I underetasjen er det innredet kjellerstue/TV-stue med laminatgulv samt malt panel på vegger og i himling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstuen mest sannsynlig ikke er godkjent for varig opphold. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere informasjon.

I kjelleretasjen er det boder med lagringsmuligheter.

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 boligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det medfølger nye garasjeporter til dobbelgarasjen som ikke er montert.

Lader til elbil, metallskap/garasjeinnredning i garasjen samt kommoder på hovedsoverommet medfølger ikke i handelen. Alle fastmonterte lamper medfølger, med unntak av taklampe i stue og enarmet pendel over sofabordet.

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 følgende oppgraderinger er utført i senere tid:

- 2024: Utbedring av eksisterende terrasse og utskifting av rekkverk.
- 2025: Oppføring av tak over ytterdør.
- 2025: Utvendig maling samt utskifting av skadet kledning.
- 2026: Maling av kjellergulv i vaskekjeller med epoxy.
- 2026: Etablering av brønn med pumpe i bod for bortledning av overvann.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Altibox/Viken Fiber som leverandør av TV og internett.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i doblegarasje og romslige gårdsplass.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol fra morgen til kveld. Morgensol på fremsiden av boligen, ettermiddag og kveldsol på baksiden av boligen. Solen går ned ved øverste terrassen om sommeren ca. kl. 21:30.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen 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.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Skagerakk Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Peisovn og varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulvet på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd to personer og det årlige strømforbruket var i 2025 på 11 814 kWh.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 74 750,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 16 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

Kr 76 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 93 040,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 95 840,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr 3 066 140,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 3 083 040,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 3 085 840,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 908,- for år 2025

Informasjon om 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale opplysningene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 470 203,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 880 813,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 9 200,-.

Eiendommen er tilknyttet Altibox som leverandør av TV og internett, og koster kr 1 339,- pr. mnd.

Utover det som er nevnt ovenfor, under punktene om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 55, bruksnummer 295 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 500777, tinglyst 08.05.1956, type heftelse: Erklæring/avtale.

Det foreligger tinglyst samvirkeavtale mellom eierne av den vertikaldelte tomannsboligen. Avtalen regulerer blant annet eierskap og vedlikehold av hver sin halvdel, krav om lik utvendig farge og samordnet vedlikehold, felles forsikring, samt begrensninger knyttet til utvendige endringer og belåning (Husbankens samtykke). Det er etablert fellesanlegg i kjeller (vaskeri/bryggerhus, rulle og badstue) som eies med en halvpart på hver og hvor kostnader og vedlikehold deles likt. Sameiet kan ikke oppløses uten Husbankens samtykke, og rettigheter/forpliktelser følger eiendommen ved salg eller pantsettelse.

Til informasjon har denne eiendommen egen forsikring, og fellesanlegget i kjeller er fysisk skilt og delt mellom enhetene. De to halvpartene av tomannsboligen har i dag ulik utvendig farge. Det praktiseres per i dag ikke et formelt sameie mellom eierne av den vertikaldelte tomannsboligen. Det er uvisst om sameiet er oppløst med Husbankens samtykke, og kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette videre.

Dagboknr. 500655, tinglyst 02.05.1957, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse. Tinglyst erklæring etter bygningsloven § 115 som pålegger oppføring av bolighus inntil felles grenselinje, med sammenfallende gavler, jf. godkjenning i sak 73/53. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene og følger eiendommen ved overdragelse.

Dagboknr. 2851, tinglyst 23.02.1983, type heftelse: Erklæring/avtale. Tidligere grunneier har forbeholdt seg vederlagsfri rett til å utnytte eventuelle mineralforekomster ved gruvedrift. Dersom slik virksomhet medfører fysisk skade eller urimelig ulempe for eiendommen, har eier krav på erstatning fastsatt ved minnelig avtale eller skjønn.

Servituttene kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

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.

Ovennevnte 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. Det kan ikke utelukkes at kjellerstuen opprinnelig er godkjent som bod-/kjellerrom, og at bruk som oppholdsrom kan være søknadspliktig bruksendring.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at entré i 1. etasje og deler av det ene soverommet i 2. etasje tidligere var henholdsvis overbygd inngangsparti og overbygd balkong, som senere er bygget inn og gjort til en del av boligen. I tillegg er det oppført et takutstikk foran inngangsdøren. Disse fasade- og bruksendringene er ikke byggemeldt eller omsøkt hos kommunen og er således ikke godkjent. En mulig konsekvens av manglende godkjenning kan være at tiltakene må tilbakeføres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, tilbakeføring av tiltaket, og alle kostnader forbundet med dette.

Frittstående dobbelgarasje og frittstående bod er bygd i senere tid, og det er uvisst om dette er søknadspliktig til kommunen. Kjøper påtar seg også risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, tilbakeføring av tiltaket, og alle kostnader forbundet med dette.

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 vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål sentrumsformål i henhold til reguleringsplan Herøya datert 29.03.2012.

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.06.2019 ligger eiendommen i et området som er avsatt til nåværende boligbebyggelse, brann-/eksplosjonsfare, og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Til orientering foreligger det flere relaterte reguleringsplaner som omhandler eiendommen og nærliggende områder på Herøya. Oversikt over disse kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

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

Det er igangsatt utvikling av et nytt næringsbygg bak Kiwi på Herøya. prosjektet utvikles av God Driv AS med Morgan AS som totalentreprenør. Bygget planlegges oppført med tre butikklokaler. Det er inngått avtale med Europris og Thansen, mens ett butikklokale per i dag ikke er utleid. Det arbeides med igangsettingstillatelse, og målsettingen er at bygget skal stå ferdig og være innflyttingsklart innen julen 2026. I byggeperioden må det påregnes økt anleggstrafikk i området.

Adgang til utleie

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

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.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering og evt. oppgradering av markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

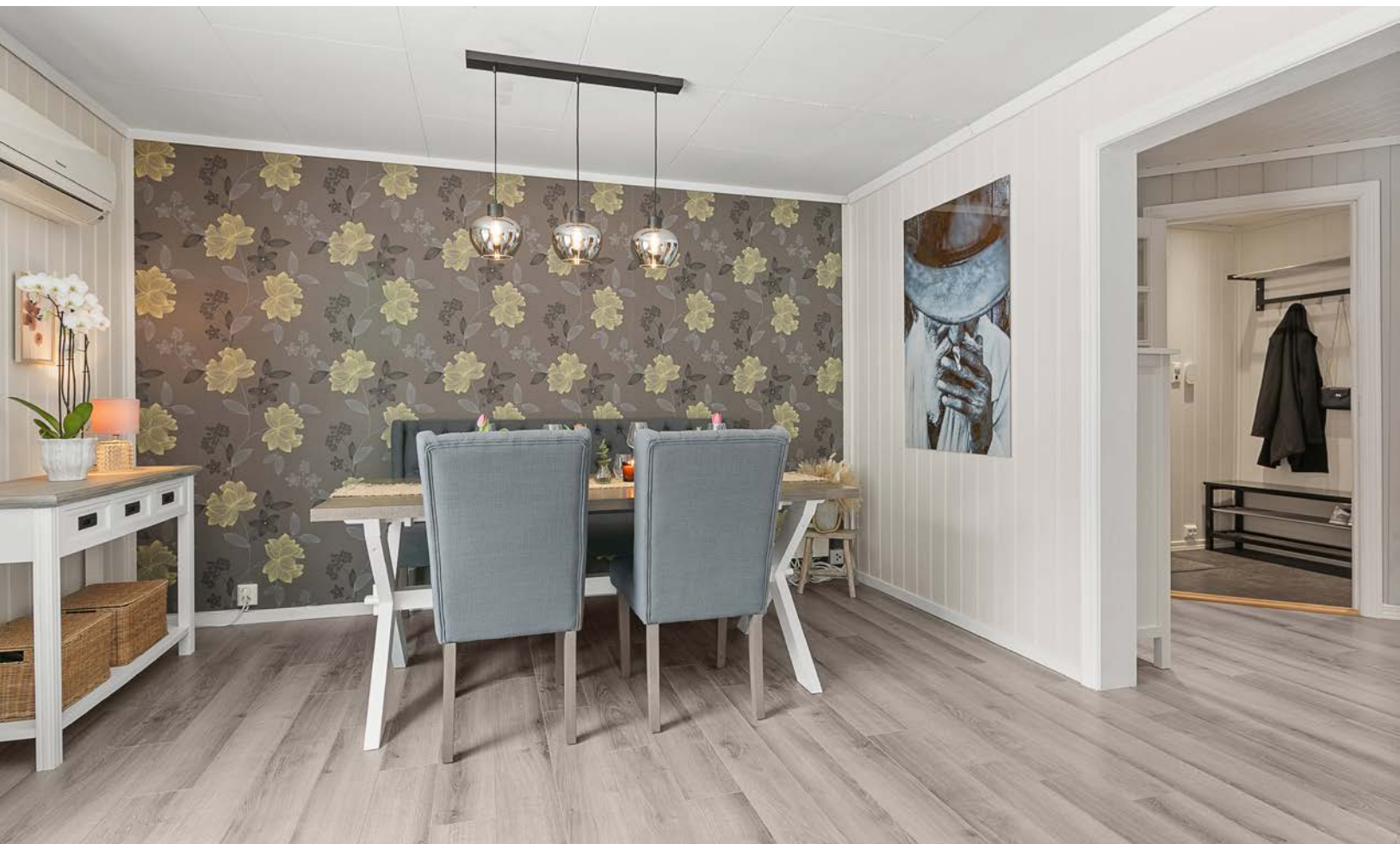
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

03.03.2026



































Plantegning



Myrvanggata 9 1. etasje

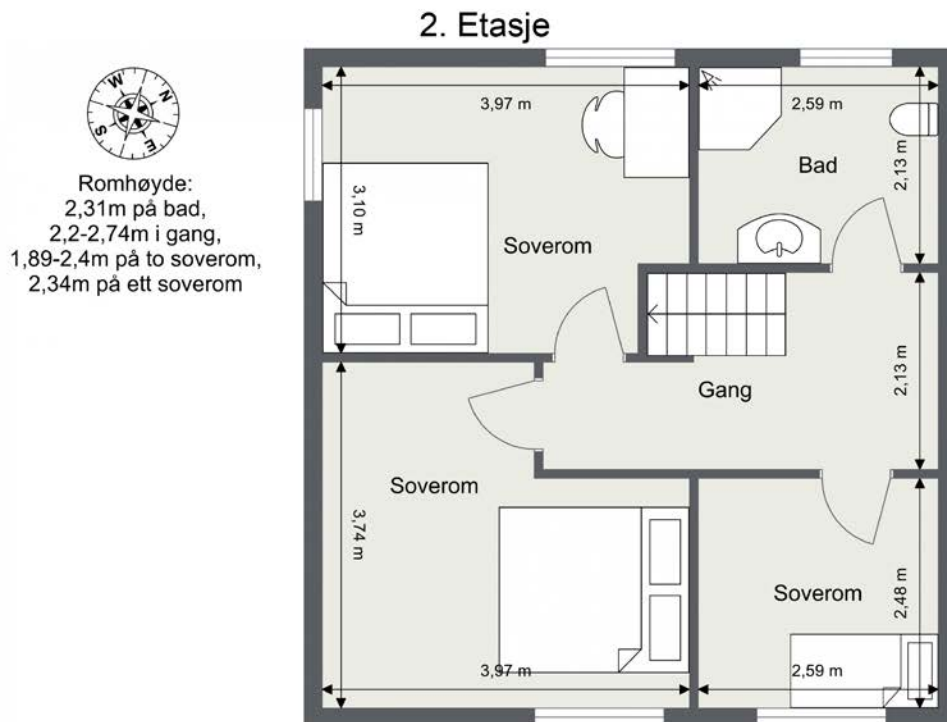


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Myrvanggata 9

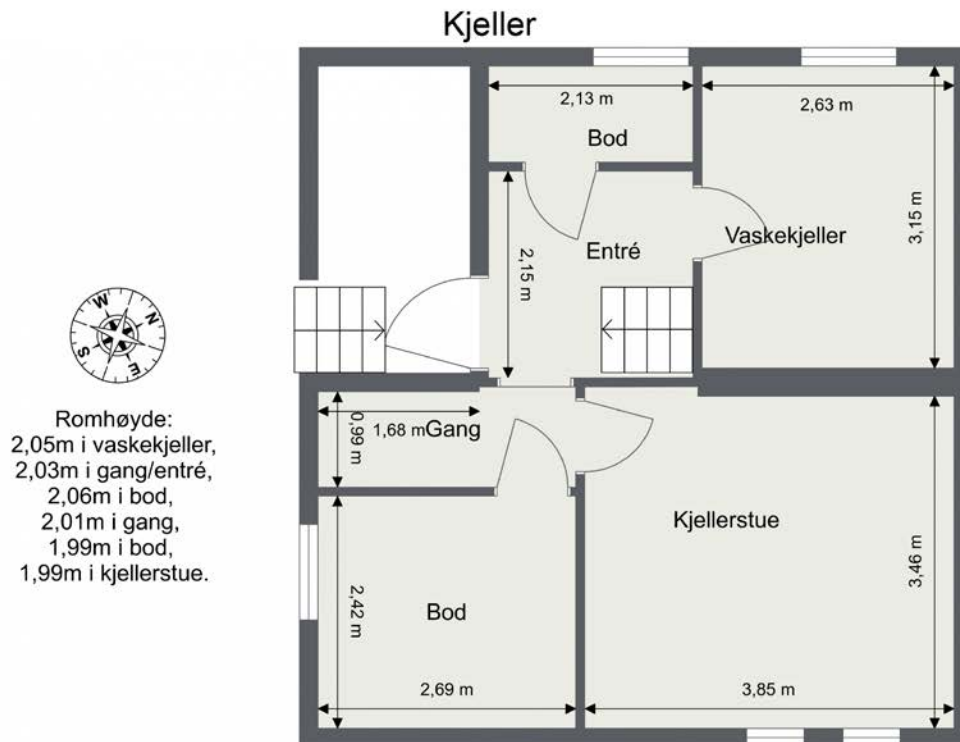


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Myrvanggata 9



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Myrvanggata 9 , 3936 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 55, bnr. 295

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1020

Referansenummer: ZE3819

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er antatt tekkt med takpapp.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.
Boligen har vinduer av tre med 2-lags glass, produsert i 2004, 2014, 2017.
Boligen har vinduer av tre med 1-lags glass på to vinduer i kjeller, fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Kjeller: Støpt dekke i gang/entré, bod og vaskekjeller, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Laminat i alle rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt støpt betong i gang/entré, bod og vaskekjeller
1. Etasje: Strietapet i kjøkken, trepanel og panelplater i øvrige rom.
2. Etasje: Våtromsplater på bad, trepanel, panelplater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Stubbelloft og panelplater i alle rom.
1. Etasje: Panelplater i entré, tak-ess i øvrige rom.
2. Etasje: Panelplater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på veggene og panelplater i himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplate og strietapet på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Koketopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av rør-i-rør system. Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av PVC-rør (plast). PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en brønn med tilhørende pumpe utenfor ytterdør i kjeller, som tiltak mot høyt fuktpåtrykk og for å lede overvann bort fra bygningen.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.
Vedovn og varmepumpe i stue.
Panelovn i kjellerstue, kjøkken, entré og to soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,99m i en bod og innredet rom, 2,01m i gang, 2,03m i gang/entré, 2,05m i vaskekjeller, 2,06m i en bod.
1. Etasje: 2,34m i gang, 2,37m i entré, 2,31m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,89-2,4m på to soverom, 2,2-2,74m i gang, 2,31m på bad, 2,34m på ett soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent alder på drenering.
Det bemerkes noe forhøyede fuktverdier ved vegg uten drenering, og fuktverdier (14-15 vekt% i trefuktighet) i utlektede vegger under terreng.

Fundament er delvis vurdert uten tegn til vesentlige skader.

Grunnmur er besiktiget, og det ble registrert en større setningsskade i utvendig grunnmur under inngangspartiet. Videre ble det observert salt- og kalkutslag på innvendig mur i kjeller, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen.

Terrengefallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.

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

[Gå til side](#)

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.

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

Platen foran vedovn er ikke tilstrekkelig dimensjonert i henhold til brannkrav. Dersom gulvet foran ildstedet er av brennbart materiale,

Beskrivelse av eiendommen

skal det være beskyttet med ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstrekning foran og til sidene av ildstedet. Avviket medfører økt risiko for varmpåvirkning og i verste fall brann i i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å utvide eller erstatte eksisterende plate slik at den tilfredsstiller kravene og gir forsvarlig brannsikring.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det er registrert at innvendig trapp mangler håndrekk på én side. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, og øker risikoen for fallulykker. Manglende håndrekk vurderes som avvik. Det anbefales å etablere håndrekk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre trygg ferdsel og redusere skaderisiko.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

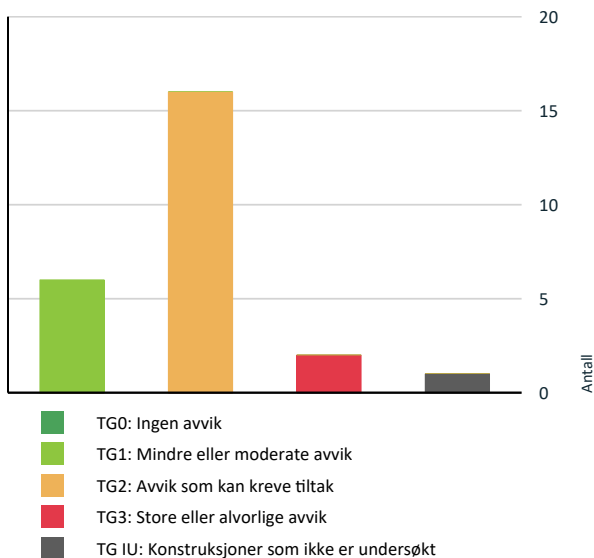
Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

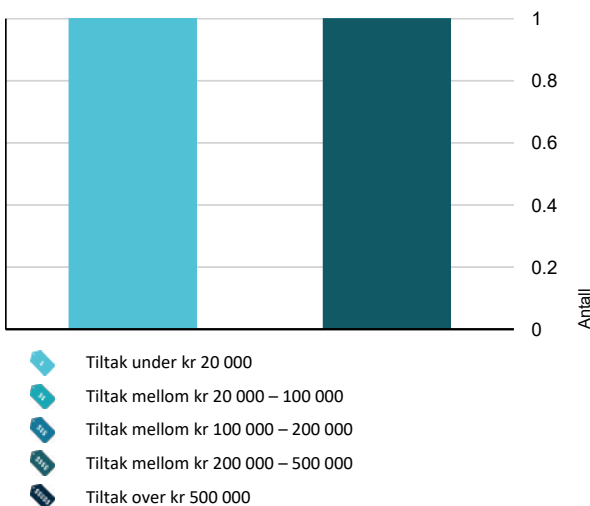
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 forskrift til avhendingslova.

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fukttinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1951

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Aktuell del av tomannsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningdelen.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsak: Begrenset tilgjengelighet og manglende sikker adkomst har gjort det umulig å besiktige taket fra taknivå.

Risiko: Forsøk på inspeksjon uten tilstrekkelige sikkerhetstiltak kan medføre fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Skjulte feil og mangler kan foreligge uten å ha blitt avdekket ved befaringen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket utført av fagperson under bedre værforhold og med forsvarlige sikkerhetstiltak.

Veggkonstruksjon

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 er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte solsprekker i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte solsprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen med begrenset lufting i underkant var i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, og påvirkning fra sol og vær over tid kan forklare solsprekker.

Risiko: Manglende lufting kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av deler av kledningen over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kledningen vurdert av fagperson for å avklare behov for etablering av lufting og eventuell utbedring av skadede bord.

Vinduer

Vinduene fremstår i hovedsak i god stand ved visuell besiktigelse. Det ble imidlertid avdekket ett kjellervindu med tydelige skader i form av fuktpåvirkning og råte, og vinduet anses som ødelagt. Videre ble det observert åpning under utvendig vannbord samt fug under omramming. Fug under omramming har egenskaper som kan trekke til seg fukt og bidra til redusert levetid for omrammingen.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet fuktskader i ett kjellervindu, samt åpning under utvendig vannbord og utførelse med fug under omramming

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med fuktskader i ett kjellervindu, mens åpning under utvendig vannbord og fug under omramming på annet vindu har utførelse som kan gi økt fuktbelastning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av berørte vinduer og tilhørende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Betyr at ett vindu er uten tilfredsstillende funksjon, og at øvrige berørte vinduer kan få redusert levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få skadet kjellervindu skiftet ut, samt avklare behov for utbedring av vindu med åpning under vannbord og fug under omramming.

TG 2 Dører

Inngangsdøren fremstår med noe falming på utvendig side. Det ble observert manglende tettesjikt i underkant av ytterdøren i kjeller.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet falming på utvendig side av inngangsdør samt manglende tetthet og tettesjikt ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Overflatepåvirkning over tid har gitt falming av døren, samt manglende tetting i overgang mellom dør og terskel.

Risiko: Forholdet kan føre til videre vanninntrenging og økt fuktbelastning på dør, terskel og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktrelaterte skader i kjeller.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tettesjikt under dør og terskel og vurdere overflatebehandling av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse på ca. 116 m² ved ytterdør. Terrassen er oppført med bjelkelag og rekkverk i tre. Det ble registrert rekkverkshøyde på ca. 0,94 m, hvilket er lavere enn gjeldende krav. Deler av terrassen var snødekt på befaringsdagen, noe som ga begrensede besiktigelsesmuligheter.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt begrensede besiktigelsesmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrasseoverflatene var i hovedsak snødekt på befaringsdagen, noe som ga begrensede besiktigelsesmuligheter, samt at rekkverkets høyde er lavere enn krav.

Risiko: Begrenset kontroll kan medføre at eventuelle forhold ikke er avdekket, og lav rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebarer usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og redusert personsikkerhet ved bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ny kontroll av terrassen når snø er borte, samt få rekkverkshøyden vurdert og utbedret av fagperson.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse med høydeforskjell på ca. 0,71m. Det ble observert at trappen mangler rekkverk, hvor kravet til rekkverk er høyder over 0,5m.

TG 3 vurderes grunnet manglende rekkverk ved utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen mangler rekkverk ved trapp med høydeforskjell.

Risiko: Manglende sikring kan føre til økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på trappen for å ivareta tilfredsstillende fallsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble benyttet tidligere boret hull i utlektet vegg under terreng for fuktmåling. Det ble registrert fuktverdier i treverket i øvre sjikt av det som regnes som akseptable verdier, målt til ca. 15,2 vekt % trefuktighet. Kjeller er ikke beregnet for oppholdsrom, noe som må tas hensyn til ved etablering av rom. Det ble registrert én ventil i vegg, som ikke gir tilstrekkelig ventilering av det aktuelle rommet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som for eksempel dreneringens alder, tekniske utførelse og sesong for fuktmålingen fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i treverk samt utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Konstruksjon under terreng kombinert med begrenset ventilering gir forhold som er forenlig med økt fuktbelastning.

Risiko: Forholdet kan føre til økning i fuktnivåer over tid med risiko for materialpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kan gi groforhold for mugg og sopp og økt behov for oppfølging av fukt- og ventilasjonsforhold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fukt- og ventilasjonsforholdene for å avklare behov for forbedret ventilering og videre oppfølging.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette og profilerte lettdører. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskekjeller/bod er utført uten teknisk oppbygning som tilfredsstillende krav til våtrom. Det er etablert sluk og utslagsvask, men det er ikke påvist fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er innredet og benyttet som vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Rommet er opprinnelig etablert uten teknisk oppbygning og fuktsikring som kreves for våtrom, og er senere tatt i bruk som vaskerom uten oppgradering.

Risiko: Bruk av rommet som vaskerom uten fuktsikring kan føre til fuktbelastning på konstruksjoner og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Dette innebærer at rommet ikke tilfredsstillende krav til vaskerom, og at kjøper må forholde seg til avvik mellom bruk og teknisk utførelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales enten å oppgradere rommet til vaskerom med nødvendig fuktsikring og teknisk oppbygning, eller å tilbakeføre rommet til bod-/sekundærfunksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp i 2018. På bakgrunn av dette er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og panelplater i tak/himling.

Det ble observert avvik ved våtromsplate i innerhjørne, hvor platen ikke ligger tilstrekkelig bak hjørnelist. Videre ble det registrert vindu av tre plassert i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull avslutning av våtromsplate i innerhjørne samt trevindu plassert i våtsonen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Utførelsen av våtromsplate i innerhjørne er ikke tilstrekkelig beskyttende, og materialvalg i våtsonen er lite egnet.

Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning og fuktopptak i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Medfører at våtrommet krever tettere oppfølging og vedlikehold, og at kjøper må være forberedt på behov for utbedringer for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å tette våtromsplaten tilstrekkelig eller eventuelt skifte den ut, samt å erstatte vindu i våtsonen med vindu i egnet materiale, for eksempel PVC (plast).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 19mm fall fra dørterskel til sluk, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold fra dørterskel mot sluk sett i sammenheng med manglende dokumentert membranoppkant.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen av gulvfall ved dørterskel er ikke tilstrekkelig der dokumentasjon på membranoppkant mangler.

Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk ved vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må være oppmerksom på økt risiko for fuktpåvirkning på overflatene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel, eller å utbedre fallforholdene slik at kravene oppfylles.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2018, i følge hjemmelshaver.

Sluk av plast og klemring i aluminium. Synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand ved visuell besiktigelse. Det ble observert drypplekkasje fra blandebatteri.

På badet er det montert vegghengt toalett med lekkasjesikring under klosett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for sisternen.

TG 2 vurderes grunnet påvist drypplekkasje fra blandebatteri og manglende dokumentasjon av sisternen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje eller svikt i komponenter i blandebatteriet, samt manglende tilgjengelig dokumentasjon for innebygd sisterner.

Risiko: Lekkasje kan gi økt fuktbelastning over tid, og manglende dokumentasjon kan vanskeliggjøre korrekt drift og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og at kjøper må påregne usikkerhet knyttet til fremtidig service og reparasjon av sisternen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte blandebatteriet, samt innhente FDV-dokumentasjon for sisternen eller få løsningen vurdert av fagperson.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg. Badet mangler imidlertid tilstrekkelig tilluftsventilering.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende tilluft til badet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet vurderes å ha sammenheng med montert innvendig dør som ikke er utført eller tilpasset for tilluftsventilering, herunder manglende tilstrekkelig spalte i underkant/overkant av dørbladet.

Risiko: Forholdet kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at badet kan få dårligere luftkvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å etablere spalte i underkant/overkant av dørbladet eller tilsvarende løsning.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble utført fuktmålinger som ikke viser unormale fuktverdier. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand ved visuell besiktigelse. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at vanninstallasjonene mangler tilstrekkelig lekkasjesikring, noe som er et krav når vannledningene er av nyere dato.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring på vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vanninstallasjonene er utført uten tilfredsstillende lekkasjesikring, selv om dette er et krav for vannledninger av nyere dato. Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til uoppdagede lekkasjer og økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt risiko for vannskader og behov for oppfølging av installasjonene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring på vanninstallasjonene, utført av fagperson.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk ut i friluft. Det ble ikke påvist avvik under besiktigelsen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er ingen synlige avløpsrør inne i boligen. Avløpsrørene går, ifølge hjemmelshaver, ned hos nabo sammen med hovedvannledning. Det bemerkes at boligen ikke har tilstrekkelig stakeluke for avløpssystemet.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilgjengelig stakeluke i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsløsningen er utført uten etablert stakeluke tilgjengelig innenfor boligen.

Risiko: Manglende tilgang kan vanskeliggjøre spyling og rensing ved tilstopping eller driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper kan få begrensede muligheter for vedlikehold og feilsøking av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få avløpsløsningen vurdert av fagperson med tanke på etablering av tilgjengelig stakeluke i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilerings via ventiler i yttervegger. Det ble imidlertid observert at 1. etasje mangler tilstrekkelig tilluft.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende tilluft i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen gir ikke tilstrekkelig tilluft til 1. etasje.

Risiko: Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luktblastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at innneklimaet i 1. etasje kan bli mindre tilfredsstillende og kreve tettere oppfølging.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluftsløsning i 1. etasje.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2008. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det opplyses også om at det er utført service på den på egeninnsats. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmepumpen.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Alderen på varmepumpen tilsier at den har passert forventet levetid, kombinert med manglende fagmessig service.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert effekt, økt slitasje og svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Medfører at kjøper må påregne økt oppfølging, vedlikehold eller utskifting av varmepumpen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få varmepumpen vurdert og eventuelt servet av fagperson for å avklare tilstand, videre bruk og behov for utskifting.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet 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.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i skap i 1. Etasje med 17 kurser. Det bemerkes at kursoversikten i sikringsskapet ikke samsvarer med faktiske kurser. Kursoversikten bør påregnes oppdatering.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1951 Ifølge tidligere salgsprospekt er innmat i sikringsskap skiftet i 2009. Det er opplyst om nytt inntak og nytt elektrisk anlegg i 2. etasje fra samme år. Det er ikke montert elbillader i garasje, men det er lagt opp egen kurs for dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det elektriske er kun utført av elektrofaglig virksomhet under hjemmelshavers eie, men det foreligger usikkerhet knyttet til eventuelle forhold fra tidligere eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Elbil lader oppsett.
- Easee lader og nytt OV vern i hovedskap.
- Sikring ligger klar ved underfordeling garasje (32amp)
- Elektrisk anlegg er etablert i 2. etasje, yttergang og garasje med skjult anlegg, oppdaterte kurser, ny belysning, stikkontakter inne og ute samt eget sikringsskap og trefasekurser til garasje.
- Nytt inntak og sikringsskap fra 2009.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ikke i selgers eie.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering.

Det bemerkes noe forhøyede fuktverdier ved vegg uten drenering, og fuktverdier (14-15 vekt% i trefuktighet) i utlekkede vegger under terreng. Hjemmelshaver opplyser også om at det mangler drenering på nordvestvendt side, under terrassen.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet påviste forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng og manglende/ukjent dreneringsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende drenering er ikke i samsvar med god byggeskikk og kan forklare fuktpåvirkning i vegger mot terreng.

Risiko: Forholdet kan føre til salt- og kalkutslag på overflater, samt økt risiko for vanninntregning rundt grunnmur og fundament over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til mulig behov for undersøkelser og eventuell utbedring av konstruksjonene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang, og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er delvis vurdert uten tegn til vesentlige skader.

Grunnmur er besiktiget, og det ble registrert en større setningsskade i utvendig grunnmur under inngangspartiet. Videre ble det observert salt- og kalkutslag på innvendig mur i kjeller, noe som indikerer fuktoppsug fra grunnen.

TG 2 vurderes grunnet registrert setningsskade i utvendig grunnmur samt indikasjoner på fuktoppsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning og jordtrykk i kombinasjon med frostpåvirkning kan ha bidratt til setningsskaden i grunnmuren.

Risiko: Videre belastning kan føre til økt skadeomfang i grunnmuren over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til mulig behov for utbedring av grunnmuren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og få grunnmuren vurdert av fagperson for å avklare behov og omfang for eventuell utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrengutforming med manglende eller utilstrekkelig fall bort fra ringmur.

Risiko: Kan føre til økt fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få terrengfallet vurdert og justert for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen og redusere fuktbelastning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

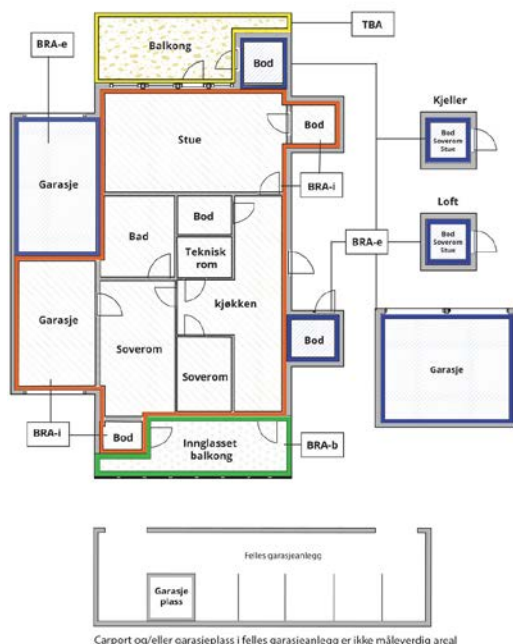
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
1. Etasje	45			45	116
2. Etasje	46			46	
Frittstående bod		11		11	
SUM	130	11			116
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, bod, bod 2, kjellerstue, vaskerom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Frittstående bod		Bod	

Kommentar

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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspålyttende tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2024- Utbedret eksisterende terrasse og skiftet rekkverk.
- 2025- Bygd tak ved ytterdør.
- 2025- Malt utvendig og skiftet dårlige kledningsbord.
- 2026- Malt kjellergulv på vaskekjeller med epoxy.
- 2026- Gravd brønn med pumpe i bod for å føre overvann vekk.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

To manuelle leddporter.

Ytterdør i tre.

To vinduer med 2-lags glass.

- Det er montert elbil-lader på garasjeveggen mot boligen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	55	295		0	767.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrvangata 9

Hjemmelshaver

Sporre Cecilie Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med variert boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvarehandel, skole og barnehage, samt tilfredsstillende tilbud for fritidsaktiviteter i nærområdet. Området har god tilgjengelighet med bil og kollektivtransport, og sentrum nås innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cecilie Marie Sporre

Boligen

Myrvanggata 9
3936 Porsgrunn

4001-55/295/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lumibbygg

Beskrivelse av arbeidet: Badet er totalt renoverert med hjelp av elektriker, rørlegger, flislegger og med støtte av byggmester, men er gjort på egeninnsats av forrige eier. Dokumentasjon på gulv med membran og enkelte kvitteringer på materiell som er brukt ligger i boligmappen.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Badet er totalt renoverert med hjelp av elektriker, rørlegger, flislegger og med støtte av byggmester, men er gjort på egeninnsats av forrige eier. Dokumentasjon på gulv med membran og enkelte kvitteringer på materiell som er brukt ligger i boligmappen

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

♦ Ja

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

Membran ble lagt av Lumibbygg, sluk og rør av byttet av rørlegger, jf forrige eier.

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Taket er tekket med bordtak og papp, ukjent hvem som har utført.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Oppført tak over inngangsdør på egeninnsats. Malt yttervegger og byttet enkelte råtne bord.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Garasje er bygd av tidligere eier på egeninnsats.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vanninntrengning høst 2025 under lengre periode med mye nedbør, kom det vann inn i kjeller via kjellerdøren fra grunnen.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gravet ned et perforert PVC-rør/brønn som muliggjør innsig av vann. I røret er det satt ned en pumpe for bortledning av eventuelt overvann. Tiltaket er ment som en midlertidig løsning ved ekstreme nedbørsmengder, men det bør dreneres som en permanent løsning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Epoxy belegget på kjellergulv boblet opp og måtte skrapes vekk og erstattes.

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ja, Som tidligere nevnt kom det vann inn i kjelleren i 2025 da det regnet mye over mange dager. Epoxy belegget på kjellergulv boblet opp og måtte skrapes vekk og erstattes. Kjelleren har vært tørket lenge og det har blitt lagt diffusjons åpen epoxy belegg kjøpt fra Epoxy grossisten. arbeidet er gjort av egeninnsats.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rør fornying. Dokumentasjon foreligger

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Telerør elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp strøm til elbil lader på yttervegg garasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hafsund elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg skiftet i 2018 i andre etasje, garasje og gang i 1 etasje. Samsvarserklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Overbygd balkong har blitt bygd inn og blitt gjort om til gang og soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Myrvangata 9, 3936 PORSGRUNN

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263333

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164001199

Gårdsnummer

55

Bruksnummer

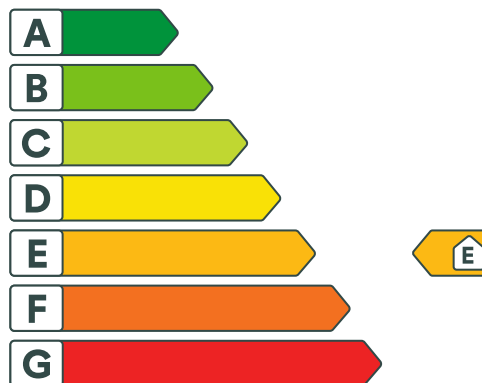
295

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

286,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

303,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 573 kWh



Myrvanggata 9, 3936 PORSGRUNN



Detaljering

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



Myrvanggata 9, 3936 PORSGRUNN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Myrvanggata 9 - Nabolaget Herøya/Klevstrand - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klevstrand Linje M1, M1N, P4, 84	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	6 min 3.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 4.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Herøya	4 min
Uno-X Herøya	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Naboskapet

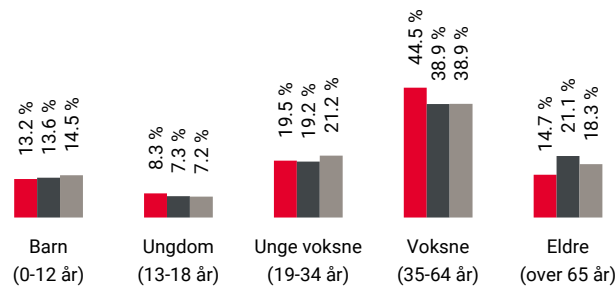
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herøya/Klevstrand	1 019	451
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.3 km
Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	18 min 1.5 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Herøya	3 min
Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



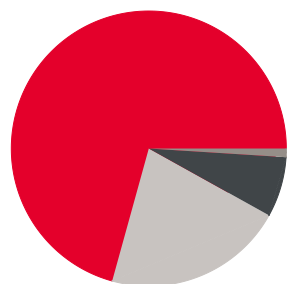
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Herøya idrettspark	2 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.2 km	
	Hydrohallen	4 min	
	Aktivitetshall	0.3 km	
	Sats Ekspress Porsgrunn	6 min	
	SATS Express Porsgrunn	6 min	

Boligmasse



- 70% enebolig
- 7% rekkehus
- 1% blokk
- 21% annet

«Meget sentralt med tanke på arbeid, friluft, skole, barnehage, sentrum osv. Rett og slett Porsgrunn sin indrefilet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Down Town

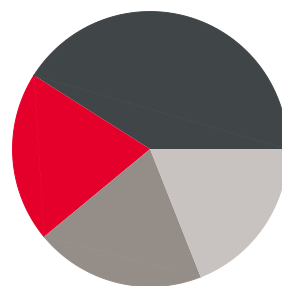
6 min



Vitusapotek Stridsklev

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



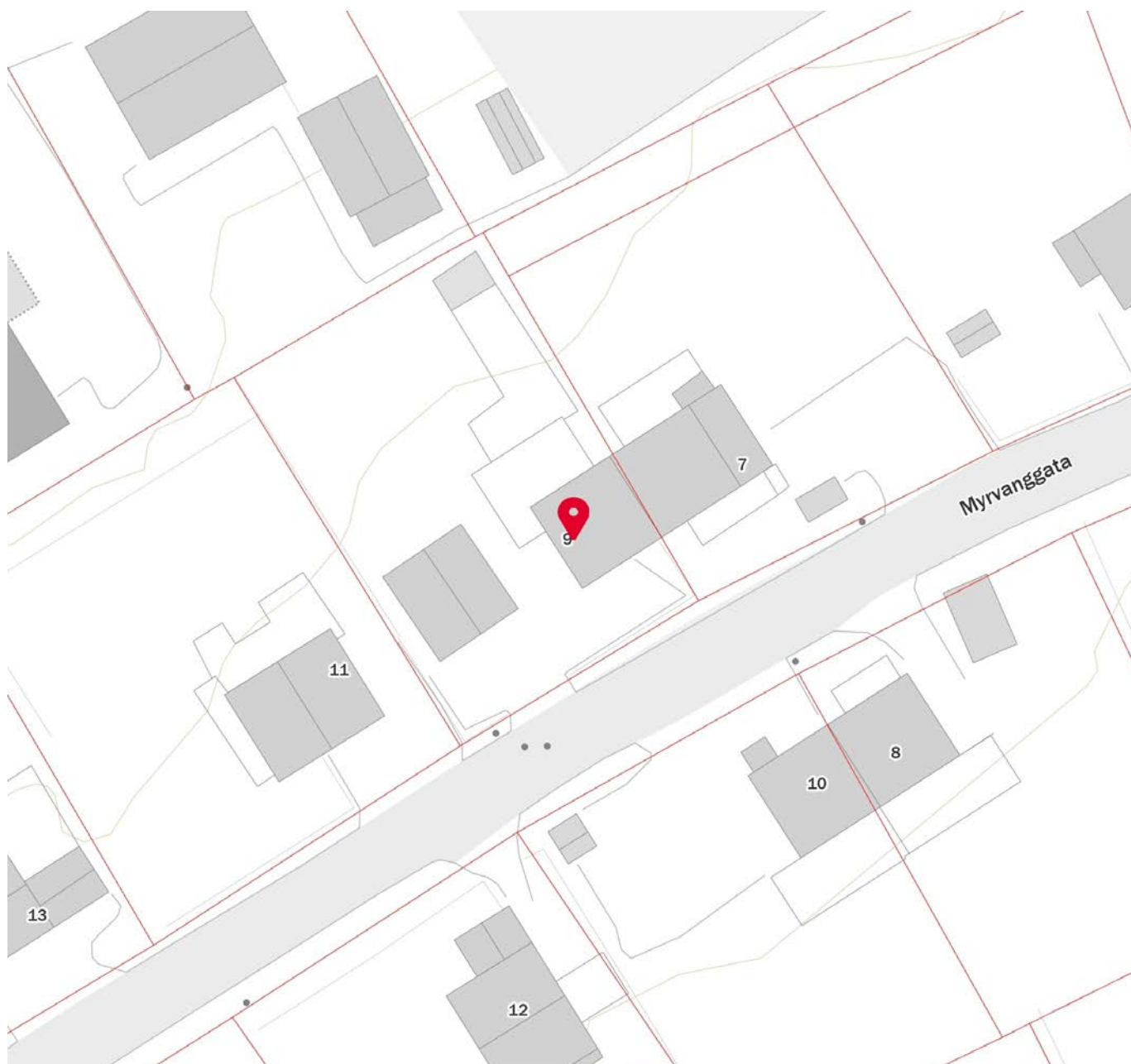
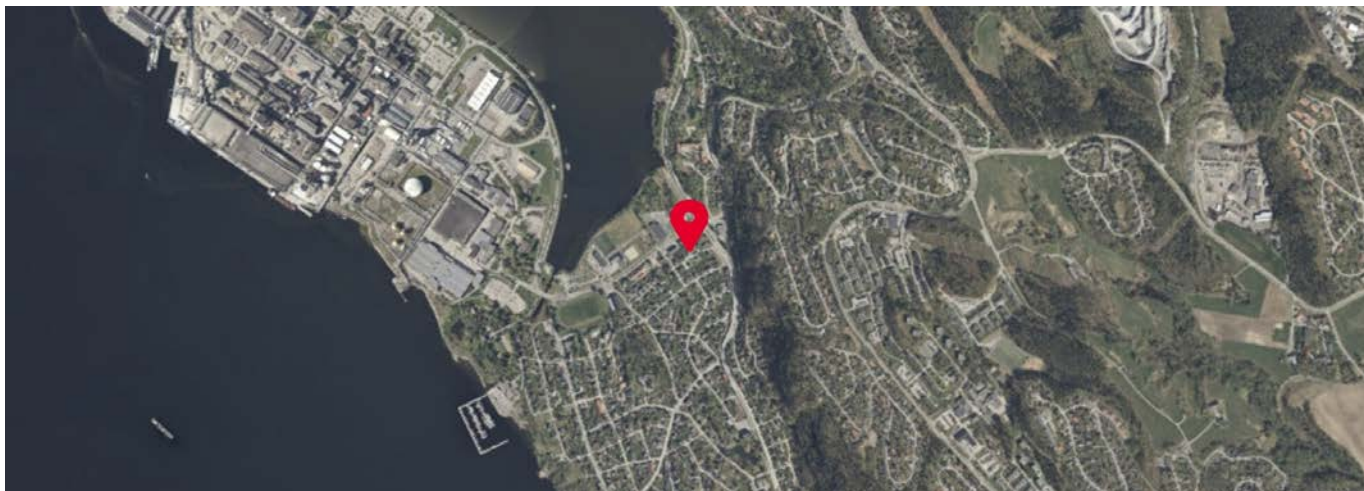
0%

43%

- Herøya/Klevstrand
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrvanggata 9
3936 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre