

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 125 050,-
Total ink omk.: Kr 4 325 050,-
Selger: Maurits Eugen Gusfre
Hannah Victoria Brevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 198/215 kvm
Tomtstr.: 1039 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 243
Oppdragsnr.: 1317250070

Stor enebolig med nyere bad og oppgradert kjøkken. Romslig tomt med fine uteplasser.

Stor enebolig med garasje beliggende i et attraktivt boligområde på Heistad.

Lekker og moderne bad bygd i 2023, med gjennomført stil og materialvalg.

Kjøkkenet ble fornyet i 2025 og fremstår som oppgradert og innbydende.

Romslig og praktisk vaskerom utstyrt med dusjkabinett og toalett.

Tre soverom med god størrelse, samt et disponibelt rom.

Hovedsoverommet har eget walk-in closet.

Romslig tomt med fine uteplasser og gode solforhold.

Perfekt beliggenhet for barnefamilier eller for de som er i etableringsfasen.

Kort gangavstand til barnehager, skoler og et flott idrettsanlegg.

Det er fine turmuligheter i nærområdet, samt en kort sykkelturn ned til populære Heistadstranda.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje:

BRA-i: 79 m² Kjellerstue, bad, soverom, gang og tre boder.

Hovedetasje

BRA-i: 119 m² Stue/spisestue, kjøkken, bad, tre soverom og gang/entré.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Nordvestvendt terrasse.

12 m² Sydvendt overbygd veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1039 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 039 kvm.

Romslig og solrik tomt med fine uteplasser.

Stor, delvis overbygd veranda med god plass til flere sittegrupper. Det er utgang til verandaen fra stuen. Verandaen har moderne spilerekkverk, markise og trapp ned til hagen.

Sydvendt og overbygd balkong med direkte adkomst fra ett av soverommene i hovedetasjen.

Innkjørsel og gårdsplass er pent opparbeidet med belegningsstein, som viderefører intern adkomst til både inngangspartiet og verandaen.

Tomten er lett skrånende og pent opparbeidet med velstelte grøntområder, hekk rundt store deler av eiendommen, belegningsstein, gabionmur, blomsterbed, prydbusker og enkelte trær.

Øverst på tomten er det noe utsikt mot Eidangerfjorden.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på attraktive Heistad i Porsgrunn. Bregnevegen har lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et stille og fredelig bomiljø. Området er barnevennlig og har gangavstand til både barnehager og barneskole.

Dagligvarehandel kan gjøres hos både Rema 1000 og KIWI Heistad, som begge ligger i kort avstand fra eiendommen. For større handleturer tilbyr både Brotorvet og Down Town et bredt utvalg av butikker, klesforretninger, kafeer, bakerier, vinmonopol og apotek.

For den turglade finnes det flere fine og merkede turstier i nærområdet. Vi kan anbefale Frierstien, som går langs Frierfjorden fra Brevik til Herøya i Porsgrunn. Løypa byr på variert terreng og vakre utsiktspunkter. Det er også kort vei til Eidangerfjorden, som kan by på en flott skjærgård, badeplasser og gode fiskemuligheter. Heistadstranda, en populær og barnevennlig badestrand, ligger kun en kort spasertur unna eiendommen.

Kollektivtilbudet i Grenland er godt utbygd, med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass er ved Seljevegen/Pans veg, hvor linje P8 går. For flere reisemuligheter anbefales Heistad holdeplass, hvor linje M1 går i retning Langesund, Porsgrunn og Skien.

Adkomst

Fra Heistad: Følg veien opp forbi Rema 1000 Heistad og oppover Pans veg, og ta til venstre inn på Seljevegen og inn i 30 km/t sone. Ta deretter første vei til venstre, og så

første vei til høyre., hvor eiendommen ligger på venstre side og er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Nærmeste er Spire & Gro Rypevegen barnehage, som ligger ca. 600 meter fra eiendommen.

Heistad har et godt skoletilbud. Det er ca. 1,3 km til Heistadskolene, som tilbyr undervisning fra 1.-10. trinn og skolefritidsordning. Nærmeste nabo til skolen er fleridrettslaget Hei, som har et flott anlegg som består blant annet av flere fotballbaner, idrettshaller og rulleskiløype.

Bamble videregående skole ligger ca. 7 kilometer fra eiendommen, mens det er ca. 9,6 kilometer til Porsgrunn videregående skole. Det er bussforbindelser til skolene i nærområdet.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i eierskifterapporten.

Boligen står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong i hoveddel og bindingsverk i tilbygg. Boligen er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av betong i hoveddel og bjelkelag i tre på tilbygg. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater. Vinduer har enten 2-lags energiglass eller 2-lags isolerglass. Ytterdør med 3-lags energiglass. Verandadør med 2-lags energiglass. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Det er ingen forhold som har fått TG3 i rapporten.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 er gitt på grunn av setningssprekk under terrasse, avskalling av murpuss under utedel til varmepumpen, samt forhøyede fuktverdier som kan indikere utilstrekkelig drenering.
- Krypekjeller: TG2 på grunn av forhøyede fuktverdier i grunnmur og manglende fuktsperre mot grunnen.
- Terrengforhold: TG2 er gitt grunnet manglende fall bort fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 er vurdert på grunn av manglende lufting bak kledningen og manglende behandling av endeved.
- Vinduer: TG2 er gitt på grunn av slitasje og soppdannelse på eldre vinduer. Flere vinduer nærmer seg forventet levetid og bør påregnes utskiftet. I tillegg ligger omrammingen for tett mot beslag.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 er vurdert på grunn av manglende snøfangere og manglende tilstrekkelig utkaster fra nedløp.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 på grunn av for lave rekkverk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Bad: TG2 grunnet vindu av uegnet materiale plassert i våtsonen.
- Vaskerom: TG2 er gitt på grunn av vindu av uegnet materiale i våtsone, soppdannelse i fuger mellom gulv og vegg, samt manglende synlig slukmansjett under klemring.
- Kjøkken: TG2 er vurdert da kjøkkenet ikke var komplett ved takstmannens befaring, og funksjonstest av blandebatteri ble ikke gjennomført.
- WC: TG2 på grunn av manglende synlig lekkasjespalte for sistene og fravær av FDV-dokumentasjon for toalett på vaskerom.
- Ventilasjon: TG2 grunnet mangelfull tilluftsventilering til vaskerom i underetasjen.

Andre merknader om eiendommen i rapporten:

- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Det registreres noe knirk i gulvet i gang i 1. etasje. Dette kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen, eller naturlig materialbevegelse over tid. Tiltak som etterstramming av festemidler eller avretting av underlag kan vurderes dersom forholdet ønskes utbedret.
- Det er registrert skjevheter i etasjeskillet, og dette antas å ha sammenheng med grovstøpt fundament fra byggeperioden på 1960-tallet. Slike konstruksjonsmetoder kunne gi begrenset presisjon i planhet og nivå, noe som over tid kan medføre ujevnheter i gulvet. Skjevhetene kan oppleves som sjenerende i bruk og vil kunne bidra til økt slitasje eller skader på laminat og overflater. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere ved eventuell rehabilitering, der avretting av gulv og eventuelle konstruktive tiltak kan være aktuelt.

Garasjen står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av lettklinkerblokker med murpuss. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltapp. Vippeport med elektronisk portåpner. Ytterdør av tre og vindu med 1-lags glass.

Takstmannens overordnede vurdering av garasjen er at den fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer av enkelte elementer. Det er avdekket en gjennomgående setningssprekk som strekker seg over to vegger, noe som kan indikere bevegelser i konstruksjonen som følge av ujevn setning i grunnen eller svakheter i fundamentet. Slike sprekker kan over tid medføre redusert stabilitet og bør følges opp.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport med befæringsdato den 20. juni 2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Vann og avløp og alt strøm er gjort av fagfolk. Membran og flising egeninnsats. Godt dokumentert med bilder.

Arbeid utført av: Brevik Elektro AS og Vestfold Telemark Vvs AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny membran juni 2023. Egeninnsats med god dokumentasjon med bilder.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt bad 2023 rør arbeid utført av vestfold telemark vvs. kontroll av avløp ut av hus til kommunalt utført av olimb.

Arbeid utført av: Vestfold Telemark Vvs AS og Olimb rørfornyng AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidvis fukt i krypkjeller, ingen ting ellers.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i endevegg garasjen.

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: Nytt bad 2023 og nytt soverom med walk-in closet 2023, samt godt over tidligere feil.

Arbeid utført av: Brevik Elektro AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei.

Er tanken plombert?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidet terasse og utvidet gårdsplass.

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

Standard

Eneboligen går over to plan og har en gjennomgående god planløsning.

Stue:

Lys og romslig stue i hovedetasjen med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir god kontakt med uteplass og hagen. Her er det god plass til både sofagruppe og TV-løsning, og rommet fremstår som svært luftig med åpen løsning mot spiseplass og kjøkken. Den sosiale planløsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen. Fra stuen er det utgang til solrik veranda med og hage. Vegger i behagelige, nøytrale fargetoner og moderne gulv gjør rommet lett å møblere.

Kjellerstuen er perfekt som ekstra TV-stue, ungdomsrom eller lekerom for barna. Rommet er innredet i lyse farger og har flislagt gulv.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken med rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet ble fornyet i 2025 og fremstår som oppgradert og innbydende. Det er montert nye kjøkkenfronter, ny benkeplater med marmorepreg, ny oppvaskkum i komposittmateriale og ny mikrobølgeovn.

Kjøkkenet er utformet med en praktisk U-løsning og har kjøkkenøy som vender ut mot stuen. Innredningen består av glatte, tidløse fronter i brunbeige tone med sorte håndtak. Benkeplater i laminat med livlig marmorepreg. Overflater og innredning fremstår som nye og pene.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator i moderne design er montert over induksjonstoppen. Det er i tillegg god plass til kaffemaskin og annet småutstyr på kjøkkenet.

Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lys.

Bad:

Lekkert og moderne bad bygd i 2023, med gjennomført stil og materialvalg. Badet har store, matte fliser på både gulv og vegger, som gir et eksklusivt og helhetlig uttrykk. Himlingen har slette hvitmaltovflate med innfelte spotter gir god belysning.

Badet er innredet med vegghengt toalett, dobbel servant med møblement i sort utførelse, samt speil med integrert belysning. Det er dusjsone med sorte profiler, regnfallsdusj og innfelt sluk i flis. Armaturer og detaljer har moderne sort finish med kobberdetaljer som gir et eksklusivt uttrykk.

Badet fremstår som svært tiltalende og funksjonelt, med god romfølelse og smarte løsninger.

Vaskerom/bad:

Romslig og praktisk vaskerom med flislagte vegger og gulv. Vaskerommet har enkel innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen har skaplass og utslagsvask. Vaskerommet er også utstyrt med dusjkabinett, servant med møblement og vegghengt toalett, noe som gir god funksjonalitet og fleksibilitet i hverdagen.

Vaskerommet er lyst og trivelig med vindu som gir godt dagslys og naturlig ventilasjon. I tillegg er det installert mekanisk avtrekk. Vaskerommet fremstår som godt vedlikeholdt og praktisk utformet.

Soverom:

Boligen inneholder tre pene og innbydende soverom, alle med god størrelse og fine lysforhold. Alle tre soverommene har nyere vinduer.

Hovedsoverommet er malt i lune toner og har direkte adkomst til en romslig walk-in garderobe med rikelig oppbevaringsplass i form av åpne hyller, skuffer og garderobestang. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord og TV, og gir en rolig og privat atmosfære.

Det andre soverommet er også av god størrelse, med mørke vegger som skaper en moderne og elegant kontrast til det lyse gulvet. Rommet har direkte utgang til balkong. Dette soverommet passer perfekt som ungdomsrom eller kontor.

Det tredje soverommet er lyst og delikat med nøytrale farger, og fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet er lett å møblere og har vindu med utsyn til hagen.

Disponibelt rom:

I underetasjen finner du et rom som i dag er innredet og benyttet som soverom. Rommet er romslig og har vindu som gir naturlig lysinnslipp. Det fremstår som lyst og funksjonelt, og gir fleksible bruksalternativer - enten som gjesterom, lekerom, kontor eller ungdomsrom.

Takstmannen har vurdert at rommet oppfyller krav til varig opphold og anses egnet for bruk som soverom. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rommet ikke er byggemeldt som oppholdsrom, og bruksendring til soverom er søknadspliktig til kommunen. For å benytte rommet som soverom i tråd med gjeldende regelverk, kreves en forenklet bruksendring i følge takstmann.

Bod:

I underetasjen er det boder med lagringsmuligheter.

Innbo og løsøre

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

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

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger har blitt utført:

- 2020: Byttet kjøkkeninnredning.
- 2023: Beslaglagt pipe.
- 2023: Pusset opp bad, soverom og gang/entré.
- 2023: Byttet fire vinduer, terrassedør og ytterdør.
- 2024: Utvidet terrasse med nytt rekkverk.
- 2025: Byttet fronter, benkeplate, oppvaskkum av kompositt og mikro på kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet TV/internett/bredbånd fra Telenor.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i garasje eller gårdsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6964479

Diverse

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

Energi

Oppvarming

I stuen i hovedetasjen er det en nyere varmepumpe.

Varmekabler i gulvet på bad i hovedetasje, samt vaskerom, kjellerstue og disponibelt rom i underetasje.

Det er pipeløp i boligen, men ikke montert ildsted.

Det er nedgravd en oljetank ved inngangspartiet på eiendommen. I vedlagt eierskifterapport opplyser takstmann at det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon fra Norva24 Spyleteknikk AS, som bekrefter at tanken er tømt, rensset og korrekt fylt med pukk eller grus i henhold til gjeldende krav.

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

Info strømforbruk

I selgers husstand bor det en småbarnsfamilie på tre personer, og strømforbruket for

2024 var 16 266 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 4 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 29 448,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 2 454,- pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 1 019 074,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 076 294,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 8 940,-.

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av TV og internett, koster kr 899,- per måned.

Utgiftene er basert på selgers avtaler.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet "kommunale avgifter", påløper kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

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 69, bruksnummer 243 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Det er ikke tinglyst servitutter og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolighus med carport datert 27.02.1970 på eiendommen.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg garasje datert 15.12.09.1980 på eiendommen.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolighus, overbygg over garasje, datert

17.11.1988 på eiendommen.

Det foreligger byggetegninger stemplet av kommunen den 15.08.1967, byggetegninger for tilbygg og fasadeendring stemplet av kommunen den 30.07.1986 og byggetegninger for garasje stemplet av kommunen den 08.10.1978.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at en entré på ca. 4 kvm i tilknytning til inngangspartiet ikke fremkommer av de mottatte byggetegningene fra kommunen. Det er usikkert om dette tilbygget er søknadspliktig. Manglende godkjenning kan medføre krav om fjerning av entréen og tilbakeføring av inngangsdøren til opprinnelig byggemeldt plassering. Kjøper overtar risikoen for videre bruk, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, samt kostnader knyttet til eventuell godkjenning, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

Vi gjør også spesielt oppmerksom på at flere mindre fasadeendringer ikke fremkommer av de mottatte byggetegningene fra kommunen. Tre vinduer i stuen er fjernet og tettet igjen. Det er satt inn et lite vindu i boden ved siden av inngangsdøren i underetasjen, samt et vindu i kortvegg mot syd i garasjen. Verandaen mot sydvest er bygd større enn det som fremgår av godkjente byggetegninger. Dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne i ettertid, kan det medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og bærer risikoen for videre bruk, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter samt kostnader knyttet til eventuell godkjenning, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

Det er utført flere innvendige endringer i planløsningen til boligen. Blant annet er det etablert et større bad, hvor areal er tatt fra et byggemeldt soverom og toalettrom. Et annet byggemeldt soverom er bygget om til et større soverom med walk-in garderobe. Et rom som i byggetegningene er angitt som spisestue, brukes i dag som soverom. Videre er en kjøkkenvegg fjernet og det er åpnet opp mot stuen. I kjellerstuen er det satt opp en vegg mot gangen for å dele av rommet. En tidligere trapp mellom hovedetasjen og underetasjen er fjernet og bygd igjen. Disse endringene er utført innenfor boligens hoveddel og vurderes derfor som ikke søknadspliktige tiltak. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.02.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til eneboligen. Det er ikke installert vannmåler på

eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger i henhold til reguleringsplan "Skavrakåsen 1" datert 10.11.1966, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

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

Adgang til utleie

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 4 200 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

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

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 4 200 000,-): kr 105 000,-

Omkostninger totalt: kr 125 050,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 4 325 050,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 050,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,- visninger kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedsplan kr 12 900,-. Meglerforetaket har også krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

26.06.2025

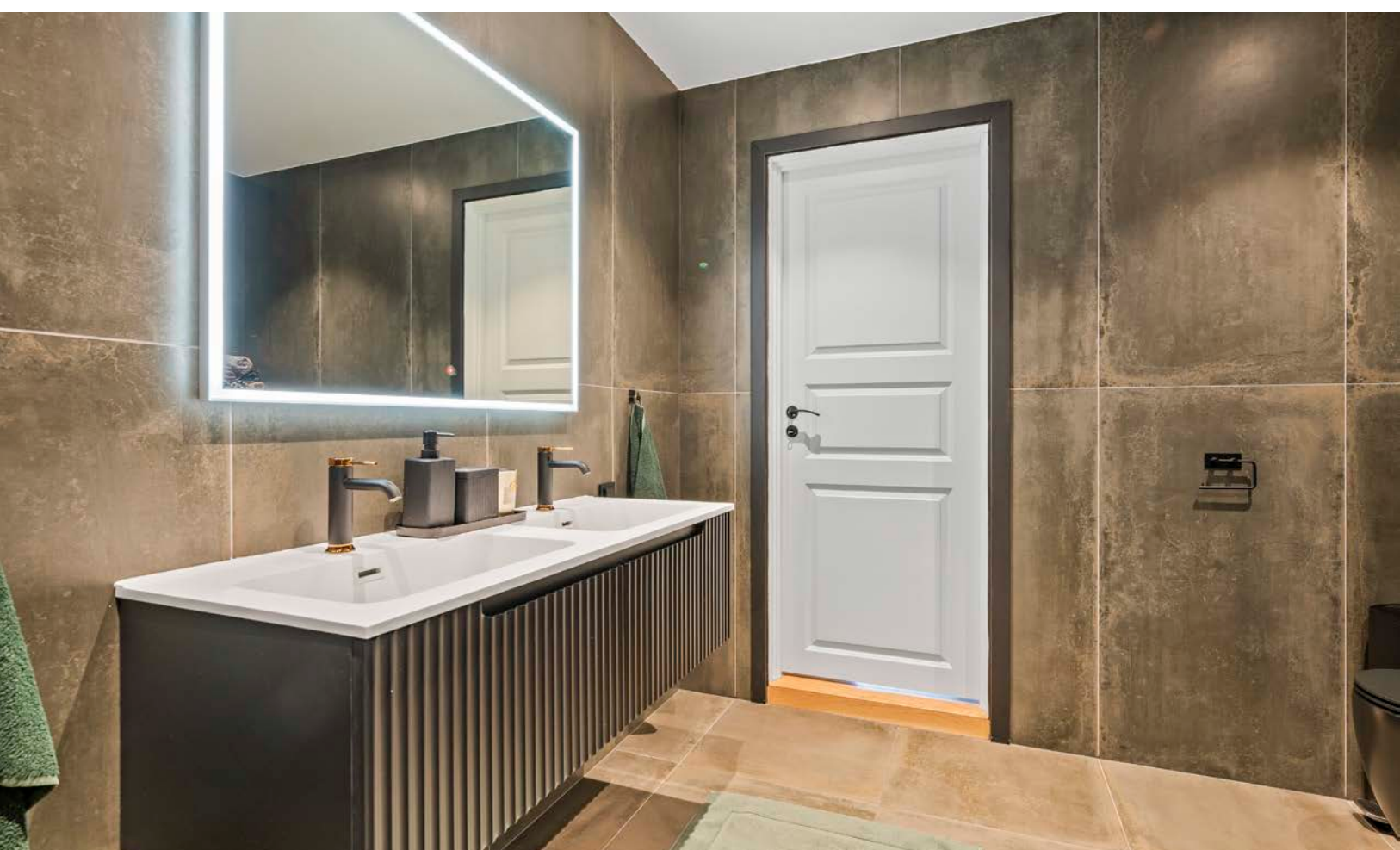


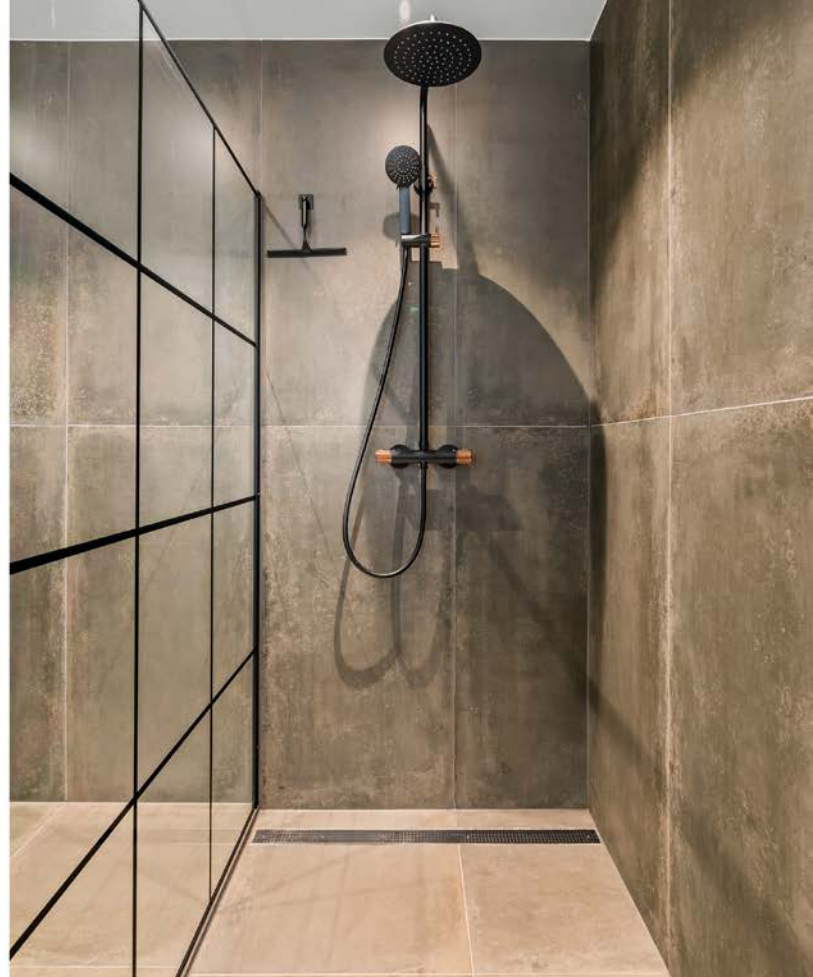




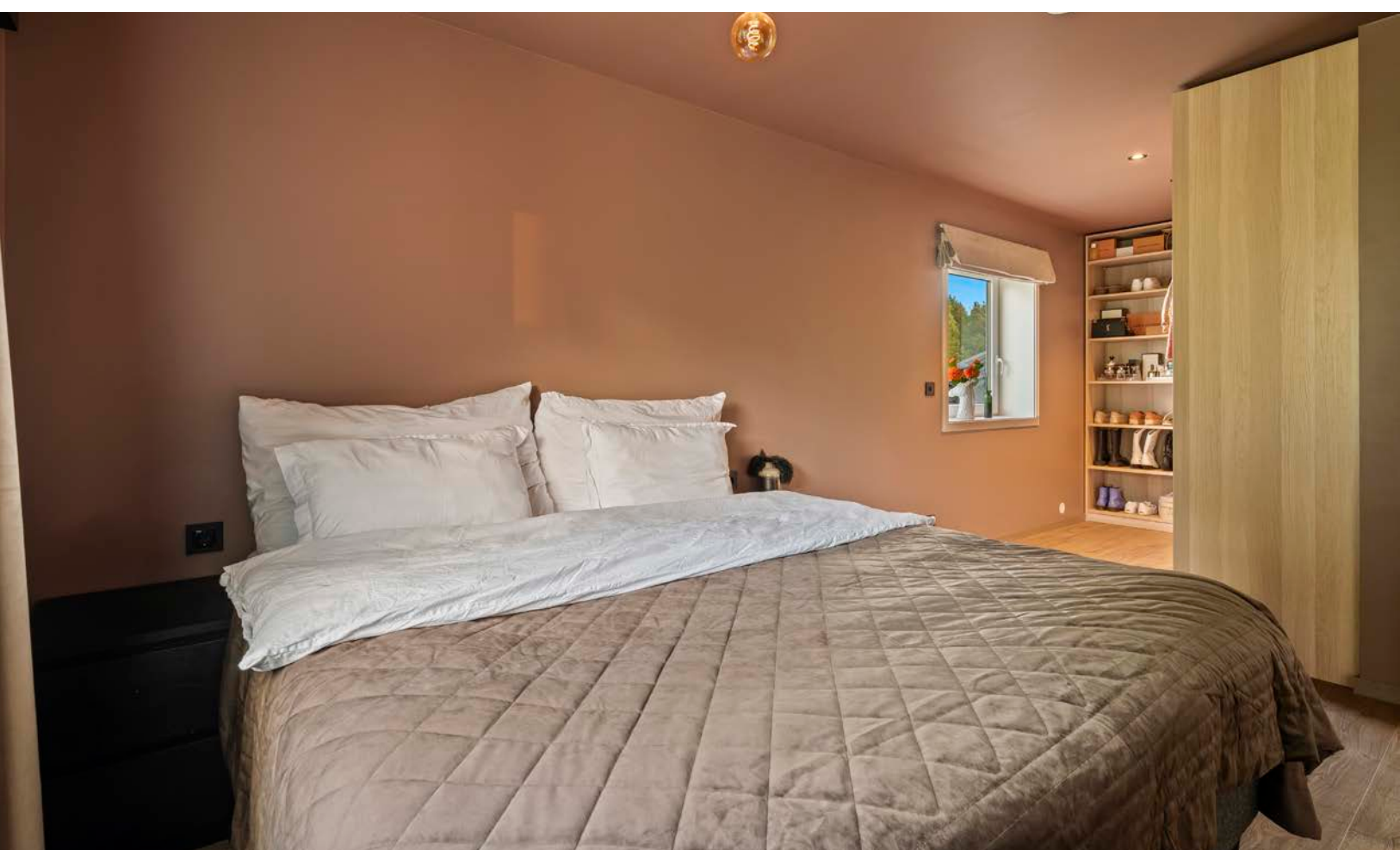


































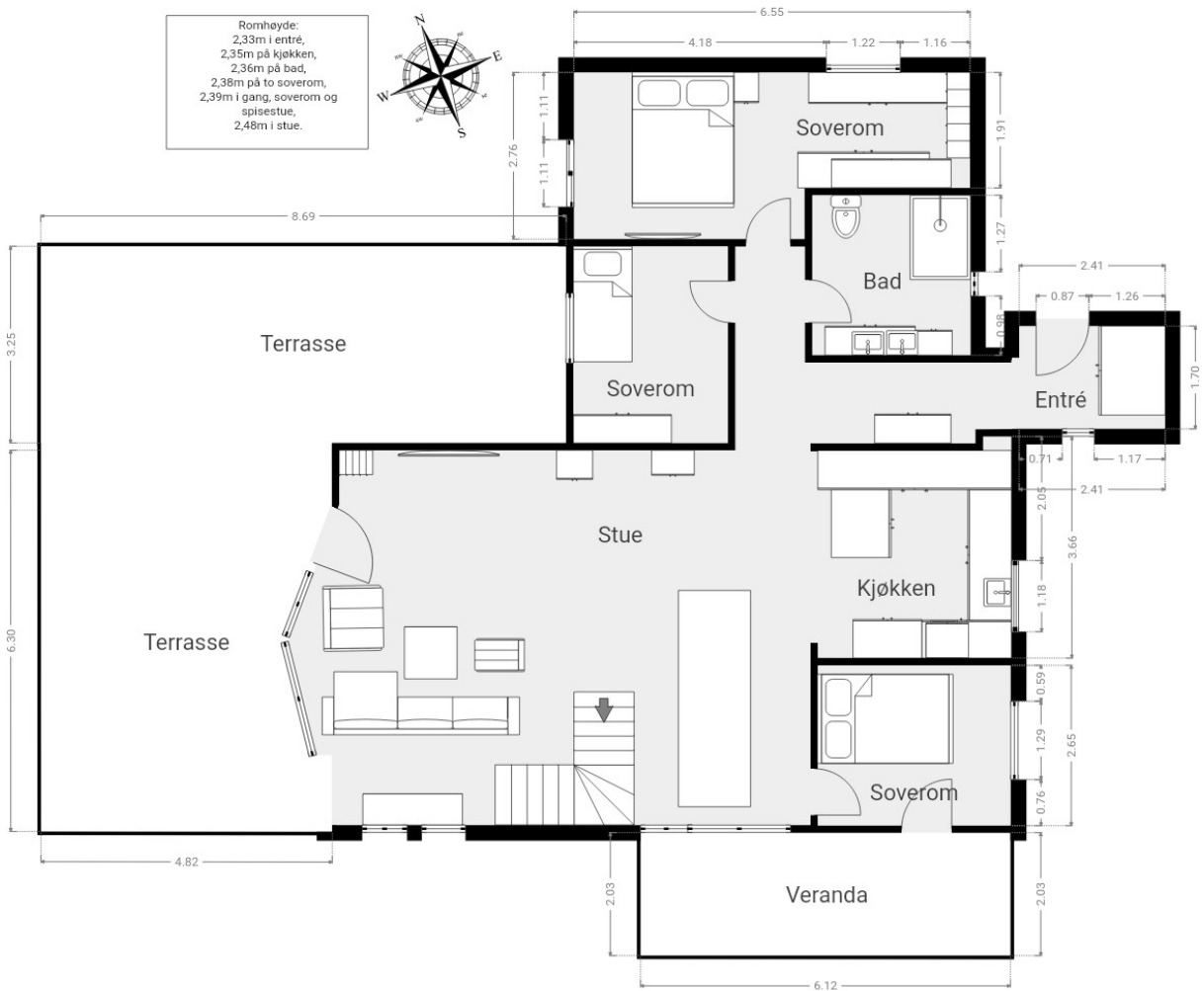








Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Plantegning

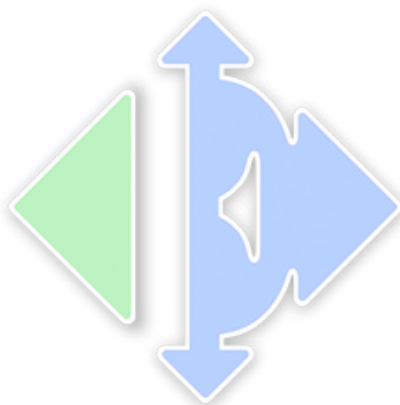


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Enebolig
Bregnevegen 15
3940 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
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 26/06/2025

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:69, Bnr: 243
Hjemmelshaver:	Maurits Eugen Gusfre og Hannah Victoria Brevik
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1040 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	29 448,-
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.06.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Maurits Eugen Gusfre
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner er oppført av betong i hoveddel og bindingsverk i tilbygg. Boligen er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av betong i hoveddel og bjelkelag i tre på tilbygg.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takplater.

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 stue i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad, soverom og kjellerstue i underetasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,31m i kjellerstue og bad, 2,38m på disponibelt rom, 2,39m i gang.

1. etasje: 2,33m i entré, 2,35m på kjøkken, 2,36m på bad, 2,38m på to soverom, 2,39m i gang, soverom og spisestue, 2,48m i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt:

- Produktbeskrivelse av brukt membran på våtrom.
- Dokumentasjon på sanering av oljetank.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Utbedring tilsynsrapport.
- Komplettering/kobling av skjult anlegg på hovedsoverom og gjesterom, montert nye stikk og dimmere.
- Montering av downlights på soverom.
- Komplettering/kobling av skjult anlegg på bad, montering av stikk, vifte, downlights.
- Etablering av varmekabel på bad.
- Etablering av varmekabel i gang.
- Arbeid i forbindelse med tilkobling av kurs på bad.
- Etablert ny kurs og kursopplegg for utestikk og varmpumpe.
- Etablert stikkontakt på loft, tilførsel fra soverom.
- Komplettering av anlegg i gang, montering av termostat og div. omtrekking av eksisterende anlegg.
- Montering av lampe/dimmer i gang.
- Arbeid i forbindelse med utelys inngangsparti og garasje.
- El-kontroll fra 2022.

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

Underetasje: Flis på bad og kjellerstue, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, malt panel i kjellerstue, malt tapet i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, spilevegg i gang, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i kjellerstue, malt porebetong i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater på bad og soverom, malt panel og smartpanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det registreres noe knirk i gulvet i gang i 1. etasje. Dette kan skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen, eller naturlig materialbevegelse over tid. Tiltak som etterstramming av festemidler eller avretting av underlag kan vurderes dersom forholdet ønskes utbedret.

Det er registrert skjevheter i etasjeskillet, og dette antas å ha sammenheng med grovstøpt fundament fra byggeperioden på 1960-tallet. Slike konstruksjonsmetoder kunne gi begrenset presisjon i planhet og nivå, noe som over tid kan medføre ujevnheter i gulvet.

Skjevhetene kan oppleves som sjenerende i bruk og vil kunne bidra til økt slitasje eller skader på laminat og overflater. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere ved eventuell rehabilitering, der avretting av gulv og eventuelle konstruktive tiltak kan være aktuelt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2020- Byttet kjøkkeninnredning.
- 2023- Beslaglagt pipe.
- 2023- Pusset opp bad, soverom og gang/entré.
- 2023- Byttet tre vinduer, terrassedør og ytterdør.
- 2024- Utvidet terrasse med nytt rekkverk.
- 2025- Byttet fronter, benkeplate, oppvaskkum av kompositt, samt mikro.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	79 m2				58 m2	21 m2
1. etasje	119 m2			67 m2	119 m2	0 m2
SUM BYGNING	198 m2			67 m2	177 m2	21 m2
SUM BRA	198 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		17 m2				17 m2
SUM BYGNING		17 m2				17 m2
SUM BRA	17 m2					

BRA-i:

Underetasje: Kjellerstue, gang, tre boder, soverom, bad.

1. etasje: Gang/entré, bad, kjøkken, stue/spisestue, tre soverom.

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:

Tilknyttet garasje på 17 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av lettklinkerblokker med murpuss, saltak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltapp.

Vippeport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre og vindu med 1-lags glass.

- Det er ikke lagt opp til el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utbedringer av enkelte elementer. Det er avdekket en gjennomgående setningssprekk som strekker seg over to vegger, noe som kan indikere bevegelser i konstruksjonen som følge av ujevn setning i grunnen eller svakheter i fundamentet. Slike sprekker kan over tid medføre redusert stabilitet og bør følges opp.

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

26/06/2025

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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under terreng og ikke var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det ble imidlertid registrert tegn til setninger både i hovedbygningen og garasjen, noe som kan indikere at grunnforholdene er ustabile eller varierende. Slike setninger kan over tid medføre belastninger på konstruksjonen og forårsake sprekker eller skjevheter.

Grunnmuren er besiktiget, og det ble registrert en setningssprekk i området under terrassen. Sprekker i dette området kan indikere lokale bevegelser i fundamentet, som følge av ujevn lastoverføring, mangelfull fundamentering eller varierende grunnforhold. I tillegg ble det observert noe avskalling av murpuss under utedel til varmepumpe, trolig som følge av fuktpåvirkning eller mekanisk belastning over tid.

Det ble ikke observert synlige tegn til eksisterende dreneringssystem ved befaring. Det ble samtidig foretatt fuktmålinger på innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Dette kan indikere manglende eller utilstrekkelig drenering, eller svikt i fuksikringen mot grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på bygningsmaterialer og redusert innemiljø. Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene, samt vurdering av tiltak som etablering eller forbedring av drenering og utvendig fuksikring.

TG2 vurderes grunnet setningssprekk under terrasse, avskalling av murpuss under utedel til varmepumpen, samt forhøyede fuktverdier som kan indikere utilstrekkelig drenering.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra åpning i kjellerrom.

Krypekjelleren fremstår som tilstrekkelig ventilert, tørr og fin under besiktigelsen. Det ble foretatt fuktmåling på grunnmur, hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier. Det bemerkes også manglende fuktsperre mot grunn. Grunnfjell går gjennom kjelleren og fører ofte med seg grunnvann. Slike forhold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, da grunnfjell ofte leder og samler grunnvann, særlig i perioder med mye nedbør eller høyt grunnvannsnivå. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og manglende fuktsperre mot grunn.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket manglende lufting i underkant av kledning og manglende behandling av endeved. Bemerkningene bør påregnes utbedringer. For øvrig ikke avdekket skader eller bemerkninger med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledningen samt manglende behandling av endeved.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2023. TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987.

Hempevindu med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2004.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe slitasje og soppdannelser på de eldste vinduene, samt omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag. Det anbefales en avstand på ca. 6mm. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 3-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2023. TG1

Terrassedør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1987.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil og 1-speil.

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

TG2 vurderes grunnet slitasje og soppdannelse på de eldste vinduene, samt vinduene passerer forventet levetid i nærmere fremtid og bør påregnes utskiftning. Omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag.

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 ventilerings/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med aluminiumsplater og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved platene som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at taket mangler snøfangere. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at taknedløpets utkaster ved inngangspartiet ikke leder overvannet tilstrekkelig bort fra konstruksjonen. Vannet renner i dag ned mot inngangspartiet, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og fundament. Løsningen vurderes som utilstrekkelig, og omlegging eller etablering av drenerør anbefales for å sikre bedre bortledning av overvann og redusere risiko for fuktskader.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig utkaster fra nedløp.

©mstr.no

12/21

www.bmtf.no

Merknader:**5. Loft****TG 1** 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.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert bedre ventilasjon på loftet. Forbedret ventilasjon bidrar til økt luftutskifting og redusert fare for fuktoppbygging, noe som er særlig viktig i kaldt loftsrom for å forebygge kondensering og muggdannelse.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvestvendt terrasse på 55 m2 med utgang fra stue. Overbygd del på 11 m2.
Det registreres en rekkverkshøyde på 0,95m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørvendt overbygd veranda på 12 m2 med utgang fra soverom.
Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
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.

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

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

- Veggmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassvegg.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

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 25mm fall over en lengde på 1m ut i dusjsonen. Det ble dokumentert tilstrekkelig membranoppkant rundt hele gulvet. 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 2023

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 2023.

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 badet samt vannrør anses å være tilsvarende nytt.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 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 vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt betong i himling.

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

Innredning med slette fronter, utslagskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Høyskap.

- Veggmontert toalett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.2.2 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 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 8mm fall over en lengde på 2 m ut fra dørterskel mot sluk, noe som er i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand, sett i lys av alder og forventet bruksslitasje. Det ble imidlertid observert noe soppdannelse i fugene i overgangen mellom gulv og vegg, noe som kan indikere fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell behandling av soppsporer, samt vurdering av tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fukt i rommet.

TG2 vurderes grunnet soppdannelser i fugene ved overgangen mellom gulv og vegg.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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 som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2009.

Sluk og klemring av plast, ingen 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 våtsonen er vendt mot yttervegger og grunn. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og sprutplate på vegg over benk.

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

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

Det bemerkes at kjøkkenet ikke var komplett på befaringsdagen, og det var montert en midlertidig benkeplate. Bygningsdeler tilknyttet benkeplaten, som oppvaskkum og induksjonstopp, var derfor ikke fastlimt eller permanent montert, da korrekt benkeplate skal installeres før visning. Vurderingen av kjøkkenet er basert på tilstanden slik den fremsto under befaring, men det legges til grunn at bygningsdelene vil være forskriftsmessig fastmontert og komplett ved ferdigstillelse. Det anbefales kontroll av ferdig montert kjøkken før overtakelse for å verifisere korrekt utførelse.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Avrenning fra vannkran og vanntrykk ble ikke testet. Det bemerkes tilstrekkelig oppsug i ventilator, samt tilstrekkelig aquastop og komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet ikke komplett kjøkken under besiktigelsen og manglende funksjonstest av blandebatteri.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjellerstue****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

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 avvik overganger og skjøter.

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 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 7.7 vekt% i trefuktighet.

Ventilering via ventiler plassert i vinduer og yttervegger, noe som var vanlig og i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Denne typen naturlig ventilasjon vurderes som tilstrekkelig ut fra boligens alder og konstruksjon.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke 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 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 synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på begge bad med lekkasjesikring under klosett på bad i 1. etasje. Det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterner. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettet på bad i underetasjen ble montert.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig lekkasjespalte for sisterner på bad i underetasje, samt manglende FDV dokumentasjon.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk i gulv.
 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 2023
 Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
 Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
 Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Det er nedgravd oljetank på tomten. Hjemmelshaver opplyser om at den nedgravde oljetanken er sanert og fylt med pukk. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at tanken er tømt, renset og korrekt fylt med pukk eller grus i henhold til gjeldende krav.

Varmepumpe fra 2023. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad i 1. etasje, men det mangler tilluft til bad i underetasjen.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduene og veggene.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering til bad i underetasjen.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er 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 gang i underetasjen med 18 kurser iht oversikt.

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

Hjemmelshaver opplyser at det ikke er utført ufaglært arbeid på det elektriske anlegget i deres eiertid, men dette kan ikke garanteres for tidligere eiere. Ifølge hjemmelshaver er anlegget kontrollert og vurdert som i orden av elektriker.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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 stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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

Det ble fremlagt godkjente byggetegninger og ferdigattest på boligen, samt garasjen. Det fremgår av tegningene at det er satt opp vegg mellom tv-stue og gang i underetasjen er etablert, samt ikke utgravd bod er gravd ut og etablert boder. i 1. etasje er vegg mellom bad/wc og soverom er flyttet og vegg mellom to soverom er revet for å utvide bad og soverom. Vegg mellom kjøkken og stue er revet og det er etablert soverom på tidligere kjøkken. Bruksendringene er ikke søknadspliktige hos kommunen. Disponibelt rom i underetasjen er tatt i bruk som soverom. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Disponibelt rom i underetasjen vurderes å oppfylle gjeldende krav til varig opphold og anses egnet for bruk som soverom. For å kunne benytte rommet som soverom i tråd med regelverket, kreves det en forenklet bruksendring som må godkjennes av kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet setningssprekk under terrasse, avskalling av murpuss under utedel til varmepumpen, samt forhøyede fuktverdier som kan indikere utilstrekkelig drenering.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i grunnmur og manglende fuktsperre mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledningen samt manglende behandling av endevend.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og soppdannelse på de eldste vinduene, samt vinduene passerer forventet levetid i nærmere fremtid og bør påregnes utskiftning. Omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig utkaster fra nedløp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet soppdannelser i fugene ved overgangen mellom gulv og vegg.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet ikke komplett kjøkken under besiktigelsen og manglende funksjonstest av blandebatteri.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig lekkasjespalte for sistene på bad i underetasje, samt manglende FDV dokumentasjon.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering til bad i underetasjen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hannah Victoria Brevik	Maurits Eugen Gusfre
Gateadresse	
Bregnevegen 15	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3940
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrann
Polise/avtalnr.	6964479

Document reference: 1317250070

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	Vann og avløp og alt strøm er gjort av fagfolk. Membran og flising egeninnsats. Godt dokumentert med bilder.
Arbeid utført av	Brevik elektro og vestfold telemark vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran juni 2023. Egeninnsats med god dokumentasjon med bilder.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 2023 rør arbeid utført av vestfold telemark vvs. kontroll av avløp ut av hus til kommunalt utført av olimb.
Arbeid utført av	vestfold telemark vvs og olimb.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidvis fukt i krypkjeller, ingen ting ellers.
-------------	---

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

Beskrivelse	Noe sprekker i endevegg garasjen.
-------------	-----------------------------------

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	Nytt bad 2023 og nytt soverom/walkin closet 2023. Samt godt over tidligere feil.
Arbeid utført av	Brevik elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250070

- 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
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☐ Nei ☒ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Utvidet terrasse og utvidet gårdsplass.

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

Document reference: 1317250070

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannah Victoria Brevik	a4cff96b6b2f677092678 036f500e6edc4189442	11.06.2025 13:39:50 UTC	Signer authenticated by One time code

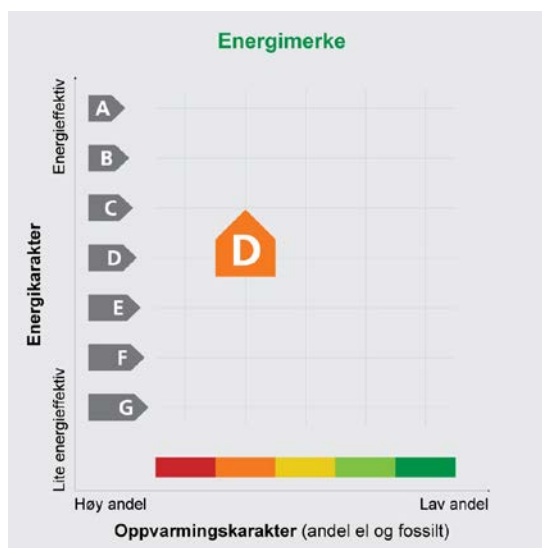
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maurits Eugen Gusfre	088b631885f8ac37dde63 e71dab48cd3025c1dce	11.06.2025 13:36:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250070

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

Adresse	Bregnevegen 15
Postnr	3940
Sted	Porsrunn
Leilighetsnr.	
Gnr.	69
Bnr.	243
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1019345
Dato	12.06.2019

Innmeldt av ARNE Bjørndalen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

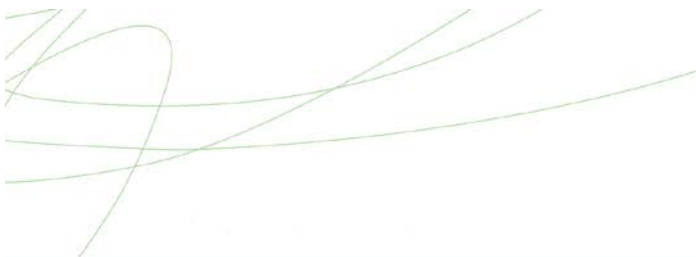
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

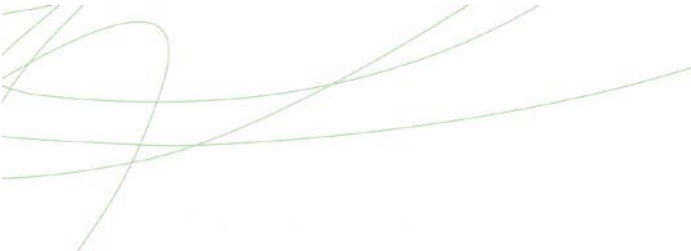
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1990	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	201	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bregnevegen 15

Postnr/Sted: 3940 Porsgrunn

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.06.2019 19:44:15

Energimerkenummer: A2019-1019345

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: ARNE Bjørndalen

Gnr: 69

Bnr: 243

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

Generell informasjon

Opprinnelig murhus fra 1967, tilbygget og etterisolert i 1990, derfor satt byggeår i 1990

Nabolagsprofil

Bregnevegen 15 - Nabolaget Skavrakåsen/Skoglia - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Seljevegen Pans veg Linje P8	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 10 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	11 min 5.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	12 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Heistad	8 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

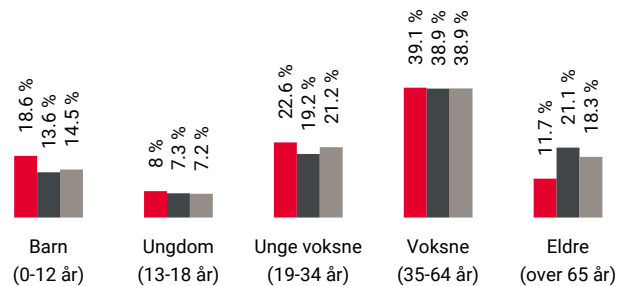
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skavrakåsen/Skoglia	1 011	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 år)	7 min 77 barn 0.6 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	13 min 57 barn 1.1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	22 min 87 barn 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Heistad PostNord	9 min 0.8 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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽	Haukvegen ballplass	6 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Heistad skole ballplass	7 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
🚴	Heistad Fysioterapi & Trening	13 min	🚶
🚴	Oasen Fritid	15 min	🚶

Boligmasse



68% enebolig
31% blokk
1% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

8 min 🚗



Vitusapotek Heistad

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



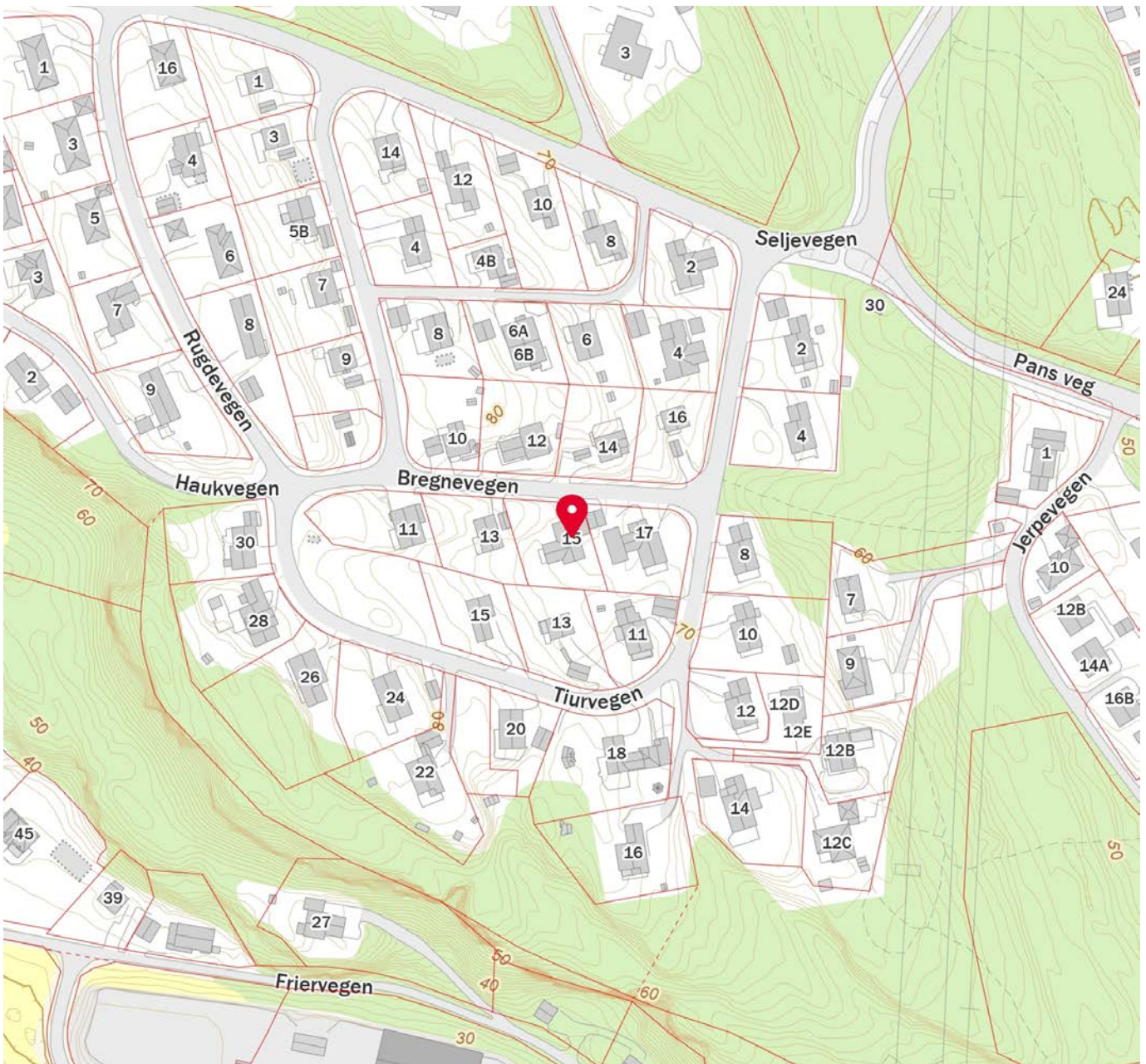
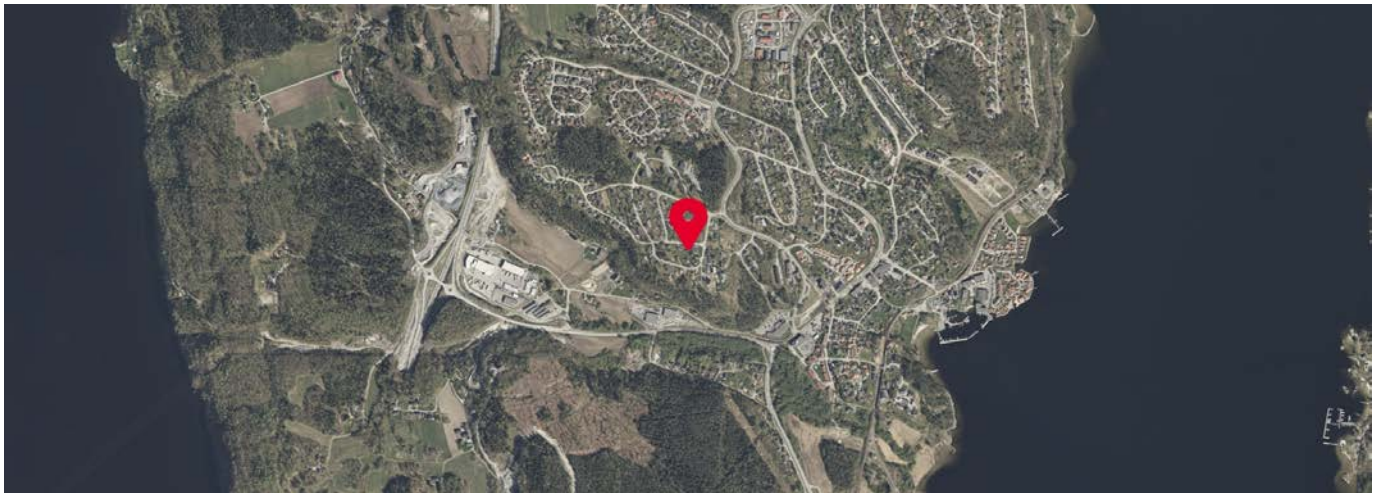
0%

43%

Skavrakåsen/Skoglia
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Bregnevegen 15
3940 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre