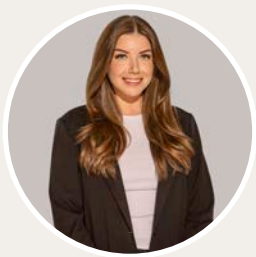


The image shows a two-story white house with a dark grey tiled roof. The house has a gabled front facade with a small circular window in the upper gable. There are four windows in total: two on the upper floor and two on the lower floor, all with white frames. A white front door is located between the two lower-floor windows. The house is surrounded by a white wooden fence. To the left, there is a green bush and a brick chimney. To the right, there is a paved area and a small blue object. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Stangsgate 8, 3916 PORSGRUNN

Lekker murvilla beliggende meget sentralt - Innrammet og skjermet tomt - Totaloppusset bad(2025). Gåavstand til alt!



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 590,-
Total ink omk.: Kr 5 023 590,-
Selger: Kristin Svendsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1917
BRA-i/BRA Total 236/250 kvm
Tomtstr.: 318.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 2377
Oppdragsnr.: 1317250107

Velkommen til Stangsgate - Ditt neste hjem?

Velkommen til Stangsgate 8 – en attraktiv adresse midt i Porsgrunn sentrum, hvor du bor med alt du trenger rett utenfor døren. Her kombineres det beste av byliv med komforten av å ha kort vei til både hverdagens nødvendigheter og byens puls.

Boligen ligger i et rolig og etablert område, samtidig som du befinner deg kun et steinkast fra byens livlige handlegater. Med gangavstand til elvepromenaden, kulturarenaer, restauranter og kaféer, får du en beliggenhet som virkelig gir deg friheten til å leve urbant – uten å måtte tenke på transport.

Boligen er en særdeles sjarmerende mursteinsvilla, bygget på tidlig 1900-tallet og har et klassisk villapreg med deilig takhøyde, rosett i himling og fine utsmykninger. Boligen er godt vedlikeholdt og har en fin kombinasjon av gammelt og nytt. Tomten er skjermet i front for forbigående slik at man har lite innsyn når man skal nyte uteområder. Bilen kan parkeres i innkjørsel eller i frittstående garasje. Elbillader er installert på yttervegg av boligen mot innkjørsel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Nabolagsprofil	79
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 236 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Fire innredede rom og bod.

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, hall, wc-rom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, tre soverom, bad og loft.

3. etasje

BRA-i: 24 m² Rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Veranda og terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

Kjeller: 2-2,04m i alle rom.

1. etasje: 2,42m i entré og wc-rom, 2,53m på kjøkken, 2,61m m i stue, 2,6m i øvrige rom.

2. etasje: 2,35m på bad, 2,57m på ett soverom, 2,58m i gang, 2,6m på ett soverom, 2,62m på ett soverom, 2,64m på loftsrom.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Ett innredet rom i kjeller og ett soverom i 2. etasje har ikke tilfredsstillende rømningsveier. I kjeller skyldes dette høyde fra gulv til vindu, mens det i 2. etasje er for liten lysåpning. Manglende rømningsvei innebærer økt risiko ved brann og må påregnes utbedret i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

318.6 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 318,60 kvm.

Innrammet og skjermet tomt beliggende svært sentralt i Porsgrunn by. Flat og pent opparbeidet med plen, prydbusker og plommetre. Asfalt, grus og betongheller i innkjørsel og gårdsplass. Trivelig inngangsparti med trappeløp og platting hvor man kan nyte morgensolen. Det er uteplass med skifer foran kjellernedgang, trapp i tre til uteplass og kjellernedgang med trapp i betong. På fremsiden er det høyt gjerde som skjermer for forbigående.

Beliggenhet

Velkommen til Stangsgate 8 – en attraktiv adresse midt i Porsgrunn sentrum, hvor du bor med alt du trenger rett utenfor døren. Her kombineres det beste av byliv med komforten av å ha kort vei til både hverdagens nødvendigheter og byens puls.

Boligen ligger i et rolig og etablert område, samtidig som du befinner deg kun et steinkast fra byens livlige handlegater. Med gangavstand til elvepromenaden, kulturarenaer, restauranter og kaféer, får du en beliggenhet som virkelig gir deg friheten til å leve urbant – uten å måtte tenke på transport.

Å bo i sentrum betyr at du kan gå til det meste – enten du skal på jobb, møte venner,

handle eller nyte en kveld ute. Du slipper stresset med bil og parkering, og får mer tid til det som betyr noe. Her bor du med byens tilbud i umiddelbar nærhet, samtidig som du har mulighet til å trekke deg tilbake i en rolig gate med lite trafikk.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader er pusset.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Mansardtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum glasert teglstein.

Garasjen er oppført på støpt betongplate mot grunn, med støpt grunnmur. Himlingen er utført i betong og garasjen er overflatebehandlet med puss. Dobbelfløyet port.

Elbillader plassert på hovedhusets yttervegg.

Garasjen fremstår i normalt god stand, uten synlige skader eller forhold som krever utbedring.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Maristien barnehage (1-5 år) 15 min å gå, 120 barn 1.2 km
- Vallermyrene barnehage (1-5 år) 15 min å gå, 57 barn 1.3 km
- Radehuset barnehage (1-5 år) 16 min å gå, 26 barn 1.4 km

Skoler:

- Myrene skole (1-7 kl.) 13 min å gå, 246 elever, 20 klasser 1.1 km
- Grønli skole (1-7 kl.) 22 min å gå, 312 elever, 16 klasser 1.8 km
- Vestsiden skole (1-10 kl.) 22 min å gå, 443 elever, 29 klasser 1.9 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min å gå, 348 elever, 18 klasser 0.8 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min å gå, 91 elever, 6 klasser 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole 12 min å gå, 1100 elever 1 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 17 min å gå, 450 elever, 32 klasser 1.5 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

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.

Skolekrets

Se Porsgrunn kommune sine hjemmesider for mer informasjon om skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser i begge retninger på busstasjon Kammerherreløkka i Porsgrunn ca. 3 minutter i gåavstand. I samme område finnes togstasjon med linje Linje RE11, RX11, R55.

Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp ca. 36 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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.

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.

Trapp opp til loft tilfredsstiller ikke gjeldende krav, da den er for bratt, har for smale trinn og mangler rekkverk på én side. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallskader. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig trappeløsning med tilstrekkelige trinn, stigning og rekkverk på begge sider.

Det bemerkes at det er ukjent hvilken oppbygning pipa har, og at kjøkkeninnredning i kjeller er plassert inntil pipa. Dette er ikke i samsvar med gjeldende brannkrav og kan medføre økt brannrisiko. Tiltaket bør være å frilegge pipa, samt innhente fagkyndig vurdering av både oppbygning og nødvendige brannsikringstiltak., ref. branntilsyn.

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknad: Forhøyede fuktverdier påvist på innsiden av grunnmur.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak: Videre undersøkelser og på sikt utskiftning eller forbedring av drenering bør påregnes.

- 1.2 Krypekjeller

Merknad: Mangelfull ventilering (kun én ventil).

Konsekvens: Risiko for fuktproblemer, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tiltak: Etablere fuktsperre, montere flere ventiler og/eller installere avfukter.

- 1.3 Terrengforhold

Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur.

Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid.

Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

- 3.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Slitasje på eldre vinduer.

Konsekvens: Økt varmetap, redusert energieffektivitet, behov for mer vedlikehold.

Tiltak: Løpende vedlikehold, og på sikt utskifting av eldre vinduer.

- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknad: Manglende/utilstrekkelig ventilering på loft, samt fukt rundt pipe.

Konsekvens: Risiko for kondens, fukt, mugg- og råteskader.

Tiltak: Etablere eller forbedre ventilasjonsløsning og utbedre tettesjikt rundt pipehatt.

- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Terrasse med for lav rekkverkshøyde, råteskader på enkelte rekkverkspinner og slitasje på terrassebord på frittstående platting.

Konsekvens: Sikkerhetsrisiko ved bruk, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak: Utbedre/fornye rekkverk slik at høydekrav oppfylles, skifte ut råteskadede rekkverkspinner, samt vurdere vedlikehold/utskifting av terrassebord på platting.

- 7.2.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling

Merknad: Fuktskader i himling over dusj, manglende beskyttelse på våtromsplater, slitasje/svelling på innredning, vindu av tre i våtsone.

Konsekvens: Økt risiko for videre fuktskader, svekket levetid på materialer og skader på vindu.

Tiltak: Utbedre skader i himling og våtromsplater, skifte/utbedre skuff, og tildekke vindu med sprutsikkert glass/plast.

- 7.2.2 Bad kjeller Overflate gulv

Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Konsekvenser: Opphopning av vann ved lekkasje.

Tiltak: Utbedre fallforhold.

- 7.2.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Overflatesøk viser forhøyede fuktverdier i dusjsone.

Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer bør påregnes.

- 8.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Løsnet folie på skapdører, fuktmerker på benkeplate.

Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på innredningen.

Tiltak: Vedlikehold eller utskifting av berørte deler ved behov.

- 8.2 Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller

Merknad: Slitasje på innredning, defekt stikk til induksjonstopp, avtrekk med kullfilter.

Konsekvens: Redusert funksjon og sikkerhet, samt mangelfull ventilasjon.

Tiltak: Utskiftning av skapdører, utbedring/utskiftning av stikkontakt, vurdere alternativ ventilasjonsløsning.

- 9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

Merknad: Kjelleren mangler ventiler.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og skader på bygningsdeler over tid.

Tiltak: Etablere ventiler i kjelleren.

- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Ukjent alder på eldre vann- og avløpsrør, manglende FDV-dokumentasjon for sisternen.

Konsekvens: Usikker tilstand og levetid, økt risiko for driftsproblemer.

Tiltak: FDV-dokumentasjon bør fremskaffes, og utskiftning av rør bør påregnes over tid.

- 10.5 Ventilasjon

Merknad: Mangler tilluft i boligen, registrert undertrykk.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og uheldig innemiljø.

Tiltak: Etablere tilfredsstillende tilluft og utbedre ventilasjonsløsningen.

TG3:

- 9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

Merknad: Forhøyede fuktverdier (18,5 vekt%) i bod, tegn til skadedyr.

Konsekvens: Risiko for fuktskader, tegn til skadedyrsangrep og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak: Utskiftning av utforede vegger i bod må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

Se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring som vedlegg i salgsoppgave for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entré, hall, wc-rom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken.

2. Gang, tre soverom, bad og loftsrom.

Loft: Rom.

Kjeller: Fire innredede rom og bod.

I kjeller er det innredet til følgende bruk: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Det gjøres oppmerksom på at leilighet i kjeller ikke er godkjent utleiedel og er ikke søkt om til kommunen. Kjøper overtar risiko og ansvar for at leiligheten ikke er godkjent.

Standard

Stangsgate 8 er en særdeles sjarmerende mursteinsvilla beliggende sentralt i Porsgrunn med det meste av fasiliteter i gåavstand. Boligen er bygget på tidlig 1900-tallet og har et klassisk villapreg med deilig takhøyde, rosett i himling og fine utsmykninger. Boligen er godt vedlikeholdt og har en fin kombinasjon av gammelt og nytt. Tomten er skjermet i front for forbigående slik at man har lite innsyn når man skal nyte uteområder. Bilen kan parkeres i innkjørsel eller i frittstående garasje. Elbillader er installert på yttervegg av boligen mot innkjørsel.

Ved inngangsparti er det hyggelig veranda med plass til frokostgruppe og kaffekos. Inngangsparti har dobbeltfløyet stilfull inngangsdør og entré med flislagt gulv og malte veggflater. Til venstre for entré er det gjestetoalett med varmekabler i gulv.

Videre er en romslig hall/trapperom med lakkert tregulv og en lekker kaminovn som fragir godt med varme på kalde dager. Hallen har nedgang til kjeller som idag er blendet, men kan enkelt åpnes igjen. Her er det laget til oppheng for ytterklær og sko.

Fra hallen går man inn til 3 sammenhengende stuer med lakkert tregulv og malte slette vegger. Romslig tv-stue med både vedovn(ny i 2024), varmepumpe og utgang til uteområder i front. Rommet er tilknyttet en ekstra stue som idag er brukt til pianorom. I spisestue har man god plass til langbord og gjester. Rommet har en eldre funksjonell vedovn, type sylinderoavn. Stuen er malt i fine fargekombinasjoner, og begge hovedstuene har nydelige rosetter i himling.

Kjøkkenrom med hvit innredning har en tidløs utforming med slette fronter og heltre benkeplate. Det er sorte fliser mellom benk og overskap, og det er åpen hylleløsning på en av sidene for god lagring av krydder og utstyr. Innredningen inneholder nedfelt platetopp (induksjon) og ny oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Kjøleskap m/frys medfølger ikke.

I den øvre etasjen finnes hovedbad som er totalrenovert i 2025. Badet er meget innbydende og delikat med flis på gulv med varme og slette vegger. Badet har en moderne innredning med vask og stort rundt speil med lys, vegghengt toalett og romslig dusjnische. I tillegg er badet innredet med vaskeseksjon og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plassen er meget praktisk og har godt med benkplass og skapløsning.

Hovedsoverom har laminat på gulv og malte slette vegger/panel. Rommet er meget romslig og med god plass til dobbeltseng. Soverommet har egen garderobe/omklæringsrom med garderobeløsning på begge sider.

Soverom 2 har laminat på gulv og panel på vegger med integrert skap/bod. Soverom 3 har lakkert tregulv og panel på vegger.

Fra gangparti er det tilkomst til uinnredet rom med videre tilgang til loft hvor det både er god takhøyde og gode lagringsmuligheter. Frysenskap i loftsgang medfølger ikke.

Underetasjen har egen inngang og ble innredet av tidligere eier i 2017, uten å søke bruksendring av rommet (Fra s-rom til varig opphold). Underetasjen har flislagt gulv i entré og på kjøkken med panel på vegger. Det er satt inn innredning fra systemkjøkken med nedfelt platetopp (induksjon), komfyr og kjøleskap.

På bad/vaskerom er det flisbelagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med toalett, innredning med vask og speil og dusjnisje med glassdører. Det er plass og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Stuen har parkett på gulv og tapet/mur på vegger. Det er installert varmepumpe i stue i 2024.

Soverom har parkett på gulv og malt mur/leca på vegger.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger IKKE i handelen:

- Vaskemaskin og tørketrommel på bad 2. etasje.
- Kjøleskap m/frys på kjøkken 1. etasje og frysenskap på loftsgang.
- Lysekrone over spisestue.
- Lampe i vinduet i pianostue.

Hvitevarer i kjeller medfølger i handelen.

Det er avtalt med leieboer i kjeller at møbler i kjeller kan medfølge: Seng, sofa, lenestol med puf, sofabord, spisebord, to metallstoler, bokhylle, 2 kommoder, 2 nattbord/krakker og noen lamper.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende:

2023- Montert ny vedovn i stue.

2023- Skiftet to fasadevinduer i stue og spisestue, samt to ved inngangsparti og alle på wc-rom.

2023- Nytt inntak og sikringsskap i kjeller.

2023- Etterisolert etasjeskille i entré og wc-rom.

2024- Montert varmepumpe i kjeller.

2025- Renovert bad.

Takstmann opplyser om følgende i vedlagt tilstandsrapport:

Det ble fremlagt kontrollskjema fra benyttet membransystem på bad.

Det ble fremlagt faktura for:

- Sikringsskap med deler.
- Service på varmepumpe.
- To nye vinduer i stue/spisestue.
- Rørleggerarbeid på bad i 2. etasje.
- Snekkerarbeid på bad i 2. etasje.

Det ble fremlagt bilder av byggeprosessen på bad i 2. etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Eier informerer om at det betales kr. 1 369,- pr. mnd for internett uten lineær TV fra Viken fiber.

Det opplyses om at Telenor er igang med å grave ned fiber i området.

Parkering

Parkering i gårdsplass eller i frittstående garasje.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring.

Polisenummer

3706744

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Sørø taksering

- Boligfotograf1

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i kjeller og i stue 1. etasje.

Vedovn i stue, spisestue og hall.

Varmekabler på wc-rom, innredet rom kjeller og bad i 2. etasje.

Stråleovn på wc-rom.

Panelovn på kjøkken.

Dersom det ikke er montert varmeovner i enkelte rom, følger dette ikke med.

Info strømforbruk

Eier informerer om følgende strømforbruk:

Totalt i 2024: 26 400 kwt inkl. lading av elbil.

Det gjøres oppmerksom på at strømforbruk er individuelt, og at fremvist strømforbruk vises som en indikasjon på årlig forventede strømkostnader.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 28 548

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer følgende: Eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløp, feietilsyn og branntilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 980 739

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 922 954

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 200, bruksnummer 2377 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:

Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen foreligger.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunn:

4001/200/2377: 26.07.1937 - Dokumentnr: 201474 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:200 Bnr:1905

01.01.2020 - Dokumentnr: 341622 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:200 Bnr:2377

01.01.2024 - Dokumentnr: 511998 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:200 Bnr:2377

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge Porsgrunn kommune foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår. Det foreligger dog byggetegninger, se avsnitt under.

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 for 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.

Innvendige byggetegninger:

I opprinnelige byggetegninger er 1.etasje benevnt som hal, kjøkken, spisestue, stue og soverom (hvor det i dag er innsøkk til stue nr 2.). Dette er ikke søknadspliktig å gjøre om dette fra soverom til stue.

Inngangspartier er innredet til bad, dette hadde opprinnelig ingen benevnelse i opprinnelige plantegninger. Tiltaket er ikke omsøkt/bruksendret så langt megler kan se.

I opprinnelige byggetegninger er 2.etasje benevnt som stue, alkove, soverom, alkove, wc og loft. Der det i opprinnelig tegninger var alkove er det i dag bad. Det er ikke søkt bruksendring til bad fra alkove på dette tiltaket.

Kjøper overtar det hele og fulle ansvar for manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning på badet. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer.

I opprinnelige byggetegninger er underetasjen benevnt som kjeller, koks, og bryggerhus (hvor det i dag er uinnredet rom). Så lang megler kan se, er det ikke søkt bruksendring til varig opphold i underetasjen (fra sekundær til primærrom), ei heller hybel eller godkjent som egen enhet for utleie. Det er dog lov å leie ut del av egen bolig. Megler gjør oppmerksom på at planløsning i underetasjen til boligen ikke er i samsvar med planløsningen som fremkommer i de tegninger som var vedlagt byggesøknad på eiendommen. Kjøper overtar det hele og fulle ansvar for manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer.

Det foreligger i dag løpende leieforhold, og nye kjøpere overtar leieforholdet. I etterkant må kjøper selv opprette dialog med leietaker, opprette ny kontrakt, samt kontoer med depositum. Denne prosessen involverer ikke megler seg i, og leietaker følger «med på kjøpet».

Utvendig:

Utvendige byggetegninger stemmer med dagens bruk så langt megler kan se, med unntak av verandadør på fremsiden av huset, der det tidligere var et mindre vindu. Ellers temmer byggetegninger så langt megler kan se.

Inngangspartiet i platting er bygget på i etterkant.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er klassifisert med vernestatus B. Et verneverdig eller bevaringsverdig kulturminne eller kulturmiljø betyr at det er gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er blitt identifisert som verneverdig. Dette kan gjerne ha sammenheng med byggets alder. Dersom det skal gjøres endringer på utvendig fasade, må dette søkes om til kommunen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til følgende:

- Bevaring kulturmiljø.
- Nåværende boligbebyggelse.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019).

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

BYA ligger normalt på 25% i kommuneplanen, men dette må søkes om i hvert tilfelle. Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

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

Til opplysning er deler av boligens kjeller innredet til varig opphold. Underetasjen er idag utleid, og leiekontrakt kan fås ved henvendelse til megler. Nåværende leietaker ønsker å fortsette sitt leieforhold. Dersom man ikke ønsker å fortsette leieforhold i underetasje, må kjøpere si opp leiekontrakt. Det er 3 måneders oppsigelse.

Det gjøres oppmerksom på at underetasjen ikke er godkjent som egen utleiedel/hybel.

Grunnen til dette er manglende søknad om bruksendring fra sekundærrom, i opprinnelig plantegninger (Kjeller, koks, og bryggerhus) til primærrom for varig

opphold.

Nye kjøpere overtar leietaker, samt all risiko knyttet til ikke godkjent utleie og rom for varig opphold.

Avtalt leiesum er kr 9500 per mnd. med strøm og internett inkludert. Leietager må tegne eget abonnement for TV. Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

123 590 (Omkostninger totalt)

139 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 039 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 042 290 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 590

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

31 409 Utlegg forsikring 6,41 promille av salgssummen eks på 4,9

4 500 Utlegg fotograf med innbilder, utebilder, plantegninger og dronebilder

15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 115 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Ansvarlig megler bistår av

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

23.09.2025











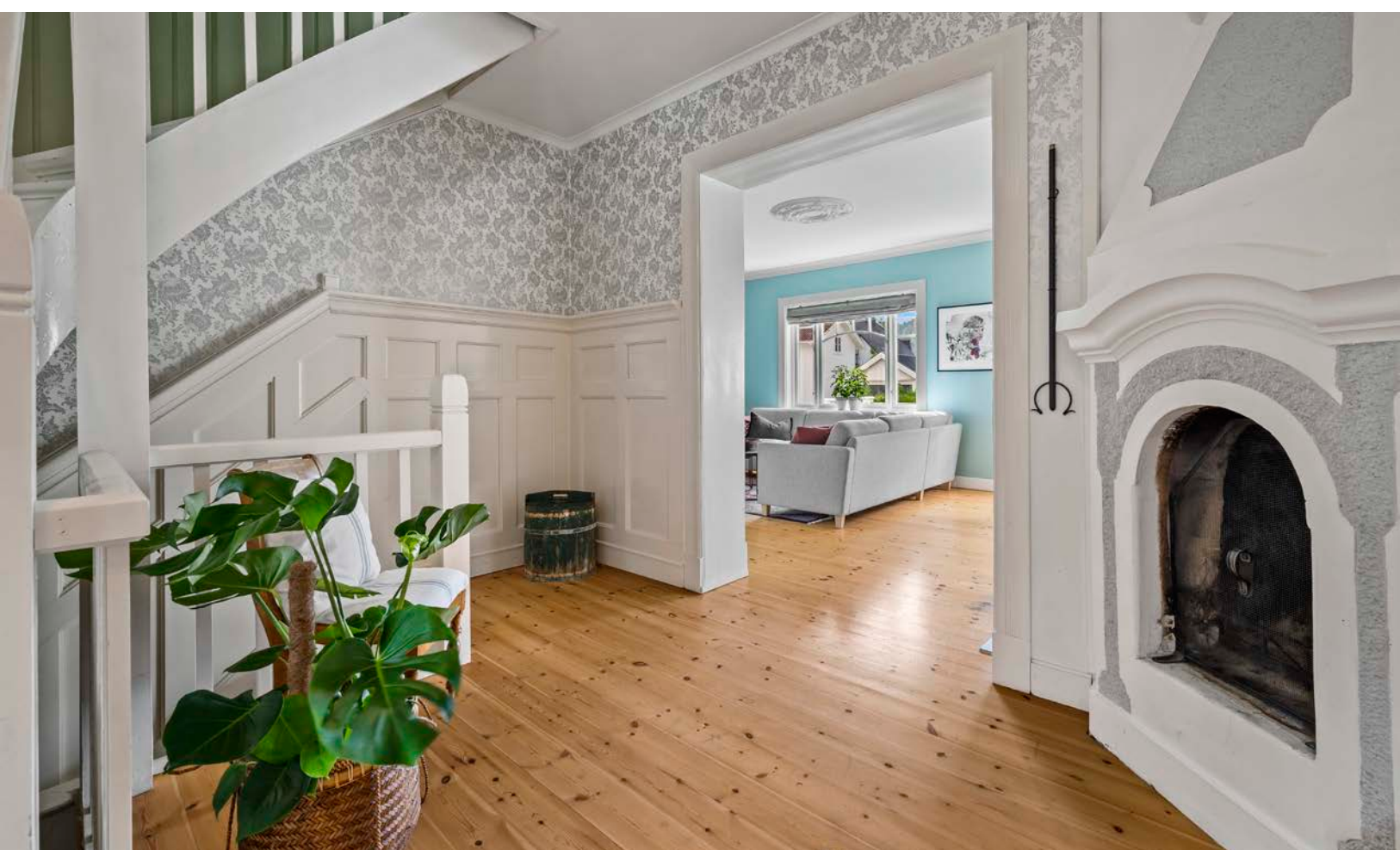




















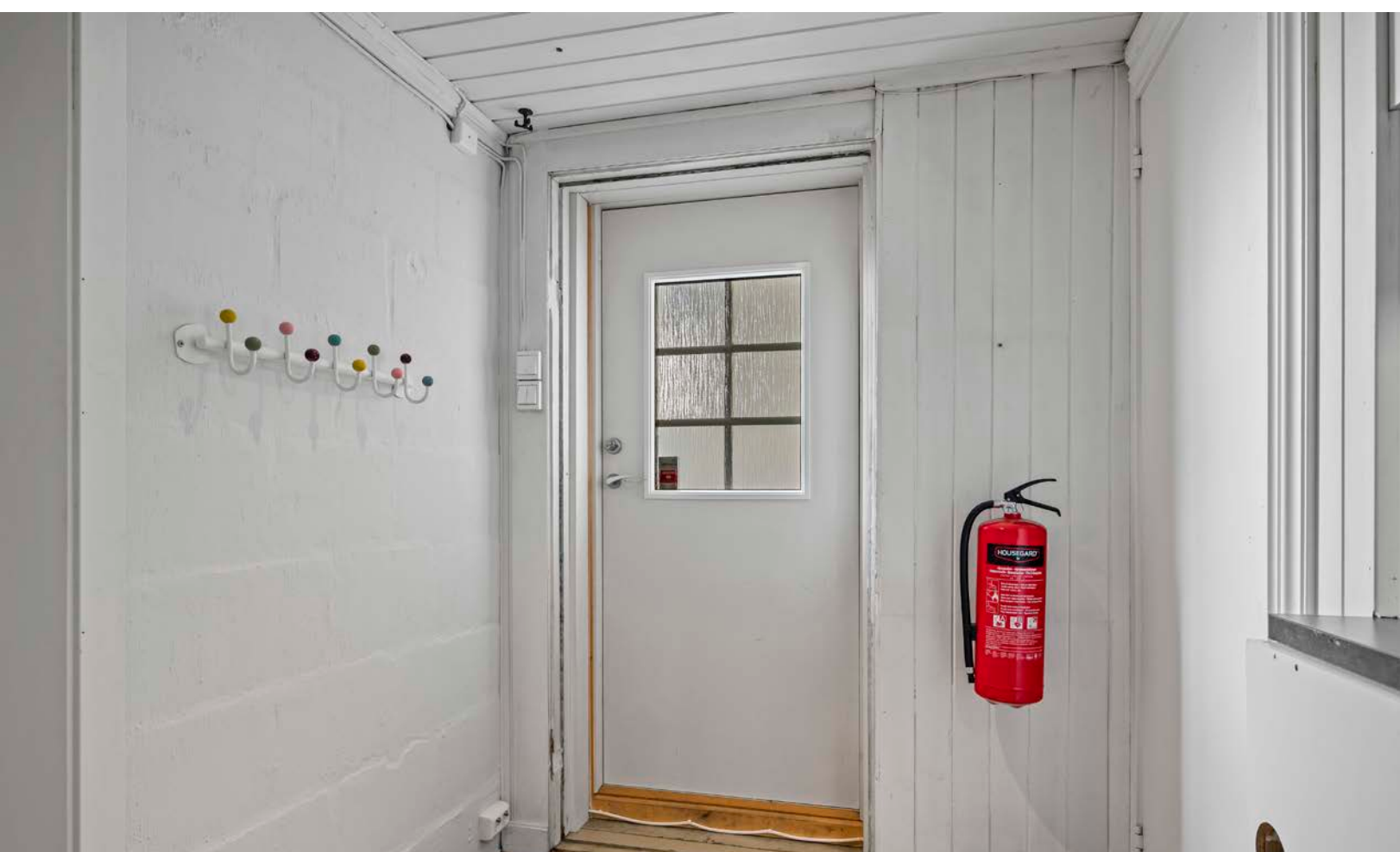












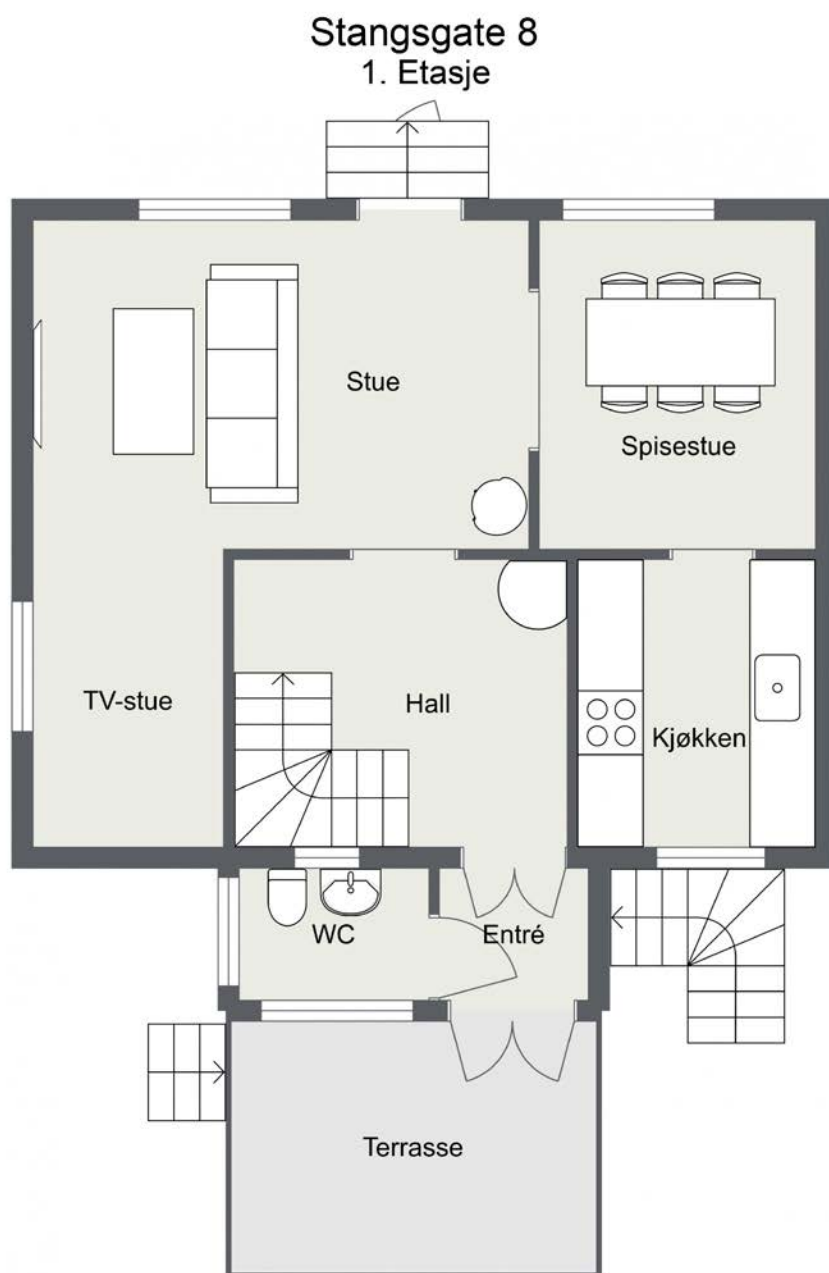








Plantegning

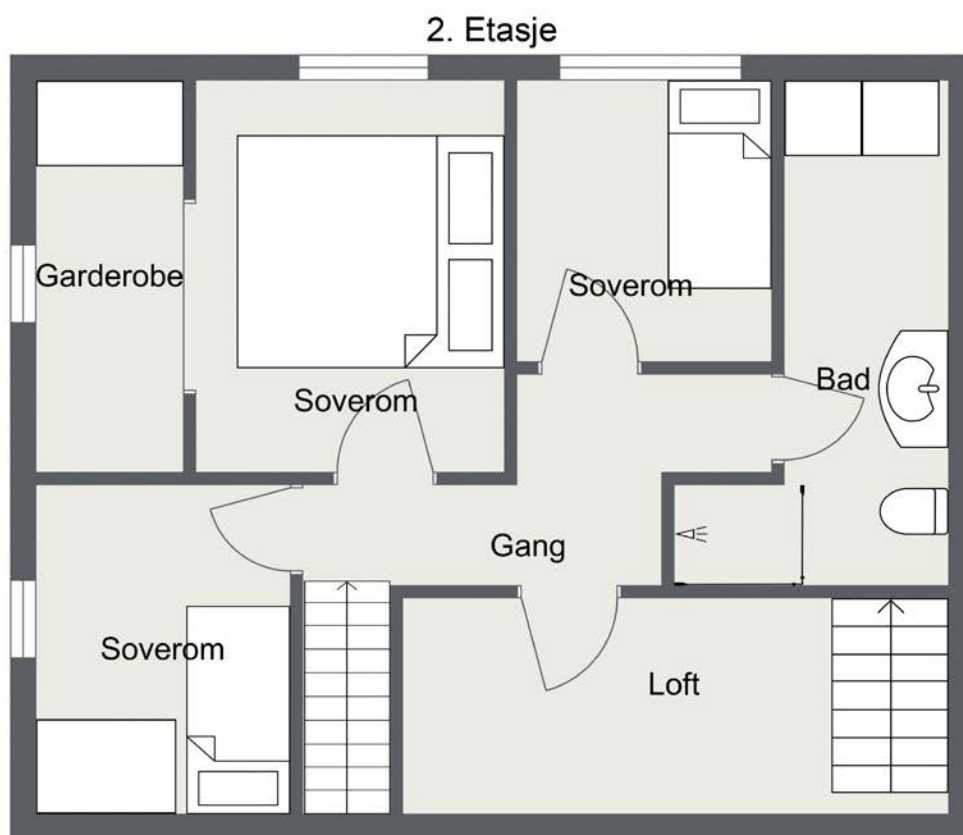


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Stangsgate 8

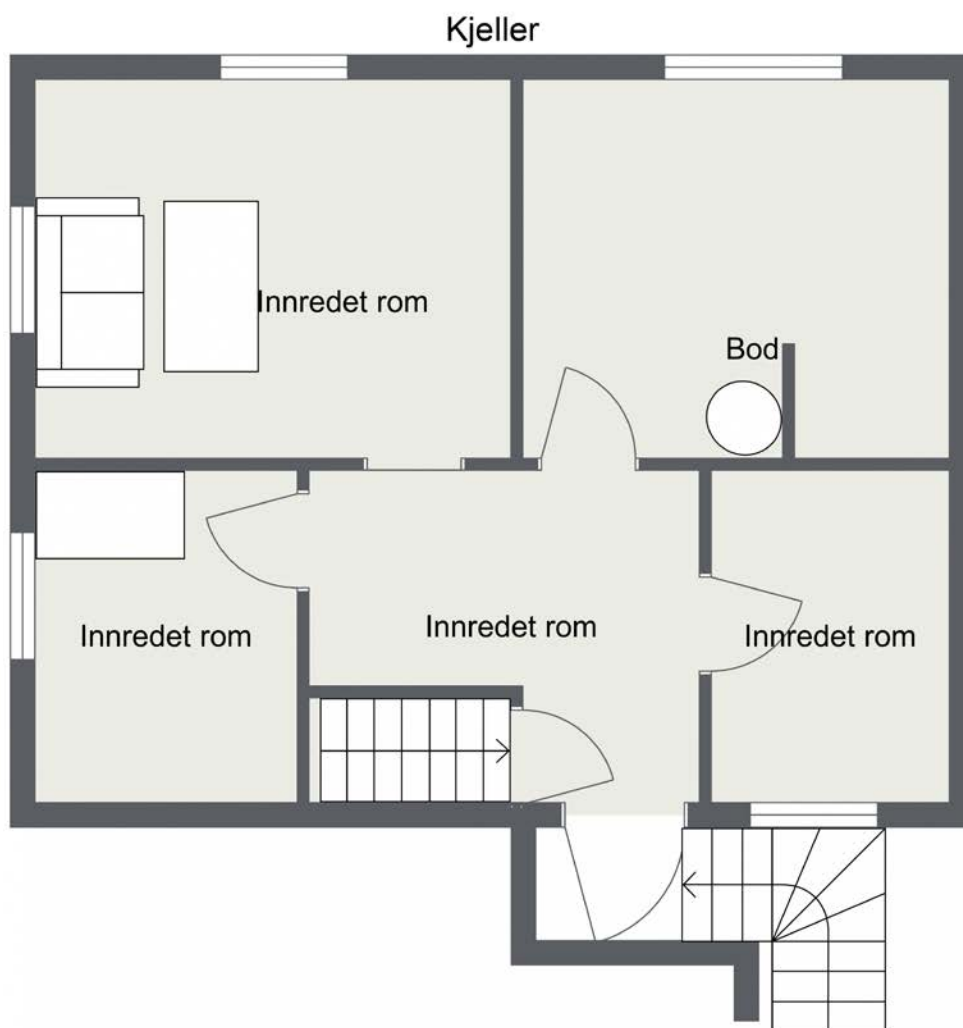


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

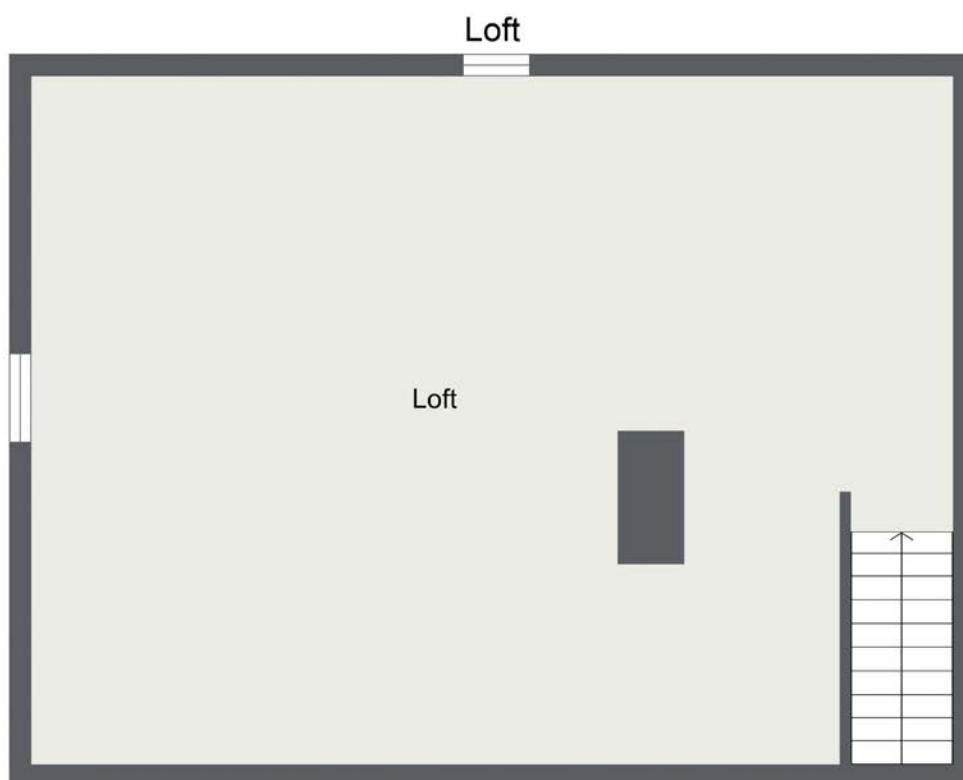


Stangsgate 8



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

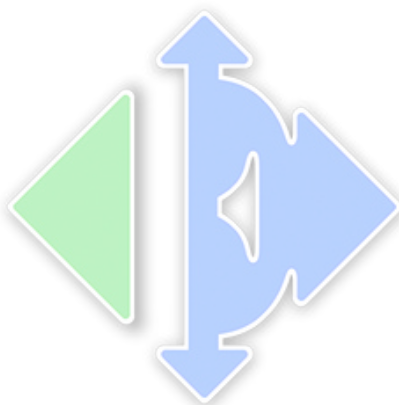
Stangsgate 8



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Stangsgate 8
3916 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 22/09/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:200, Bnr: 2377
Hjemmelshaver:	Kristin Svendsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	318 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	28 548,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1917

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Kristin Svendsen og Bjarte Oskar Skau
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og gjerde. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn.
 Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader er pusset.
 Etasjeskille av bjelkelag i tre.
 Mansardtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum glasert teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i kjeller og i stue 1. etasje.
 Vedovn i stue, spisesstue og hall.
 Varmekabler på wc-rom, innredet rom kjeller og bad i 2. etasje.
 Stråleovn på wc-rom.
 Panelovn på kjøkken.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2-2,04m i alle rom.
 1. etasje: 2,42m i entré og wc-rom, 2,53m på kjøkken, 2,61m i stue, 2,6m i øvrige rom.
 2. etasje: 2,35m på bad, 2,57m på ett soverom, 2,58m i gang, 2,6m på ett soverom, 2,62m på ett soverom, 2,64m på loftsrom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kontrollskjema fra benyttet membransystem på bad.
 Det ble fremlagt faktura for:
 - Sikringsskap med deler.
 - Service på varmpumpe.
 - To nye vinduer i stue/spisestue.
 - Rørleggerarbeid på bad i 2. etasje.
 - Snekkerarbeid på bad i 2. etasje.

Det ble fremlagt bilder av byggeprosessen på bad i 2. etasje.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
 - Utbedringspunktene fra el-tilsyn.

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

Kjeller: Flis på to innredede rom, laminat i øvrige rom.
 1. etasje: Flis på wc-rom, entré, tregulv i øvrige rom.
 2. etasje: Flis på bad, tregulv i gang og ett soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Våtromsplater på ett innredet rom, slette malte overflater samt tapet i ett innredet rom, malt mur i øvrige rom.
 1. etasje: Malt mur på wc-rom og entré, malt trepanel og tapet i hall, slette malte overflater i øvrige rom.
 2. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på ett soverom, strietapet i gang, malt trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Smartpanel på to innredede, malt trepanel i øvrige rom.
 1. etasje: Smartpanel i entré og wc-rom, slette malte overflater i øvrige rom.
 2. etasje: Slette malte overflater på bad og i gang, smartpanel og trepanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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.

Ett innredet rom i kjeller og ett soverom i 2. etasje har ikke tilfredsstillende rømningsveier. I kjeller skyldes dette høyde fra gulv til vindu, mens det i 2. etasje er for liten lysåpning. Manglende rømningsvei innebærer økt risiko ved brann og må påregnes utbedret i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Trapp opp til loft tilfredsstiller ikke gjeldende krav, da den er for bratt, har for smale trinn og mangler rekkverk på én side. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallskader. Det anbefales å etablere en forskriftsmessig trappeløsning med tilstrekkelige trinn, stigning og rekkverk på begge sider.

Det bemerkes at det er ukjent hvilken oppbygning pipa har, og at kjøkkeninnredning i kjeller er plassert inntil pipa. Dette er ikke i samsvar med gjeldende brannkrav og kan medføre økt brannrisiko. Tiltaket bør være å frilegge pipa, samt innhente fagkyndig vurdering av både oppbygning og nødvendige brannsikringstiltak., ref. branntilsyn.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2023- Montert ny vedovn i stue.
- 2023- Skiftet to fasadevinduer i stue og spisestue, samt to ved inngangsparti og alle på wc-rom.
- 2023- Nytt inntak og sikringsskap i kjeller.
- 2023- Etterisolert etasjeskille i entré og wc-rom.
- 2024- Montert varmepumpe i kjeller.
- 2025- Renovert bad.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	67 m2					67 m2
1. etasje	77 m2			16 m2	77 m2	
2. etasje	68 m2				62 m2	6 m2
Loft	24 m2					24 m2
Garasje		14 m2				14 m2
SUM BYGNING	236 m2	14 m2		16 m2	139 m2	111 m2
SUM BRA	250 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Fire innredede rom og bod.

1. etasje: Entré, hall, wc-rom, stue, spisestue, tv-stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og loft.

Loft.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. 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.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 14 m2.

Garasjen er oppført på støpt betongplate mot grunn, med støpt grunnmur. Himlingen er utført i betong og garasjen er overflatebehandlet med puss.

Dobbelfløyet port.

- Det er montert elbil lader på yttervegg av boligen, ved innkjørselen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, uten synlige skader eller forhold som krever utbedring.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

22/09/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

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

Drenering med ukjent alder.

Det er registrert drenering rundt deler av boligen, blant annet ved vindu til kjeller. Ved fuktmåling på innsiden av grunnmuren ble det avdekket forhøyede fuktverdier, noe som indikerer redusert funksjon på dreneringen. Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskiftning av dreneringen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra luke i grunnmur.

Luken under inngangspartiet lot seg ikke åpne, og krypekjelleren ble derfor kun besiktiget fra utsiden. Det er registrert én ventil, noe som gir utilstrekkelig ventilerings. Krypekjellere bør ha fuktsperre mot grunnen og god luftgjennomstrømning. Det anbefales å etablere fuktsperre og forbedre ventileringen, eventuelt supplere med avfukter.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger er oppført i betong med utvendig murpuss. Overflatene fremstår jevne og uten synlige sprekker, riss eller avskallinger. Det er ikke observert tegn til fuktgjennomtrengning, setningsskader eller andre forhold som indikerer behov for utbedring. Veggkonstruksjonen vurderes generelt å være solid og godt vedlikeholdt.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015 og 2023.

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

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer generelt slipper ut mer varme enn nye vinduer. På de eldre vinduene ble det imidlertid registrert noe slitasje, og det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskiftning av disse på sikt.

Dobbelfløyet ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2015.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Mansardtak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1917

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med glasert teglstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra trapp i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Utilstrekkelig lufting kan over tid føre til kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde god bygningsteknisk tilstand. Det ble også foretatt fuktmålinger rundt pipe, hvor det ble avdekket fukt på 21.6 vekt% i trefuktighet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse på 11 m2 ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Hjemmelshaver opplyser om at topprekke og trapp ned til grunn er tilsvarende ny. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe fukt/råteskader på enkelte rekkverkspinner. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

Frittstående platting på 5 m2.

Bjelkelag med terrassebord. Det registreres noe slitasje på terrassebordene. For øvrig fremstår plattingen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

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

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis og slette malte overflater på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med spilefronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

Vaskeromsinnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Veggmontert toalett.

- Dusjnisje.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 36mm fall over en lengde på 0,6m i dusjsonen. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet samt dørterskelen. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2025. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.
 Sluk og klemring av plast, 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.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong, og badet anses som tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og smartpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blande batteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble imidlertid avdekket fuktskader i himling over dusjsonen, manglende beskyttelse i underkant av våtromsplater i dusjsonen, samt slitasje og svelling i en skuff på innredningen. Det bemerkes også at det er plassert et vindu av uegnet materiale i våtsonen, og det anbefales å tildekke dette med sprutsikkert glass eller plast.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1,65m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 17mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser om at badet er fra 2015/16.

Sluk og klemring av plast, 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.

Det var ikke mulig å utføre hullboring i tilstøtende vegger, da disse er oppført i betong. Det ble derfor gjennomført overflatesøk, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med ramme fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

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

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

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det ble imidlertid registrert løst net folie på enkelte skapdører og fuktmerker på benkeplaten.

Merknader:

8.2 Kjøkken kjeller

TG 2 8.2 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra 2015/16 i følge hjemmelshaver.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Enkel innredning med både slette fronter, rammefronter og glassfronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blande batteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med integrert mekanisk avtrekk av kullfilter, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen har normal bruksslitasje, og det må påregnes utskiftning av enkelte elementer. Vanntrykk og avrenning fra vannkran er tilfredsstillende. Stikkontakt til induksjonstopp er i dårlig stand og bør utbedres. Ventilator med kullfilter tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon, men det bemerkes at avtrekk til friluft ikke er mulig.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

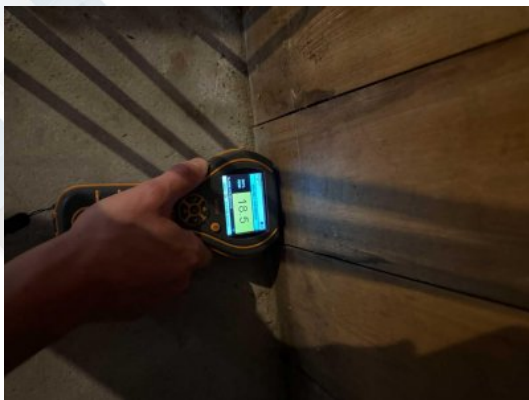
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i forventet stand ut fra alder. Utførede vegger mot terreng, som i bod og bad, er spesielt utsatt for fuktinnslag og kondens fra grunnmur. Det ble målt forhøyede fuktverdier (18,5 vekt% i trefuktighet) i utførede vegger i bod, samt observert tegn til skadedyr. Omfanget av skadedyrangrepet lar seg ikke fastslå uten destruktive inngrep. Utskiftning må påregnes.

Merknader:

**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

Kjelleren er uten ventilering, noe som var vanlig ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes at kjelleren i senere tid er vesentlig oppgradert, og det bør påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende ventilering.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2025.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

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

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternene.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 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.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent og 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024 og ukjent. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på varmepumpe i stue i 1. etasje i 2023. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, med tilluft under dørbled til badene. Det mangler tilluft til boligen for øvrig, noe som var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Det ble imidlertid registrert tegn til vesentlig undertrykk, og ventilasjonsløsningen bør utbedres.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellerbod med 21 kurser iht oversikt.

Det ble utført el-tilsyn i 2024 hvor hjemmelshaver opplyser om at merknadene er blitt utbedret. Dette ble tilstrekkelig dokumentert med tilsynsrapport med utbedringer.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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 fukthold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremkommer av tegningene at kjellerrom er tatt i bruk som bad, stue, soverom og kjøkken. Dette er søknadspliktige bruksendringer til kommunen. I 2. etasje er to stuer tatt i bruk som soverom, samt wc-rom er utvidet og tatt i bruk som bad. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. I 1. etasje er det etablert et WC-rom ved entréen. Plantegningene angir imidlertid ikke hvilken romfunksjon dette arealet er godkjent for. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område 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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Merknad: Forhøyede fuktverdier påvist på innsiden av grunnmur. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjon over tid. Tiltak: Videre undersøkelser og på sikt utskiftning eller forbedring av drenering bør påregnes.
1.2	Krypekjeller Merknad: Mangelfull ventilering (kun én ventil). Konsekvens: Risiko for fuktproblemer, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Tiltak: Etablere fuktsperre, montere flere ventiler og/eller installere avfukter.
1.3	Terrengforhold Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig bort fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører Merknad: Slitasje på eldre vinduer. Konsekvens: Økt varmetap, redusert energieffektivitet, behov for mer vedlikehold. Tiltak: Løpende vedlikehold, og på sikt utskifting av eldre vinduer.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Merknad: Manglende/utstrekkelig ventilering på loft, samt fukt rundt pipe. Konsekvens: Risiko for kondens, fukt, mugg- og råteskader. Tiltak: Etablere eller forbedre ventilasjonsløsning og utbedre tettesjikt rundt pipehatt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Merknad: Terrasse med for lav rekkverkshøyde, råteskader på enkelte rekkverkspinner og slitasje på terrassebord på frittstående plating. Konsekvens: Sikkerhetsrisiko ved bruk, samt redusert levetid på konstruksjonen. Tiltak: Utbedre/fornye rekkverk slik at høydekrav oppfylles, skifte ut råteskadede rekkverkspinner, samt vurdere vedlikehold/utskifting av terrassebord på plating.
7.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling Merknad: Fuktskader i himling over dusj, manglende beskyttelse på våtromsplater, slitasje/svelling på innredning, vindu av tre i våtsone. Konsekvens: Økt risiko for videre fuktskader, svekket levetid på materialer og skader på vindu. Tiltak: Utbedre skader i himling og våtromsplater, skifte/utbedre skuff, og tildekke vindu med sprutsikkert glass/plast.
7.2.2	Bad kjeller Overflate gulv Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv. Konsekvenser: Opphopning av vann ved lekkasje. Tiltak: Utbedre fallforhold.
7.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Overflatesøk viser forhøyede fuktverdier i dusjonen. Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjonen. Tiltak: Nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer bør påregnes.
8.1	Kjøkken Kjøkken Merknad: Løsnet folie på skapdører, fuktmerker på benkeplate. Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på innredningen. Tiltak: Vedlikehold eller utskifting av berørte deler ved behov.
8.2	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller Merknad: Slitasje på innredning, defekt stikk til induksjonstopp, avtrekk med kullfilter. Konsekvens: Redusert funksjon og sikkerhet, samt mangelfull ventilasjon. Tiltak: Utskiftning av skapdører, utbedring/utskiftning av stikkontakt, vurdere alternativ ventilasjonsløsning.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon Merknad: Kjelleren mangler ventilering. Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og skader på bygningsdeler over tid. Tiltak: Etablere ventilering i kjelleren.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Merknad: Ukjent alder på eldre vann- og avløpsrør, manglende FDV-dokumentasjon for sisternen. Konsekvens: Usikker tilstand og levetid, økt risiko for driftsproblemer. Tiltak: FDV-dokumentasjon bør fremskaffes, og utskiftning av rør bør påregnes over tid.
10.5	Ventilasjon

Merknad: Mangler tilluft i boligen, registrert undertrykk.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og uheldig innemiljø.

Tiltak: Etablere tilfredsstillende tilluft og utbedre ventilasjonsløsningen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater**

Merknad: Forhøyede fuktverdier (18,5 vekt%) i bod, tegn til skadedyr.

Konsekvens: Risiko for fuktskader, tegn til skadedyrsangrep og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak: Utskiftning av utforede vegger i bod må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250107	
Selger 1 navn	
Kristin Svendsen	
Gateadresse	
Stangsgate 8	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3916
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3706744

Document reference: 1317250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Byggmester Ole Gundersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran lagt av tekniker fra Isola. Sluk og rør utført av Ole og Tores Rørservice AS.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Inntak og sikringsskap byttet nov 2022.
Arbeid utført av	Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilsyn av elektrisk anlegg av Lede 19.02.2024
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easy lader montert av elektriker Daniel Skrytten ved Kragerø elektriske AS
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny trapp ved inngangsparti og ny toppløper på rekkverk ved inngangsparti.
Arbeid utført av	Byggmester Ole Gundersen AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rom i kjeller har blitt innredet, men før jeg kjøpte huset.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se nærmere beskrivelse i salgsoppgave.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250107

Tilleggskommentar

Relevante dokumenter om boligen er lagt i boligmappen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Svendsen	d4f8e194e22e3c06ff8f7b dc6e234d9509237a0e	22.09.2025 14:43:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250107

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

Nabolagsprofil

Stangsgate 8 - Nabolaget St Hansåsen/Bjørntvedtjordet - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bånnåsen Linje M3, M3N, 185	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...12 min 91 elever, 6 klasser	1.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Porsgrunn	3 min
Kammerherreløkka	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

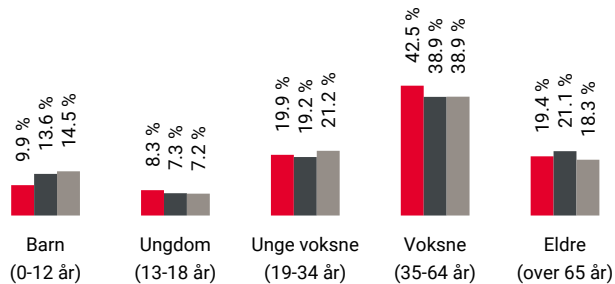
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stansåsen/Bjørntvedtjordet	801	372
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	15 min 1.2 km
Vallermyrene barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.3 km
Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Porsgrunn PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Beha PostNord	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100



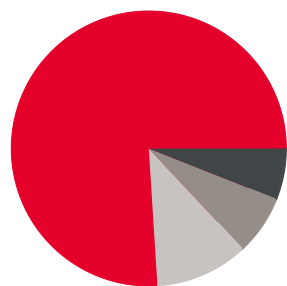
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

Østsidan skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
Kjølnes idrettspark	9 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.7 km	
Sats Ekspress Porsgrunn	3 min	🚶
SATS Express Porsgrunn	3 min	🚶

Boligmasse



76% enebolig
6% rekkehus
7% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Hammondgården

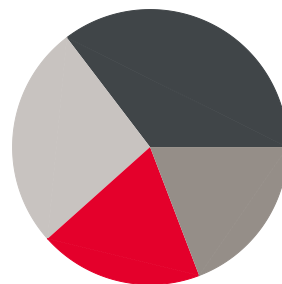
5 min 🚶



Vitusapotek Porsgrunn

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



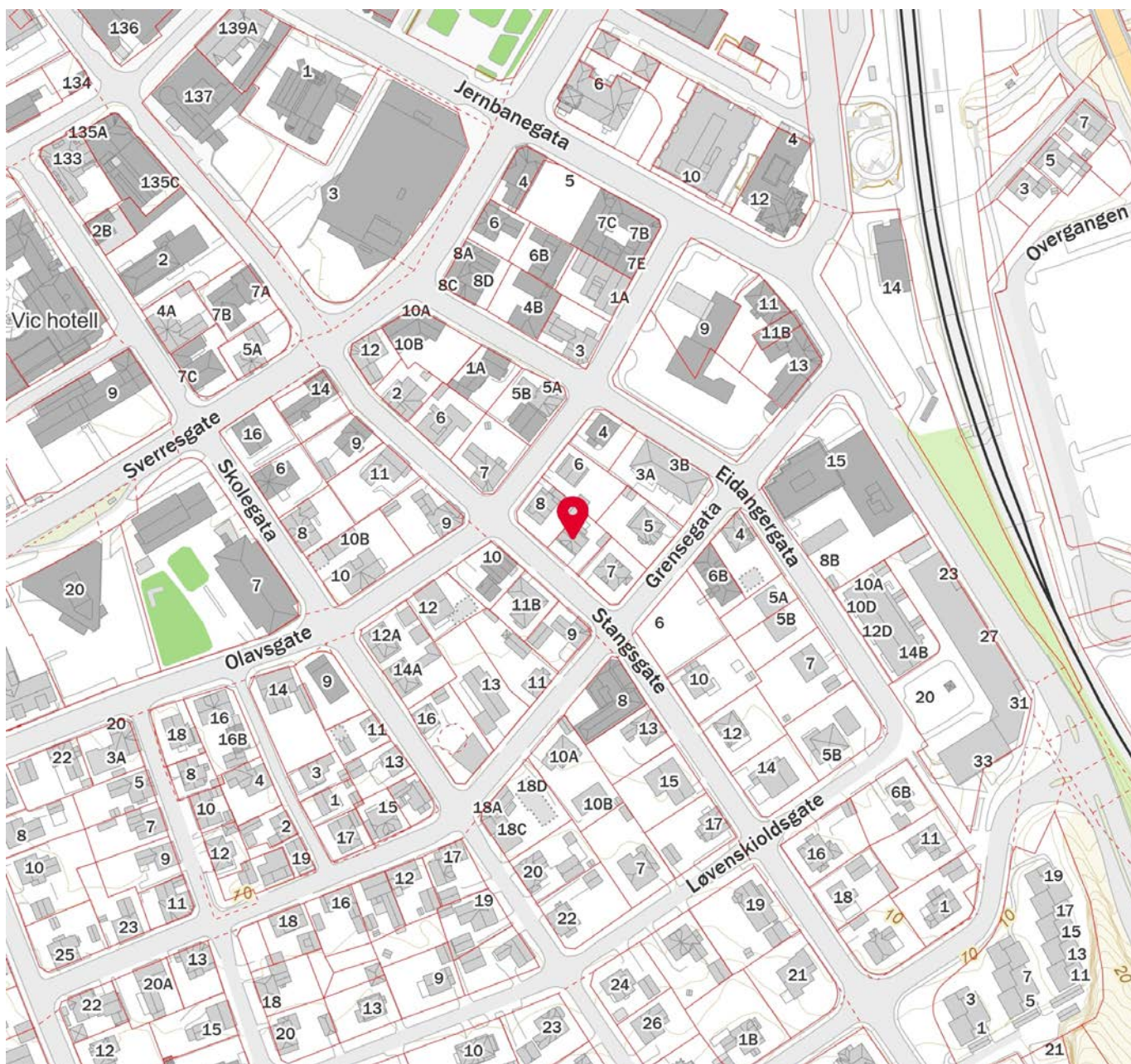
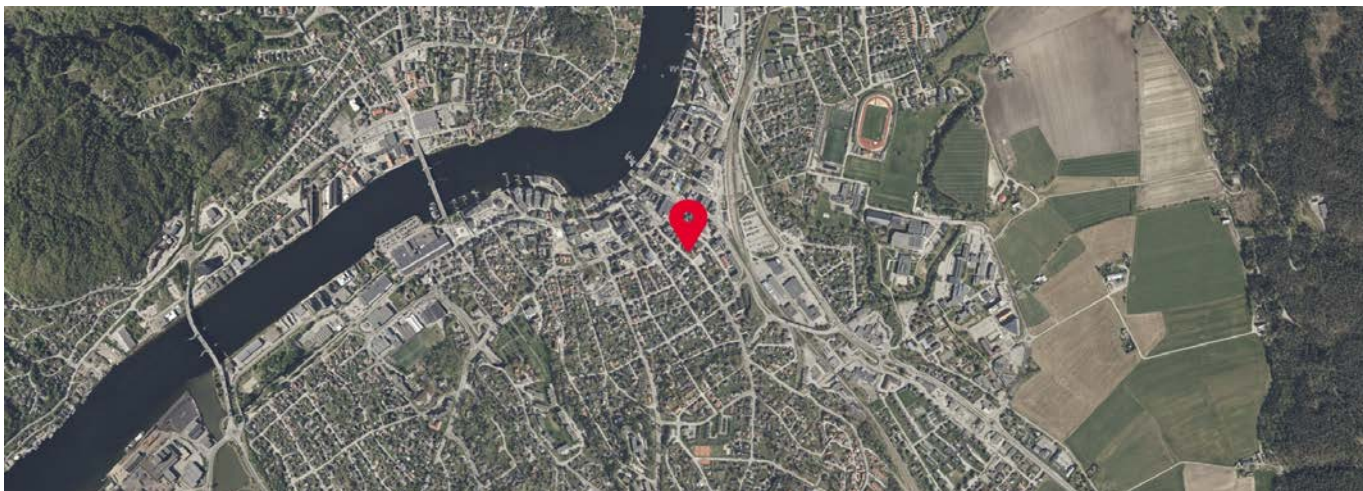
0%

43%

St Hansåsen/Bjørntvedtjordet
Porsgrunn/Skien
Norge

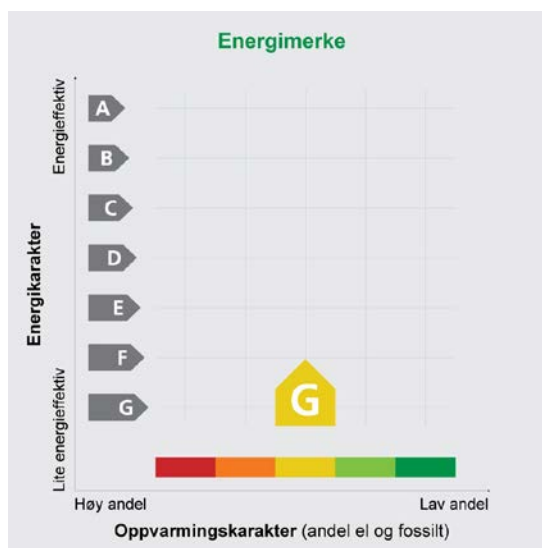
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Adresse	Stangsgate 8
Postnr	3916
Sted	PORSGRUNN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	2377
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164079872
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1408472
Dato	08.06.2022

Innmeldt av Robert Immerstein



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FRK. RØRHOJDT

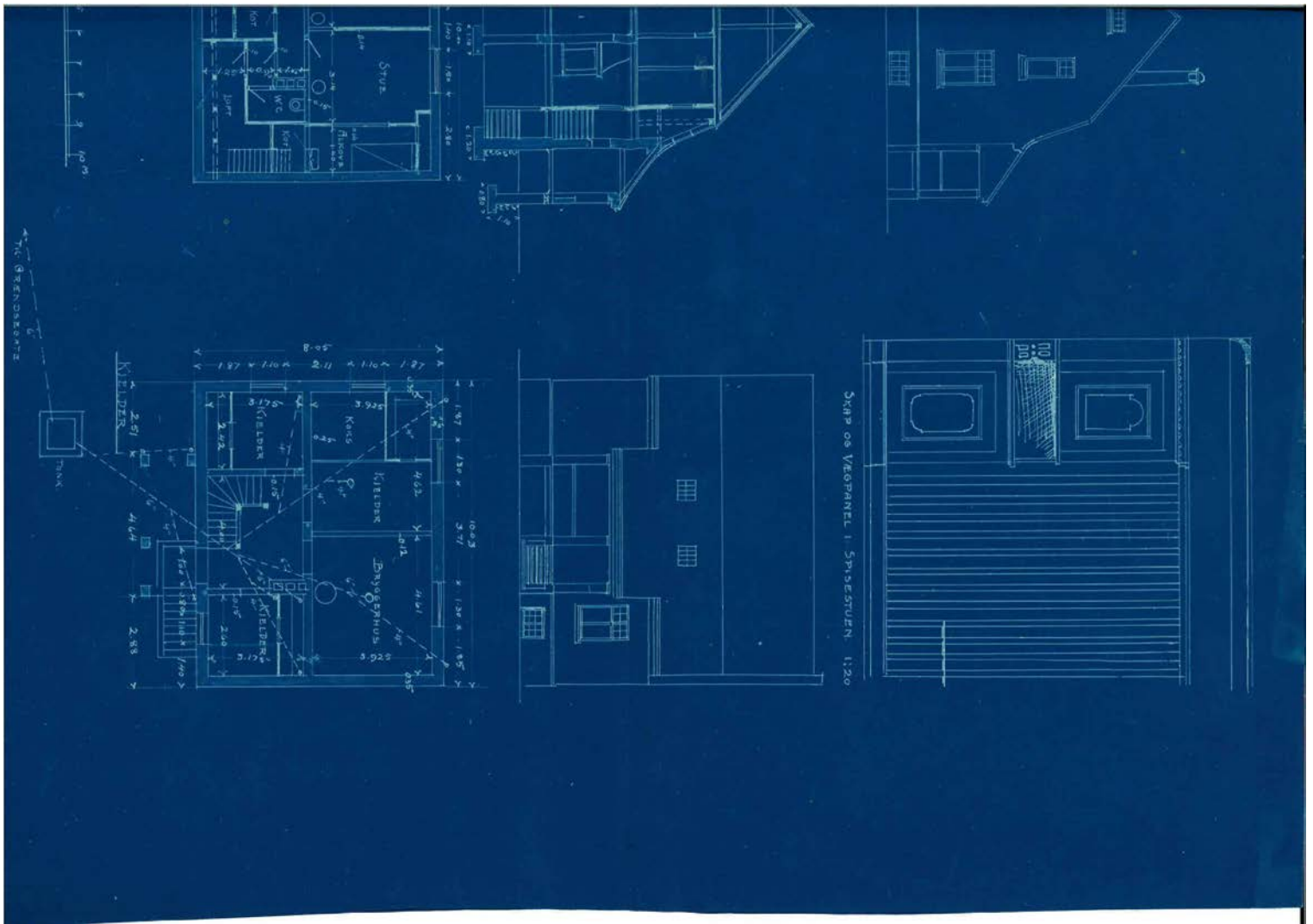
PORSGRUND.



1st Etage

2den Etage







Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 2377

Adresse: Stangsgate 8

Ferdigattest

**Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.
Sjekket med arkivet.**



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 2377

Adresse: Stangsgate 8

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

Merknader:



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 2377

Adresse: Stangsgate 8

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: B

Sefrakregistrert: Nei

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		KpAngittHensynGrense
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende

Eiendomsteig

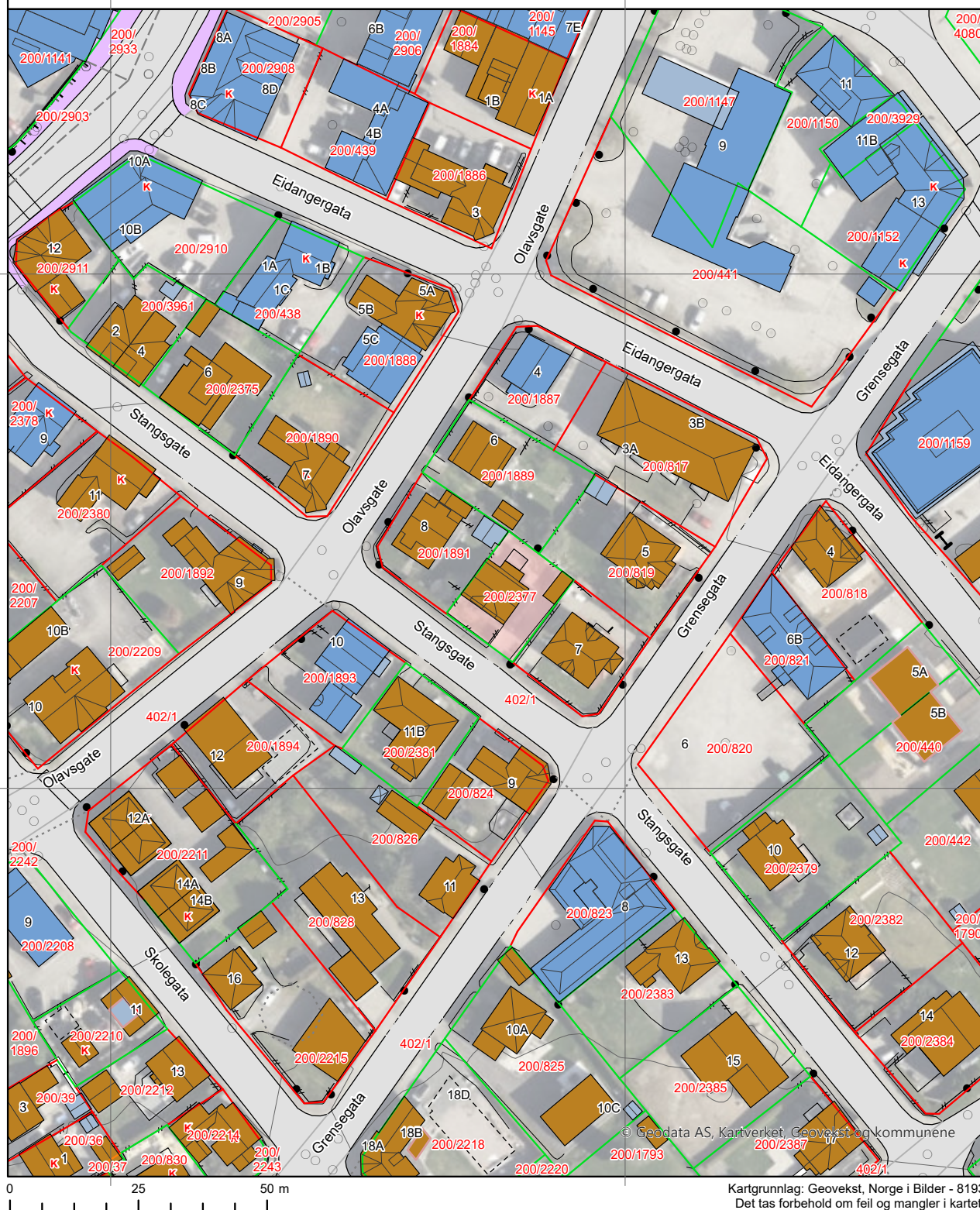
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2377/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|-------------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfastsettelse |

Ålestokk 1:1000
Dato: 3.9.2025



Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2377/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Stangsgate 8
3916 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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