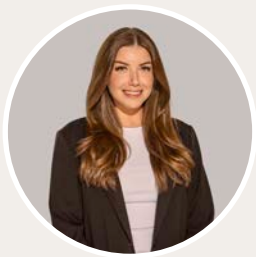


A photograph of a modern, two-story villa at dusk. The house has a light-colored facade and a dark roof with solar panels. A large balcony with a glass railing is visible, furnished with outdoor seating. The villa is situated on a hillside overlooking a large body of water, with a forested hillside and a town in the background. The sky is a mix of blue, purple, and orange. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark font in the top right corner.

aktiv.

Hvalenkroken 17, 3943 PORSGRUNN

**Arkitekttegnet villa i moderne  
funkisstil med panoramautsikt -  
Høy teknisk standard -  
Underjordisk garasje.**



Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 276 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 276 390,-  
**Selger:** Knut Erik Ballestad  
Gry-Elisabeth Pedersen

Ballestad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 341/380 kvm  
**Tomtstr.:** 814.1 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 61, bnr. 106  
**Oppdragsnr.:** 1317260005

# Velkommen til Hvalenkroken 17

Er du på jakt etter en bolig med høy teknisk standard, beliggende i et rolig og familievennlig område med nærhet til sjøen - er denne eiendommen perfekt for deg.

Eiendommen har en spektakulær utsikt mot Eidangerfjorden med en av områdets beste plasseringer, og ligger høyt og fritt til i et familievennlig område. Det er trygge og fine gangveier som fører barna til Heistad barne- og ungdomsskole, i tillegg til alle fritidstilbudene i samme område. I nærmiljøet finner du bademuligheter og båtliv i umiddelbar nærhet som Malken, og ellers er det kort avstand til Kotøya med badestrand båthavn og fine turområder.

Boligen er arkitekttegnet av Solheimhus AS og er designet og bygget i kvalitet med teknisk høy standard. Boligen har sørvest-vendte uteområder for å maksimalt nyte både sol og sjøutsikt fra morgen til kveld.

Hver etasje har spesialdesignet ståltrapp med heltre eiketrinn som gir en gjennomgående luftighet og stilig utforming. Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	62
Egenerklæring .....	87
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 341 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 380 kvm

TBA: 68 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 103 kvm Garasje, gang, og 3 boder.

BRA-e: 39 kvm

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Bad, 3 soverom, stue, og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 96 kvm Kjøkken, stue, spisestue, toalettrom og entré.

3. etasje

BRA-i: 45 kvm Loftstue, gang og 2 boder.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

4 kvm Sørøstvendt overbygd platting.

2. etasje

13 kvm Sørvestvendt terrasse.

11 kvm Sørøstvendt veranda.

3. etasje

40 kvm Sørvestvendt takterrasse.

### **Ikke målbare arealer**

Takstmann opplyser om at det er i loftetasjen ALH (som er areal med lav himlingshøyde) på 63 kvm.

Boligens totale GUA er derfor 443 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport

som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

814.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 814,10 kvm.

Boligen ligger høyt og fritt på tomt i skrånet terreng. Det er belegningsstein i innkjørsel og en belyst steinlagt sti som går helt opp til inngangsparti på baksiden av bolig i 2. etasje. Slette grøntarealer på fremsiden og inngjerdet tomt med hekk og beplantning. Flere fine uteplasser på eiendommen. Lun vestvendt terrasse på bakkeplan i 2. etasje med god plass til sittegruppe hvor du kan nyte lange sommerkvelder. I 1. etasje er det egen uteplass med tilkomst fra stue som er meget skjermet som innsyn. Boligen har en takoverbygget veranda vendt mot sjøen, i tillegg til takterrasse i 3. etasje med sol fra morgen til kveld.

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

Takstmann informerer om følgende i tilstandsrapport:

Forstøtningsmur:

På eiendommen er det oppført en forstøtningsmur i naturstein. Muren fremstår som

tradisjonelt oppført med stablede steinblokker, tilpasset terreng og høydeforskjeller på tomten. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skjevheter, utglidninger eller tegn til betydelige setninger. Det ble heller ikke observert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for umiddelbare tiltak. Muren fremstår med normal slitasje sett i lys av alder og eksponering. Det anbefales jevnlig ettersyn for å avdekke eventuelle endringer eller bevegelser over tid.

**Kulvert:**

På eiendommen er det oppført en kulvert fundamentert på støpt betong mot grunn. Yttervegger er oppført i forskalkningsblokker, og takkonstruksjonen består av betongelementer. Det ble avdekket tegn på salt/kalkutslag på ytterveggene, men for øvrig fremstår konstruksjonen som solid utført med materialbruk som er vanlig for denne typen tiltak. Hjemmelshaver opplyser at kulverten ikke er tilknyttet boligen, og at tiltaket derfor ikke har vært vurdert som søknadspiktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med befaringen.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Hvalenkroken 17 – en praktfull eiendom beliggende i et naturskjønt og rolig område på Hvalen med nærhet til sjø- og båtliv.

Eiendommen har en spektakulær utsikt mot Eidangerfjorden med en av områdets beste plasseringer, og ligger høyt og fritt til i et familievennlig område. Det er trygge og fine gangveier som fører barna til Heistad barne- og ungdomsskole, i tillegg til alle fritidstilbudene i samme område.

I nærmiljøet finner du bademuligheter og båtliv i umiddelbar nærhet som Malken, og ellers er det kort avstand til Kotøya med badestrand båthavn og fine turområder. Den populære kyststien langs Eidangerfjorden passerer rett nedenfor boligen, som strekker seg fra Tangenbukta og videre mot Brevik. Stien kan også kombineres med Frierstien langs Frierfjorden.

Daglige servicetilbud finnes i nærområdet på Heistad, med blant annet KIWI og REMA 1000, samt SPAR på Skjelsvik. I tillegg er det kort kjøretur til Brotorvet og Down Town Porsgrunn med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

For kollektivtransport ligger nærmeste bussholdeplass litt opp i bakken ved Brånan og Løvsjø, med busslinjene M1 og M2 som gir gode forbindelser mot Langesund, Porsgrunn og Skien. Det er også kort vei ned til Skjelsvik bussterminal med videre forbindelser i retning Oslo og Kristiansand.

Det er gåavstand til Heistad skole med nærliggende fritidstilbud som fotball, ballbinge, håndball, frisbeegolf, skiløype på vinterstid m.m.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer sjøutsikt, natur, friluftsliv og

gode kommunikasjoner – perfekt for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til både by og kyst.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Spire & Gro Melkeveien barnehage - ca. 1.3 km

Lundelia barnehage - ca. 1.4 km

Spire & Gro Rypevegen barnehage - ca. 2 km

Skoler:

Heistadskolene (1-7 kl.) - ca. 1.2 km

Brattås skole (1-7 kl.) - ca. 1.3 km

Heistadskolene (8-10 kl.) - ca. 1.2 km

Porsgrunn videregående skole - ca. 8.2 km

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

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussforbindelse finner du langs hovedveien(8 min å gå), eller ved Skjelsvik terminal med gode kollektivtilbud(15 min å gå).

Nærmeste togforbindelser er Porsgrunn terminal, ca. 13 minutter i kjøreavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord Torp lufthavn, ca. 34 minutter å kjøreavstand.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. 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.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader og garasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Boligen er oppført på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader av malt murpuss. Etasjeskiller av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takmembran.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags energiglass fra 2008. Det er også tre skyvedører i PVC med 3-lags energiglass. Ytterdørene er dels brannspesifiserte og dels av tre, med og uten 2-lags energiglass. Det er terrassedører på kjøkken, i loftsetasjen og i underetasjen.

Eiendommen har en sørvestvendt takterrasse med tettesjikt, bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk i aluminium og glass. En annen sørvestvendt terrasse finnes ved inngangspartiet, konstruert med bjelkelag og terrassebord. I tillegg er det en sørøstvendt veranda med tettesjikt, bjelkelag og terrassebord, med rekkverk i aluminium og glass. Det finnes også en sørøstvendt overbygd platting med bjelkelag og terrassebord.

Til eiendommen hører en integrert garasje oppført med støpt fundament og yttervegger i betong, med tak av betongelementer. Det er også etablert en kulvert fundamentert på støpt dekke, med yttervegger i forskalingsblokker og tak av betongelementer.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig

Dører: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i nedre del av terrassedør ved kjøkken og ved boddør i loftsetasjen. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt deformasjon og redusert funksjon i dørkonstruksjonene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i bjelkelag og terrassebord, samt rekkverkshøyde montert etter gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunkt og begrenset beskyttelse mot vanninntrengning ved enkelte detaljer. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av trekonstruksjoner og redusert funksjon i tettesjiktet, og lav rekkverkshøyde kan innebære økt risiko for fall.

## Våtrom

### Bad | Underetasje

Overflater Gulv: Mangelfull fugeutførelse rundt sluk i dusjsone. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot membran og underliggende konstruksjon over tid.

Sluk, membran og tettesjikt: Utførelse av overgang mellom membran og sluk kan være mangelfull, samt plassering av sluk under badekar gir redusert tilgjengelighet. Forholdene kan føre til økt risiko for utetthet ved slukovergang og manglende oppdagelse av lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning: Overflatesvekkelse i servant samt manglende åpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende lekkasjespalte kan medføre at lekkasjer fra sisterner ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

### Vaskerom | Underetasje

Overflater Gulv: Utførelsen av gulvets fallforhold gir stedvis ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvoverflaten og økt fuktbelastning over tid.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke registrert synlig slukmansjett ved sluket, og membranen er fra byggeår. Ingen synlig slukmansjett kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

### Toalettrom | 1. Etasje

Overflater og konstruksjon: Det er ikke etablert lekkasjespalte som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Eventuelle lekkasjer kan forbli skjult og føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

## Tekniske installasjoner

Vannledninger: Slitasje i stoppeventil samt overflatekorrosjon på kobberrør. Videre slitasje og korrosjon kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasje over tid.

Avløpsrør: Avløpssystemet er ikke etablert med tilstrekkelig stakeluke for inspeksjon ved eventuell tetting. Manglende tilgang kan vanskeliggjøre åpning ved tilstopping og

gi økt belastning på rørsystemet over tid.

Vannbåren varme: Det er påvist svelling og skader i gulv pga gulvvarmen. For høy temperatur i vannbårne varmerør har medført at parkettgulvene har slått seg. Vedvarende høy temperatur kan føre til ytterligere deformasjoner.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Løsnet knotteplast og bruk av byggsaum i nedre del av grunnmur gir redusert beskyttelse mot inntrengende fukt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Grunnmur og fundamenter: Fukttransport gjennom grunnmuren medfører utfelling av salter på overflaten. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og forringelse av overflater over tid.

Terrengforhold: Terrengtet har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren. Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.01.2026 av Sørø Taksering AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble oppført i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse: Badet er bygget av nåværende eier, med noe hjelp fra en flislegger. Det er 2 lag standard-membran, samt 1 lag tykk smøremembran. Dokumentasjon i form av bilder underveis i arbeidet.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse: Det ble bygget en kulvert under hagen - fra garasjeåpningen i huset og ut

mot gaten.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse: Det er innsig av noe vann i murpuss (typisk regnvann som treffer fasaden) mellom hus og kulvert, da det med vilje er litt avstand mellom disse, slik at kulvert og hus ikke er samme bygningsenhet. Det er montert en taktrenne som avleder dette vannet, og leder det mot innvendig sluk (med slamfelle) i kulverten. Det er også montert ventil i sydvendt vegg i kulvert, nær utgangen. Denne forhindrer at garasje og kulvert blir stående fuktig over tid.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse: Fukt i murpuss i overgang mellom hus og kulvert ifm regn mot fasade.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse: Sirkulasjonspumpen var utslitt i 2022, og måtte byttes.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019, Firmanavn: Ingeniør

Ivar Pettersen AS. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023, Firmanavn: Hafsund Elektro.

Beskrivelse: Installert 2 stk 22 kW elbilladere. Diverse nye stikk etc i kjeller og garasje.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, Godkjent av Porsgrunn kommune i 2026. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Beskrivelse: Loft er gjort om til loftstue og bod, det er satt inn 2 nye dører der i den forbindelse.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger brukstillatelse. Ferdigattest søkes om nå.

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

Svar: Ja

Firmanavn: Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Det er nå installert splitter ny kjøkkenventilator med samme design.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utkjørsel er bygget delvis over friareale som tilgrenser tomten. Det er søkt om dispensasjon for grensejustering, og dispensasjon er gitt av Porsgrunn kommune til dette. Det gjenstår å søke om selve grensejusteringen.

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

### **Standard**

Hvalenkroken 17 er en stilig arkitekttegnet funkisvilla av Solheimhus AS som ligger høyt og fritt med en fantastisk utsikt mot Eidangerfjorden. Området beskrives som rolig og godt etablert, med nærhet til sjø, badeliv, kyststi og turområder. Boligen er designet og bygget i kvalitet med teknisk høy standard. Boligen har sørvest-vendte uteområder for å maksimalt nyte både sol og sjøutsikt fra morgen til kveld. Hver etasje har spesialdesignet ståltrapp med heltre eiketripp som gir en gjennomgående luftighet og stilig utforming.

Kjeller:

I underjordisk garasjekjeller kan bilene parkeres og det er 2 tesla ladere som medfølger med 22 kW (32A / 3-fase). Fra garasje er det 3 bodrom hvor et er innredet som treningsrom, og et med plassering av varmeanlegg. Garasje har trappeløp opp til 1. etasje som innehar stue, vaskerom, bad og 3 soverom.

1. etasje:

Etasjen har parkett på gulv og slette vegger i de fleste rom. Stuen har utgang til en deilig terrasse mot grøntarealer og slett plen, omkranset av hekk. Under trapp er det installert klart for TV og høyttalere. Hele etasjen har vannbåren varme. Videre er det vaskerom med flis på gulv, innredning med utslagsvask og plass/opplegg for

vaskemaskin. Rommet har egen dør til uteområde.

3 romslige soverom med pene overflater og garderobeskap som medfølger. Hovedsoverom er meget romslig og innehar store vinduer mot grøntarealer med innvendige lysdempende markiser. Soverom er tilknyttet walk-in garderobe med pen garderobeinnredning. Fra garderobe er det tilkomst til bad.

Helfliset og delikat badrom er delt inn i to soner, hvor hovedsoverom har egen avdeling. Her har man vask med innredning, toalett og romslig dusjnische. Hovedbad har dobbel vask med pen innredning, toalett og badekar. Fuging rundt sluk i dusjen er utbedret etter utarbeide av tilstandsrapporten.

## 2. etasje:

I hovedetasje har man kjøkken, stue, spisestue, toalettrom og entré(hovedinngang). Entré har pene fliser på gulv og garderobe for ytterklær, samt tilkomst til fliset toalettrom. Hele etasjen lyses opp av store øst- og sørvestvendte vindusoverflater som fragir nydelig lysinnslipp i rommene, samt en fantastisk utsikt. Etasjen er delt inn i stue og spisestue/kjøkkenavdeling.

I 2022 ble kjøkken pusset opp med en innbydende Kvik innredning i største modul for maksimal lagringsplass og arbeidsrom. Innredningen har en stilig og moderne utforming som passer godt inn i rommet. Innredning inneholder Siemens koketopp, Siemens kaffemaskin, en Siemens varmeskuff, Franke ventilator, Gorenje komfyr samt mikro. Rett over kjøkkensone er det god plass til stort spisebord for hele familien.

Stue på andre side er såpass romslig at man har plass og mulighet til både sofakrok og spisegruppe. Det er biopeis plassert i midten av stuen med lufferør for ekstra hygge. Etasjen har i tillegg vannbåren varme i gulv. I tak er det installert Sonos høyttalere i stue, kjøkken og ute på balkong. Generelt er boligen tilkoblet et system som kan styres fra skjerm på vegg hva gjelder lyd, lys og varme.

## 3. etasje:

I den øvrige etasjen har man loftstue, gang og 2 boder. Loftstuen er et perfekt samlingspunkt og kan enkelt møbleres med stor sofaseksjon og TV. Videre inn er boder med lagringsplass, samt anlegg for trykktank/ekspansjonskar som sirkulerer den vannbårene varmen i huset optimalt.

Fra gang er det tilkomst til en helt fantastisk takterrasse med vidstrak utsikt. Terrassen har glassrekkverk for optimal utnyttelse av utsikten mot sjøen.

Dagens eier har eierskap/medlemskap i bryggelag som ligger rett nede ved sjøen for eiendommen. Om båt plass er aktuelt kan dette særskilt bestemmes og avklares utenom salget av boligen, sammen med dagens eier og bryggelaget.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen, utenom kjøleskapet. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier har tidligere benyttet Altibox fiber, men har nå TV og internett levert av Telenor.

### **Parkering**

Boligen har underjordisk garasje (kulvert) med plass til flere biler, og ellers parkeringsmuligheter i steinlagt innkjørsel.  
2 Tesla ladere med 22 Kwh.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 88484375

### **Diverse**

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

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

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen har følgende oppvarming:

- Vannbåren varme i 1. etasje og 2. etasje (ikke loftetasje).
- Vedfyring i kjeller (til vannbåren varme).
- Solfangere på tak.

Boligen har vannbåren varme i 1. etasje og 2. etasje. Oppvarmingen skjer via en akkumulatortank på ca. 3000 liter som benyttes både til romoppvarming og tappevann. Anlegget kan varmes opp ved hjelp av vedfyring, solfangere på tak samt elektrisk oppvarming. Det er installert trykktank/ekspansjonskar i bod i 3. etasje for å sikre stabilt systemtrykk og trygg drift av anlegget.

I stue 1. etasje er det lagt dobbelt vannrør langs vinduer under flis for å sikre mot kondens på vinduer/kulde.

I stue er det biopeis med lufterør som avgir godt med varme.

### Informasjon om strømforbruk

For hele 2025 er boligens estimerte strømforbruk per 16.01.2025 beregnet til ca. 37 084,655 kWh. Videre opplyser Lede om et gjennomsnittlig forbruk på ca. 101,324 kWh per dag. Det høyeste målte timeforbruket i 2025 er 24,386 kWh, mens det laveste er 0,171 kWh.

I 2024 hadde boligen et totalt strømforbruk på 33 715,689 kWh.

Hjemmelshaver har ført et detaljert regnskap over strømforbruket fra 2013 og frem til i dag.

Det gjøres oppmerksom på at eier har benyttet elbil med et samlet kjørelengde på ca. 40 000 km per år i perioden. Lading av elbil er inkludert i forbrukstallene ovenfor.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hjemmelshaver opplyser om følgende avvik i energiattesten da man ikke kan sette inn egne verdier i Enova:

- Veggene har 16cm grafitt-basert isopor som skal ha en isolasjonsverdi tilsvarende 20-25 cm steinull.
- Taket har 30cm steinull pluss underliggende reflektiv isolasjon tilsvarende 24cm steinull. Det høyeste tilgjengelige tallet som kunne velges var 50 cm, men reelt så skal taket vårt tilsvare 54cm steinullisolasjon.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 000 000

### Omkostninger kjøper

11 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

275 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

276 390 (Omkostninger totalt)

293 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

296 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

11 276 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 296 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 46 272 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør kr 3 826,- per måned.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket er blitt levert to fakturaer for kommunale avgifter. En for desember 2025 og en for januar 2026.

Opplysninger fra kommunen:

Den kommunale eiendomsskatten for januar vil bli fakturert sammen med februar på februar-fakturaen for kommunale eiendomsgebyrer. Dersom boligen har vannmåler, vil oppgjøret for 2025 bli avregnet som vanlig på februar-fakturaen.

Pr. dags dato er det ikke installert vannmåler på eiendommen. Informasjon kan være nyttig for fremtidig bruk av boligen.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 682 119 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 728 474 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

#### **Andre utgifter**

Årlig forsikringspremie på ca. kr 11 561,-

#### **Velforening**

Ingen pliktig velforening.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 61, bruksnummer 106 i Porsgrunn kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser:

Dagboknr. 501294 tinglyst 16.08.1950: Bestemmelse om gjerde  
- Bestemmelsen gjelder forsvarlig inngjerding av tomten.

Rettigheter:

Dagboknr. 501294 tinglyst 16.08.1950: Bestemmelse om veg  
- Ifølge gammel festekontrakt på tomten følger rett til anvist gangvei over jordet på bnr. 1 samt rett til vann fra brønn på bnr. 1 i fellesskap med eieren av bnr. 102.  
- Ifølge gammel festekontrakt følger rett til å benytte felles badestrand på bnr. 1.  
Meglerforetaket er usikker på hvor denne badestranden er anlagt, men det antas at det gjelder deler av et område rundt stranda Malken som idag er en offentlig badestrand. Dagens eiere benytter seg ikke av denne servitutten/rettigheten og har lite kjennskap/kunnskap til denne.

Til opplysning har eiendommen tidligere vært registrert som fritidseiendom med festetomt, og det er dermed tinglyst en gammel festekontrakt med både adkomstrett, rett til vann fra brønn og rett til benyttelse av felles badestrand.

Servituttene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av ny enebolig datert 17.02.2026.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra loft til oppholdsrom og bod datert 13.02.2026.

Det foreligger innvilget dispensasjon for grensejustering datert 21.01.2026 fra Porsgrunn kommune. Grensejusteringen gjelder ca. 39 kvm fra gnr. 61 bnr. 500 til gnr. 61 bnr. 106. Arealer gjelder for en del av fremre innkjørsel. Dagens eiere er i en prosess med å få matrikkelen overført til egen tomt, slik at tomten tillegges gnr. 61 bnr. 108. Det pågår derfor en prosess med jordskifteretten hvor eiere av matrikkelen er koblet inn, da søknad om grensejustering krever underskrifter av hjemmelshavere. Se vedlagt dispensasjon om grensejustering i salgsoppgave.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.02.2026.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene. Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og naturvernområde på land, og er en del av reguleringsplan "Hvalenområdet" datert 02.04.1998.

Reguleringsplanen sier følgende om utnyttelsesgrad:

1. Boligene bør ha livsløpsstandard.
2. Tillatt bebygd areal BYA i B4 og B19 må ikke overstige 10% av tomtens areal.
3. Tillatt bebygd areal BYA (inkludert garasje) i B3, B11, B15, B18 må ikke overstige 15% av tomtens areal.
4. Tillatt bebygd areal BYA (inkludert garasje) i B5, B9, B10, B13, B14, B16, B17 må ikke overstige 25% av tomtens areal.
5. Tillatt bebygd areal BYA (inkludert garasje) i B1, B2, B7, B8, B12 må ikke overstige 30% av tomtens areal.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til  
- Nåværende boligbebyggelse  
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Gjelder kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.06.2019.

Kopi av kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer 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.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.  
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk. (Gratis privatvisninger uansett antall)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

62 000 Utlegg forsikring 5,6 promille maks 62 0000

4 750 Utlegg fotograf

18 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 213 200

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

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

### **Ansvarlig megler bistås av**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

### **Oppdragstaker**

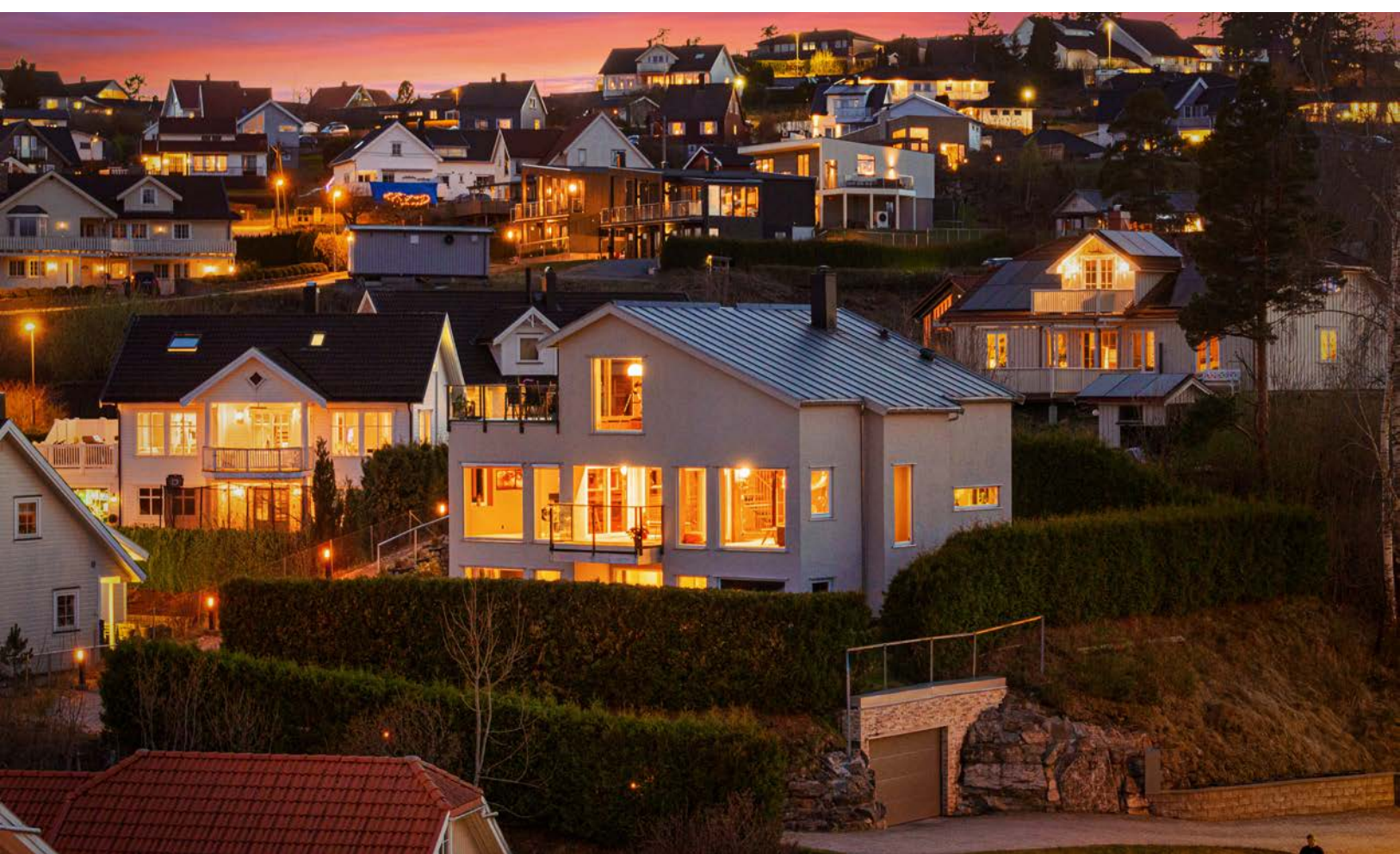
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

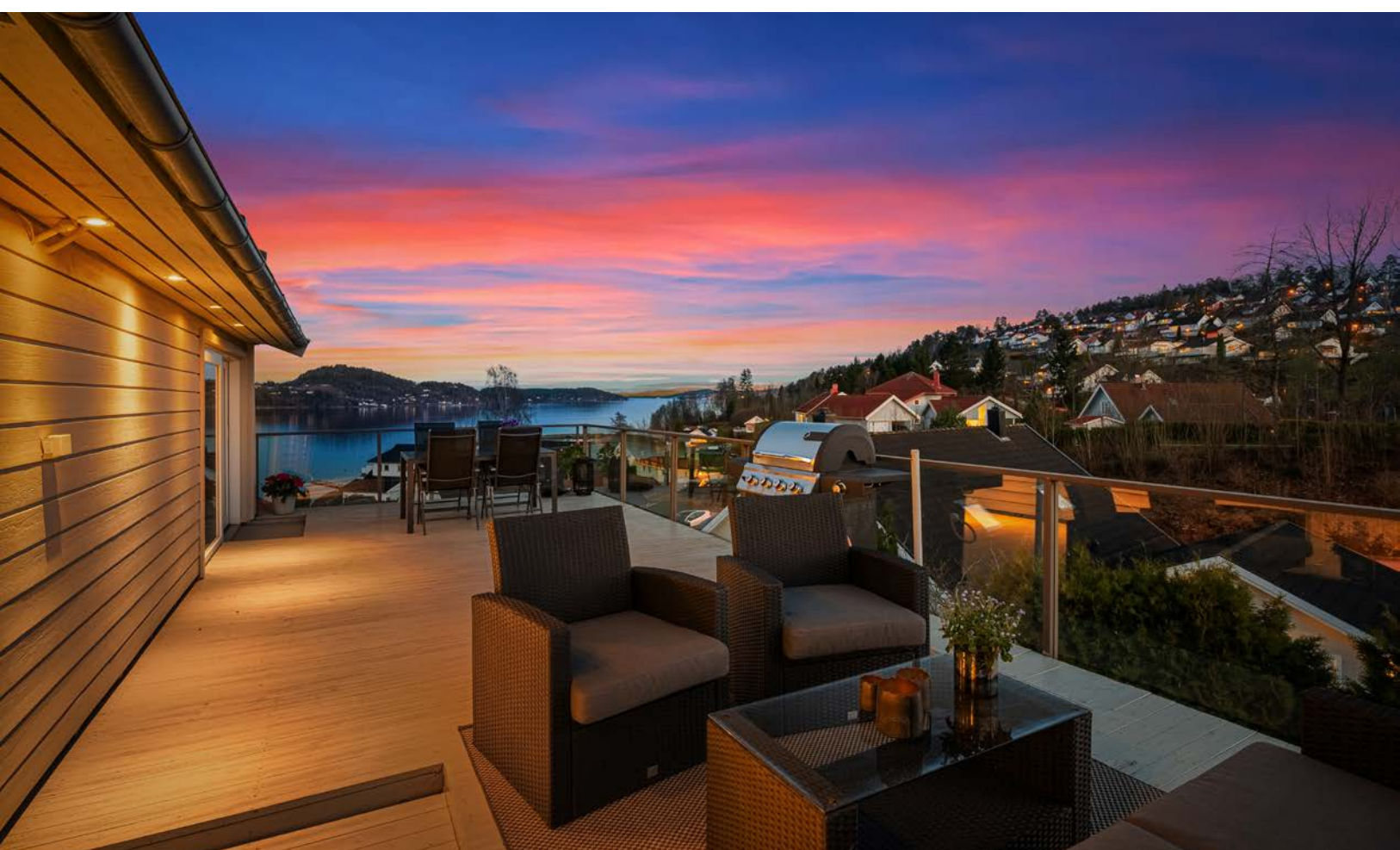
### **Salgsoppgavedato**

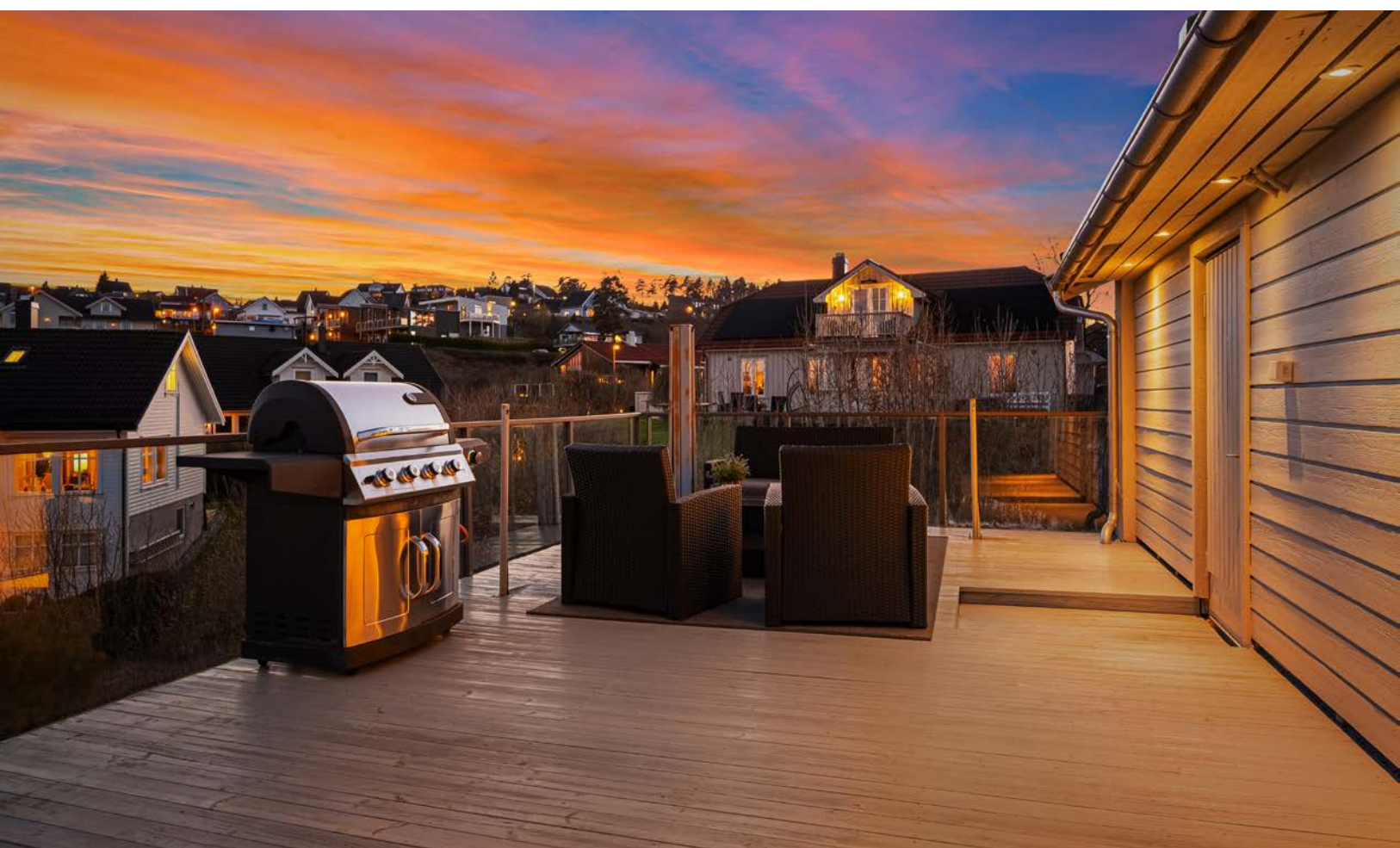
30.04.2026























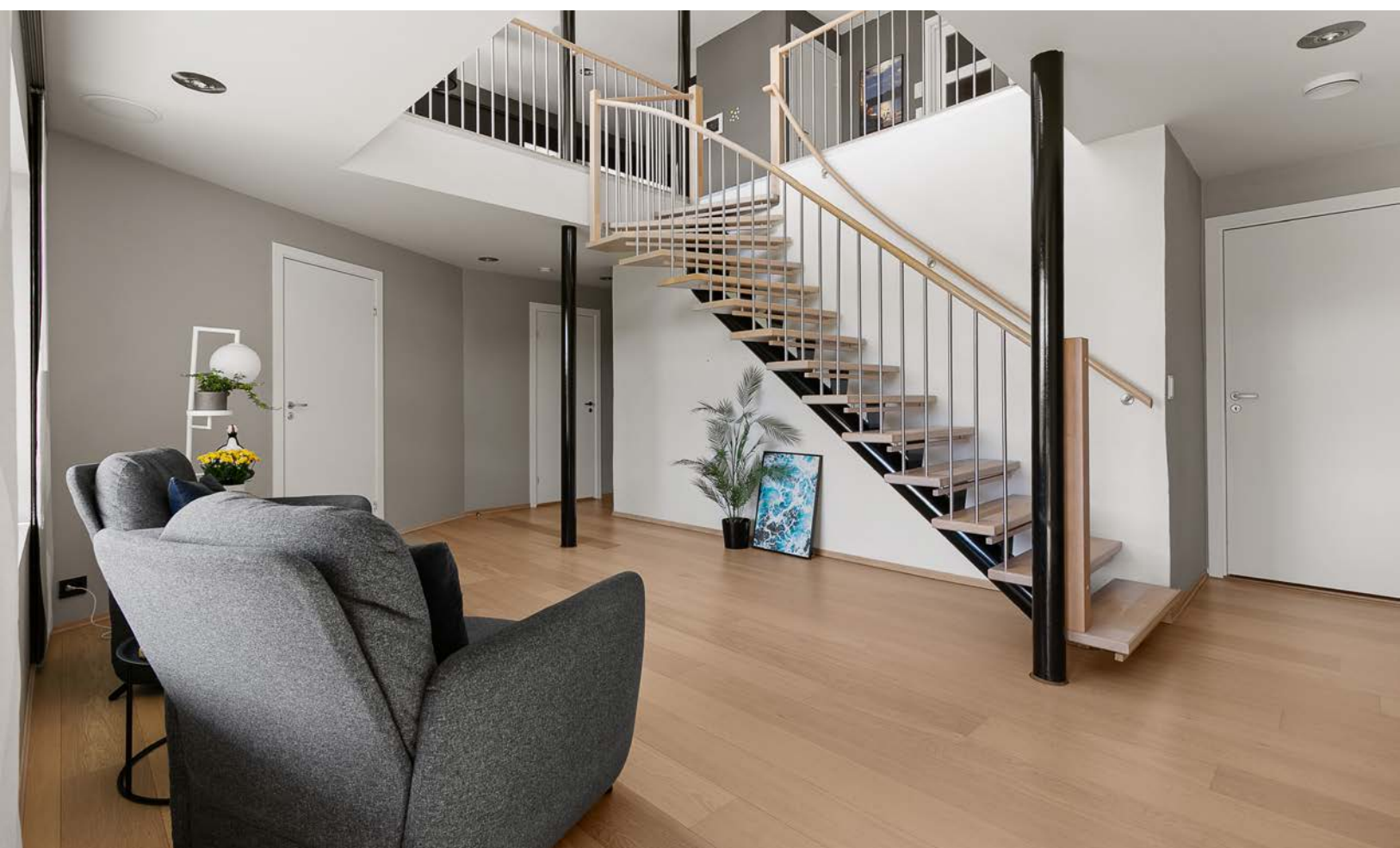










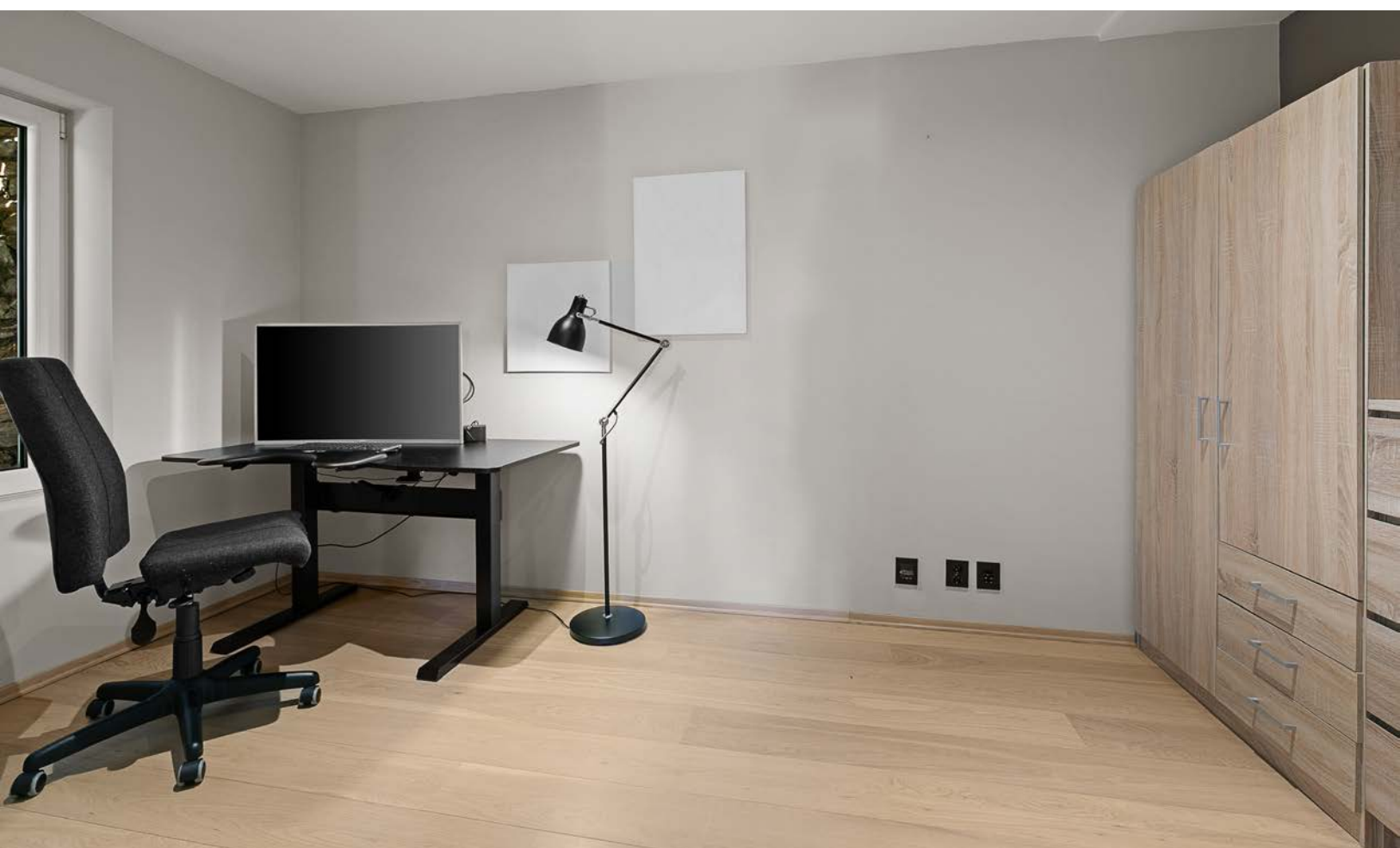
































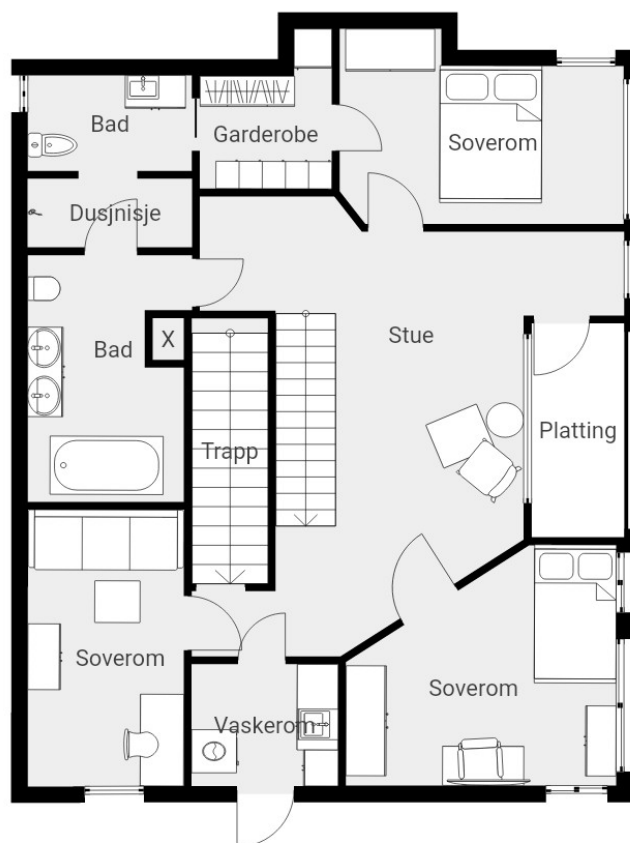








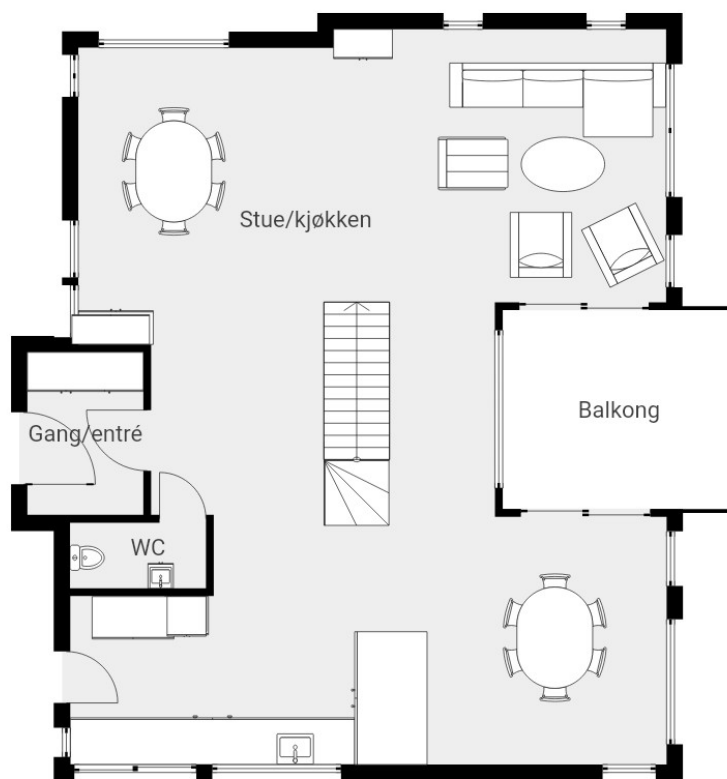
# Plantegning 1. etasje



Plantegningen er utarbeidet av Sørø 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.

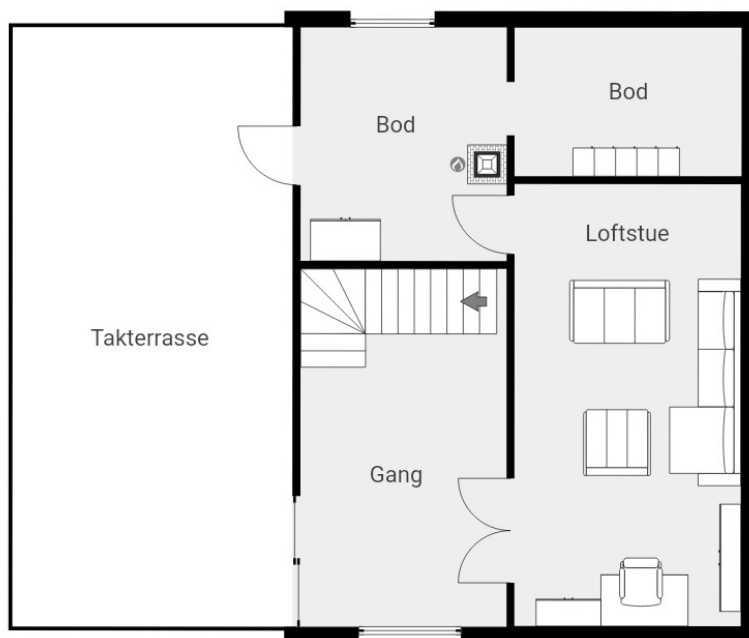
## Plantegning 2. etasje



Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppfølging, 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.

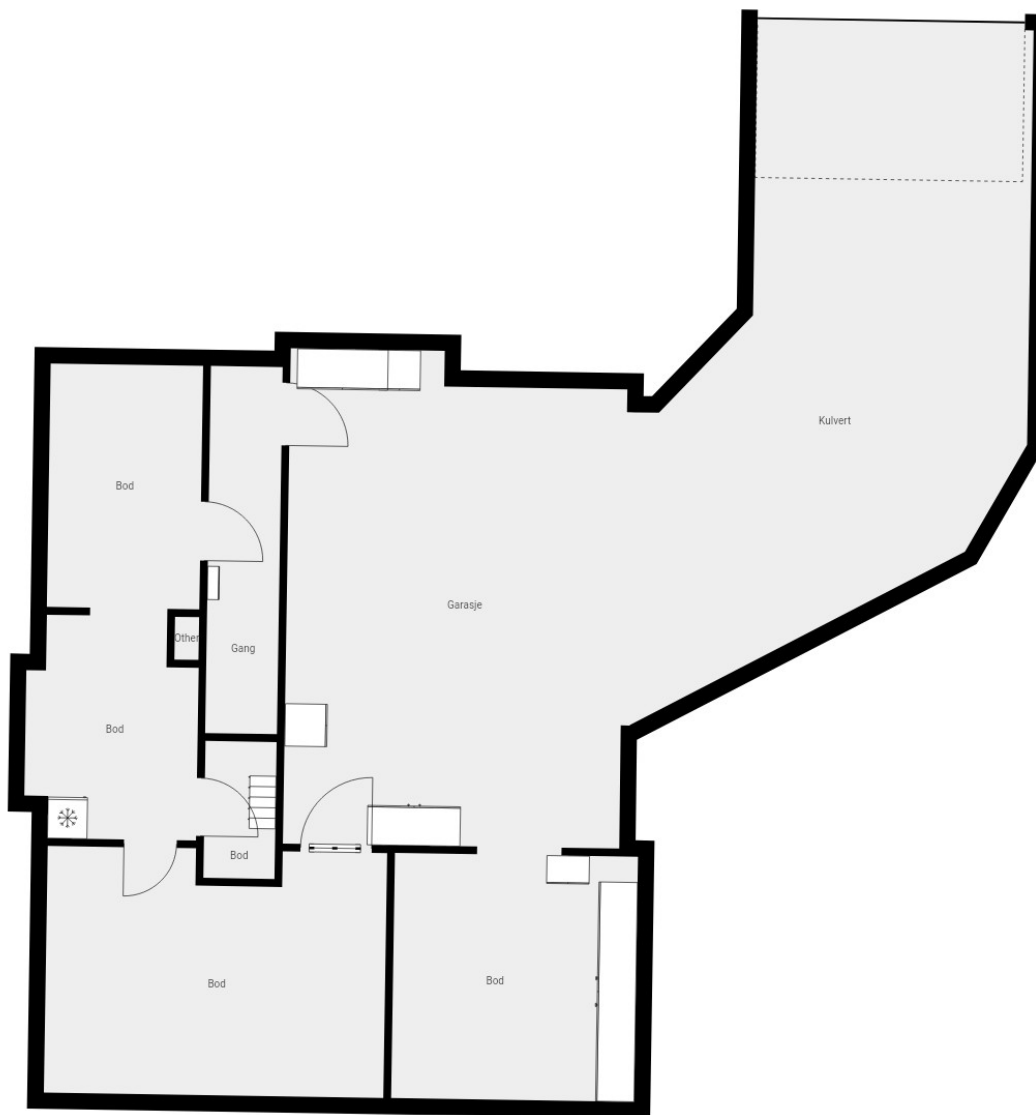
## Plantegning 3. etasje



Plantegningen er utarbeidet av Sørø 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 kjeller




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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvalenkroken 17 , 3943 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 61, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 423 m<sup>2</sup> BRA-i: 384 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1018

Referansenummer: IB1129

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

## Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sorotaksering.no  
926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader av malt murpuss. Etasjeskiller av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takmembran.

Bygningen har PVC (plast) vinduer med 3-lags energiglass. Bygningen har tre skyvedører av PVC (plast) med 3-lags energiglass. Bygningen har brannspesifiserte ytterdører A60 S. Bygningen har ytterdører av tre med og uten 2-lags energiglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### GULV:

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.

Underetasje: Flis på bad og vaskerom, parkett i øvrige rom.

1. Etasje: Flis i entré og wc-rom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Parkett i gang og loftstue, klikkvinyl i en bod, støpt dekke i bod.

#### VEGGER:

Kjeller: Behandlet/ubehandlet betong i alle rom.

Underetasje: Flis på bad, slette malte overflater i alle rom.

1. Etasje: Flis på wc-rom, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Slette malte overflater i gang, luftstue og en bod, innredet i en bod.

#### TAK/HIMLING:

Kjeller: Ubehandlet betong i alle rom.

Underetasje: Slette malte overflater i alle rom.

1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.
2. Etasje: Uinnredet i en bod, slette malte overflater i øvrige rom.

Bygningen har innvendige slette lettdører og dobbelflyet trefyllingsdører med glass.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Fliser på gulv og vegger og slette malte overflater m/downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter med to 1-greps blandebatterier, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. To veggmonterte toalett, dusnisje og badekar.

#### Vaskerom:

Fliser på gulv, slette malte overflater på veggene og i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast, skap på vegg over utslagslum samt høyskap på siden.

Opplegg til to vaskemaskiner og vannskap montert bak avtagbar del

av benkeplaten.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, slette overflater på vegger og i tak/himling. Innredning med spilefronter av eik, benkeplate av kompaktlaminat og sprutplate lik benkeplaten på vegg over benk. Oppvaskkum i kompositt. 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin og varmeskuff. Nisje til kjøleskap.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

#### WC-rom:

Gulvbelegg på gulv, slette malte overflater og flis på vegg, slette malte overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant. Veggmontert toalett og fordelerskap til vannbårne vannrør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannbåren varme i underetasje og 1. etasje. Oppvarmingen skjer via en akkumulatortank på ca. 3000 liter som benyttes både til romoppvarming og tappevann. Anlegget kan varmes opp ved hjelp av vedfyring, solfangere på tak samt elektrisk oppvarming. Det er installert trykktank/ekspansjonskar i bod i 2. etasje for å sikre stabilt systemtrykk og trygg drift av anlegget.

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberrør. Avløpsrør er utført både i PVC (plast) og keramikk.

Kobberrør er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

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

PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner.

Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke.

#### Oppvarmingsmuligheter:

Vannbåren varme i underetasje og 1. etasje.

Vedfyr i kjeller.

Solfangere på taket.

#### Romhøyde:

Kjeller: 2,42m i kulvert, 2,56m i bod, 2,57m i bod, 2,57/2,86m i gang, 2,59m i bod, 2,9m i garasje.

Underetasje: 2,32m på bad, 2,34m i ett soverom og walk-in garderobe, 2,35m på vaskerom, 2,4m på ett soverom, 2,41m på ett soverom, 2,4-5,23m i stue.

1. Etasje: 2,41m i stue/kjøkken, 2,42m i øvrige rom.
2. Etasje: 0,86-2,26m i loftstue og bod, 2,31-2,94m i gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Forstøtningsmur:

På eiendommen er det oppført en forstøtningsmur i naturstein.

Muren fremstår som tradisjonelt oppført med stablede steinblokker, tilpasset terreng og høydeforskjeller på tomten. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skjevheter, utglidninger eller tegn til betydelige setninger. Det ble heller ikke observert forhold som tilsier svekket funksjon eller behov for umiddelbare tiltak. Muren fremstår med normal slitasje sett i lys av alder og eksponering. Det anbefales

# Beskrivelse av eiendommen

jevnlige ettersyn for å avdekke eventuelle endringer eller bevegelser over tid.

## Kulvert:

På eiendommen er det oppført en kulvert fundamentert på støpt betong mot grunn. Yttervegger er oppført i forskalningsblokker, og takkonstruksjonen består av betongelementer. Det ble avdekket tegn på salt/kalkutslag på ytterveggene, men for øvrig fremstår konstruksjonen som solid utført med materialbruk som er vanlig for denne typen tiltak. Hjemmelshaver opplyser at kulverten ikke er tilknyttet boligen, og at tiltaket derfor ikke har vært vurdert som søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med befaringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

## Radon:

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

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

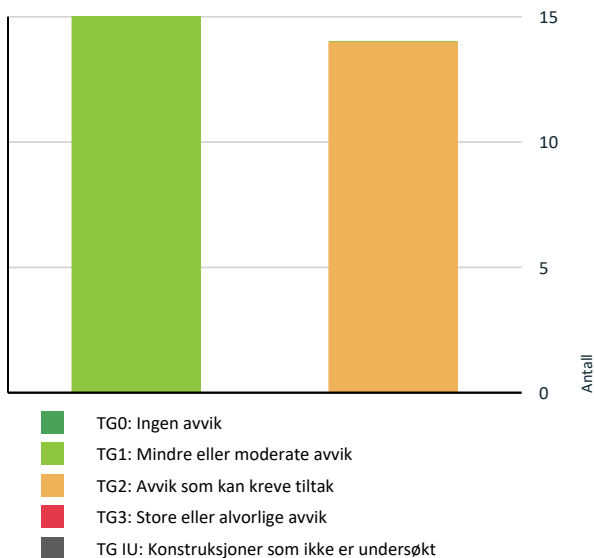
### Garasje

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

Det bemerkes at tegningene omhandler garasjen, og ikke kulverten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2008

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

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

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## Tilbygg / modernisering

2008

Garasje

Integrert garasje på 43 m<sup>2</sup>.

Garasjen er oppført med støpt fundament mot grunnen og yttervegger/grunnmur i betong. Takkonstruksjonen består av betongelementer med flatt tak, og takflaten fungerer som underetasje for boligen over. Isolert leddport med elektronisk portåpner. Det er montert to elbil ladere i garasjen.

Det er etablert en kulvert fundamentert på støpt dekke, med yttervegger i forskalingsblokker og flatt tak av betongelementer.

Garasjen fremstår i hovedsak i normal god stand, men det er registrert fukt påvirkning med salt-/kalkutslag på murvegg mellom kulvert og garasjedel. Det er også påvist fuktbelastning på tilstøtende yttervegg, som vurderes å ha sammenheng med denne konstruksjonsløsningen. Eier opplyser at kulverten er etablert med ca. 1 cm avstand fra boligens yttervegg, noe som kan medføre økt fuktinntrengning og mangelfull drenering/uttørking. Forholdet kan over tid føre til nedbrytning av murverk og tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales nærmere vurdering av fuktsikring og eventuelle konstruktive utbedringer for å hindre videre skadeutvikling.

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold i henhold til forskrift til avhendingslova.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er vurdert fra tilgjengelig takterrasse og fra loft. Yttertaket var snødekket på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset visuell kontroll av taktekking, detaljer og gjennomføringer. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder, materialvalg og tilgjengelige observasjoner fra innsiden.

Det foreligger usikkerhet knyttet til taktekkings faktiske tilstand som følge av begrenset besiktigelse. Hjemmelshaver opplyser om at taket er tekket med takmembran med 35-40 års forventet levetid. Det ble fremlagt Forvaltning, drift og vedlikeholds dokument fra leverandør som bekrefter dette.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført som betongkonstruksjon med utvendige, malte og pussede murfasader. Synlige deler av konstruksjonen ble visuelt kontrollert uten at det ble registrert vesentlige skjevheter eller skader. Selve veggoppbygningen er en lukket konstruksjon og kan ikke inspiseres innvendig, da dette ville krevd destruktive inngrep som ikke ble foretatt ved befaringen. Fasadene fremstår uten synlige tegn til vesentlige skader på puss eller overflatebehandling.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2008.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg 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.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har terrassedører på kjøkken, loftsetasje og underetasje, samt innvendige slette lettdører.

Terrassedør ved kjøkken har svelling i nedre del og redusert funksjon. I loftsetasjen er det registrert tegn til fuktinntregning ved boddør. Døren fremstår med skjevhet som påvirker lukking og tetthet. Innvendige slette lettdører fremstår uten vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet svelling og redusert funksjon på terrassedør ved kjøkken, samt tegn til fuktpåvirkning og skjevhet ved boddør i loftsetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i nedre del av terrassedør ved kjøkken og ved boddør i loftsetasjen.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt deformasjon og redusert funksjon i dørkonstruksjonene.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for justering eller utskifting av berørte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få dørkonstruksjonene nærmere vurdert og utbedret ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvestvendt takterrasse på 40 m<sup>2</sup> med utgang fra gang i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført med tettesjikt, bjelkelag og terrassebord på gulv samt rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 m. Terrassebord og tettesjikt kunne ikke inspiseres grunnet snødekte forhold på befaringstidspunktet, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Sørvestvendt terrasse på 13 m<sup>2</sup> ved inngangsparti. Bjelkelag med terrassebord på gulv. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 m. Konstruksjonen lot seg ikke inspiseres grunnet snødekte forhold på befaringstidspunktet, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Sørøstvendt veranda på 11 m<sup>2</sup>, hvor ca. 8 m<sup>2</sup> er overbygd, med utgang fra stue/kjøkken.

Konstruksjonen består av tettesjikt, bjelkelag og terrassebord samt rekkverk i aluminium og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m. Det bemerkes begrenset høyde fra terrassebord til underkant av skyvedør. Ved kontroll av undersiden ble det registrert fuktstjolder på bjelkelaget. Eier opplyser at vanninntregning oppstod i forbindelse med storm, og at forholdet er forsøkt utbedret ved fugetetting over oppkant på tettesjikt.

Sørøstvendt overbygd plattning på 4 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue. Bjelkelag med terrassebord på gulv. Det er registrert slitasje samt fukt- og råtepåvirkning på enkelte terrassebord.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktstjolder i bjelkelag, råteskader på enkelte terrassebord, ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på takterrasse samt begrenset inspeksjonsmulighet av tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i bjelkelag og terrassebord, samt rekkverkshøyde montert etter gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunkt og begrenset beskyttelse mot vanninntregning ved enkelte detaljer.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av trekonstruksjoner og redusert funksjon i tettesjiktet, og lav rekkverkshøyde kan innebære økt risiko for fall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde bord, utbedring av tettesjikt og tilpasning av rekkverk for å ivareta sikkerhet og konstruksjonens funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser av bemerkningene ved snøfrie forhold, samt vurdering av fuktskadet bjelkelag, utskifting av råteskadede terrassebord og vurdere heving av rekkverkshøyde på berørte terrasser.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen er delvis etablert under terreng. Synlige overflater fremstår uten registrerte skader eller avvik ved befarings. Rommet vurderes å ha tilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende luftutveksling.

Det ble gjennomført hulltaking og fuktmåling i disponibelt rom. Målingene viste ikke forhøyede fuktverdier, og det ble ikke registrert symptomer på fuktskade i tilknytning til kontrollen. Det bemerkes at fuktmålingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Gjeldende byggeteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

Det registreres noe hulrom under enkelte fliser, uten tydelig bomlyd ved kontroll. For øvrig fremstår overflatene i god stand, alder tatt i betraktning, og det ble ikke avdekket ytterligere avvik med behov for tiltak.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall fra dørterskel mot sluk, samt 25mm i dusjsonen. Fallforholdene vurderes å tilfredsstillende krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er registrert manglende fug i dusjsonen rundt sluk. Dette medfører økt fuktbelastning mot underliggende membran og tettesjikt. Våtrommet har nådd en alder hvor økt risiko for svikt i tettesjikt må påregnes. For øvrig fremstår overflatene i god stand uten at det ble avdekket ytterligere avvik med behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt fug rundt sluket i dusjsonen etter befarings. Dette er dokumentert med bilder. Arbeidet er ikke kontrollert ved ny befarings.

TG 2 vurderes grunnet manglende fug rundt sluk i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull fugeutførelse rundt sluk i dusjsone.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot membran og underliggende konstruksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring og på sikt oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre manglende fug rundt sluk.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran/tettesjikt fra byggeår, 2008.

Badet har to sluk med klemring i plast. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring ved visuell kontroll. Sluk plassert under badekar er lite tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring, samt begrenset tilgjengelighet til sluk under badekar.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelse av overgang mellom membran og sluk kan være mangelfull, samt plassering av sluk under badekar gir redusert tilgjengelighet.

Risiko: Forholdene kan føre til økt risiko for utetthet ved slukovergang og manglende oppdagelse av lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det oppstår fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert slukovergangene nærmere av fagperson og sikre tilfredsstillende tilgang for rengjøring og vedlikehold.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det ble registrert krakelering i overflaten på servant. Videre ble det registrert manglende lekkasjespalte ved veggmonterte toaletter, noe som begrenser muligheten for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner. Det ble ikke avdekket øvrige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet krakelering i servant samt manglende lekkasjespalte ved veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Overflatesvekkelse i servant samt manglende åpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner.

Risiko: Manglende lekkasjespalte kan medføre at lekkasjer fra sisterner ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen og behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjespalte ved veggmontert toalett og å vurdere utskifting av servant ved behov.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert via balansert ventilering, med tilluftventilering i underkant av dørbladene.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da tilstøtende konstruksjoner er oppført i betong og våtsone er vendt mot yttervegg.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak. Det bemerkes at iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt er det ikke krav til membran/tettesjikt på veggene.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres stedvis 0mm fall ut fra dørrterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann. Det ble registrert enkelte hulrom ved kontroll, uten tegn til løse fliser. For øvrig fremstår overflatene uten synlige skader eller svekkelser.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall mot sluk på deler av gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen av gulvets fallforhold gir stedvis ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Risiko: Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvoverflaten og økt fuktbelastning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av fallforhold ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere korrigerende av fallforhold ved oppgradering av våtrommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2008.

Sluk 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.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett og membran nærmer seg forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke registrert synlig slukmansjett ved sluket, og membranen er fra byggeår.

Risiko: Ingen synlig slukmansjett kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet gir høyere sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen i overgang mellom gulv og sluk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tetthet i overgang mellom membran og sluk, samt å påregne utskiftning av tettesjiktet i nærmere fremtid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilering med tilluftsventilering under dørrblad.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Anlegget ble kontrollert ved visuell besiktigelse og enkel funksjonsvurdering. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik eller behov for tiltak på befaringstidspunktet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det ble registrert manglende lekkasjespalte ved veggmontert toalett med innebygget susterne. Innredningen for øvrig fremstår i normalt god stand, og det ble ikke avdekket øvrige vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte ved innebygget susterne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

**Årsak:** Det er ikke etablert lekkasjespalte som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

**Risiko:** Eventuelle lekkasjer kan forbli skjult og føre til fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet kan medføre behov for åpning og utbedring dersom det oppstår skjult lekkasje.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å etablere løsning som sikrer synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både kobberrør og rør-i-rør-system. Vannrørene er plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Hovedstoppekrane er funksjonstestet og stenger vannføringen. Det registreres at vannet bruker noe tid før tilførselen stopper helt etter stenging. Det ble også observert begynnende korrosjon på enkelte kobberrør.

TG 2 vurderes grunnet treg funksjon på hovedstoppekrane og registrert korrosjon på vannrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Slitasje i stoppeventil samt overflatekorrosjon på kobberrør.

**Risiko:** Videre slitasje og korrosjon kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet kan medføre behov for utskifting av stoppeventil og berørte rørstrekk dersom funksjon eller tetthet svekkes.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å få hovedstoppekrane og korroderte kobberrør vurdert av rørlegger for å avklare behov for justering eller utskifting.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i både PVC (plast) og soil (støptejernrør).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Avløpsrørene er ikke etablert med tilstrekkelig stakeluke for rensing og vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet manglende stakeluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

**Årsak:** Avløpssystemet er ikke etablert med tilstrekkelig stakeluke for inspeksjon ved eventuell tetting.

**Risiko:** Manglende tilgang kan vanskeliggjøre åpning ved tilstopping og gi økt belastning på rørsystemet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Konsekvens:** Forholdet kan medføre mer omfattende inngrep ved behov for rensing eller reparasjon av avløpssystemet.

**Anbefalt tiltak:** Det anbefales å vurdere etablering av stakeluke for å sikre tilfredsstillende tilgang.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Det ble registrert noe støvansamling rundt enkelte tillufts- og avtrekksventiler. Støvansamling rundt ventiler kan forekomme ved ordinær bruk og indikerer behov for rengjøring. For øvrig ble det ikke avdekket forhold som indikerer svikt i ventilasjonsfunksjonen ved befaringen.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen benytter akkumulatortank på ca. 3000 liter i kombinasjon med varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Begge enheter er plassert i rom med sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Det bemerkes at enkelte komponenter i akkumulatortanken nærmer seg forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

### TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje. Det ble registrert at gulvoverflater har slått seg/deformert. Forholdet har sammenheng med høy temperatur i varmelegget. Deformasjoner i gulv indikerer at gulvmaterialene er utsatt for temperaturbelastning utover det gulvet er dimensjonert for.

TG 2 vurderes grunnet deformasjoner i gulv som følge av temperaturbelastning fra vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling og skader i gulv pga gulvvarmen.

**Årsak:** For høy temperatur i vannbårene varmerør har medført at parkettgulvene har slått seg.

**Risiko:** Vedvarende høy temperatur kan føre til ytterligere deformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for eventuell utbedring eller utskifting av berørte gulvflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere om berørte gulvflater må utbedres.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 25 kurser iht oversikt.

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

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

- Tilkoblet smartrele varmtvannsbereder.
- 2 doble stikk v/ tank.
- 1 dobbel stikk ved portåpner.
- 5 stikk garasje.
- Opplegg til 2 stk Tesla Wall Charger.
- Ny 32a kurs i tavle.
- Kontroll av 2 kurser i garasje som muligens har overledning.
- Monter opp 2 stk lamper i garasje.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ja Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært et branntilløp i transformatorer (trafo) til belysningsanlegget. Det opplyses videre at hele lysanlegget i etterkant er skiftet og utbedret.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Utvendig drenering og fuksikring er fra byggeår. Ved visuell kontroll ble det registrert tegn til svikt i dreneringsløsningen. Knotteplast som skal beskytte utvendig isolasjon og bidra til avledning av fukt er stedvis løsnet og fremstår åpen mot terreng og overvann. Det er i tillegg observert bruk av byggskum i nedre del av konstruksjonen. Byggskum er ikke egnet som permanent fuksikring og kan holde på fukt over tid.

Forholdet indikerer svekket funksjon i fuksikringen langs grunnmuren og kan medføre økt fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet påvist svikt i fuksikring og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Løstnet knotteplast og bruk av byggsaum i nedre del av grunnmur gir redusert beskyttelse mot inntrengende fukt.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt fuktpåvirkning kan medføre behov for utbedring av drenering og isolasjon dersom funksjonen er svekket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få drenerings- og fuktsikringsløsningen nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ved visuell kontroll ble det registrert salt-/kalkutslag på overflater i deler i kjelleren, spesielt i garasje/kulvert. Salt-/kalkutslag indikerer at fukt transporteres gjennom konstruksjonen og fordampes på overflaten. Dette er et tegn på fuktpåvirkning fra tilstøtende masser.

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

TG 2 vurderes grunnet registrerte salt-/kalkutslag og indikasjon på fuktvandring i grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktransport gjennom grunnmuren medfører utfelling av salter på overflaten.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og forringelse av overflater over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å begrense fuktpåvirkning og sikre konstruksjonens videre funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og drenering ytterligere undersøkt for å avklare omfang og behov for tiltak.



## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmur av naturstein langs adkomst til inngangsparti. Muren er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert synlige deformasjoner, utglidninger eller andre forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved visuell besiktigelse.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

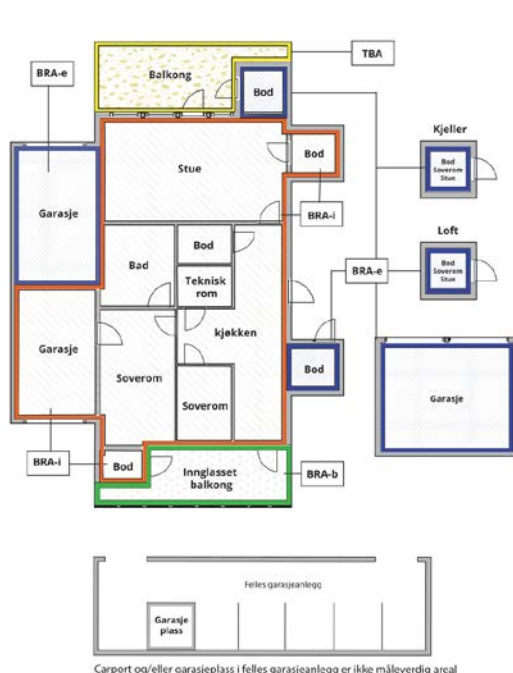
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	103	39		142			142
Underetasje	97			97	4		97
1. Etasje	96			96	24		96
Loftsetasje	45			45	40	63	108
<b>SUM</b>	<b>341</b>	<b>39</b>			<b>68</b>	<b>63</b>	<b>443</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>380</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3		
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom		
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom		
Loftsetasje	Gang, loftstue, bod, bod 2		

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Montert ny kjøkkeninnredning.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje	43			43	
<b>SUM</b>	<b>43</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det bemerkes at tegningene omhandler garasjen, og ikke kulverten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	61	106		0	814 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

### Adresse

Hvalenkroken 17

### Hjemmelshaver

Ballestad Gry-Elisabeth Pedersen, Ballestad Knut Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, hovedsakelig bestående av eneboliger og småhus. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, barnehage og skole. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelse mot Porsgrunn sentrum og omkringliggende områder. Det er videre gang- og sykkelforbindelser i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til garasjen, samt steinbelagt adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det bemerkes at deler av innkjørselen er etablert innenfor regulert naturvernområde, og bruken er ikke dokumentert godkjent. Forholdet kan medføre pålegg om stans i bruk, tilbakeføring eller andre offentligrettslige reaksjoner dersom tillatelse ikke gis. Hjemmelshaver opplyser at søknadsprosess er i gang. Det anbefales å avvete endelig vedtak og sikre skriftlig godkjenning for å avklare videre bruk og rettslig status.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	17.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.02.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Knut Erik Ballestad

Gry-Elisabeth Pedersen Ballestad

---

## Boligen

Hvalenkroken 17  
3943 Porsgrunn

4001-61/106/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet er bygget av nåværende eier, med noe hjelp fra en flislegger. Det er 2 lag standard-membran, samt 1 lag tykk smøremembran. Dokumentasjon i form av bilder underveis i arbeidet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble bygget en kulvert under hagen - fra garasjeåpningen i huset og ut mot gaten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Det er innsig av noe vann i murpuss (typisk regnvann som treffer fasaden) mellom hus og kulvert, da det med vilje er litt avstand mellom disse, slik at kulvert og hus ikke er samme bygningsenhet.

Det er montert en taktrenne som avleder dette vannet, og leder det mot innvendig sluk (med slamfelle) i kulverten. Det er også montert ventil i sydvendt vegg i kulvert, nær utgangen. Denne forhindrer at garasje og kulvert blir stående fuktig over tid.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Takrenne som leder vannet til siden og mot sluk.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Fukt i murpuss i overgang mellom hus og kulvert ifm regn mot fasade.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Takrenne montert for å styre vannet mot sluk i gulv av kulvert.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sirkulasjonspumpen var utslitt i 2022, og måtte byttes.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet sirkulasjonspumpen i 2022. Pris 4.240,- kr. Enkelt å bytte selv, da det er avstengningsventiler over og under pumpen. 2 skruer skrues ut, og ny pumpe settes inn.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Ingeniør Ivar Pettersen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert 2 stk 22 kW elbilladere.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Hafsund Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Diverse nye stikk etc i kjeller og garasje

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Loft er gjort om til loftstue og bod, det er satt inn 2 nye dører der i den forbindelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av Porsgrunn kommune i 2026. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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

♦ **Ja**

Det foreligger brukstillatelse. Ferdigattest søkes om nå.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

På kjøkkenventilator så er av/på-knappen for lyset defekt/manglende.  
Vi planlegger å bytte kjøkkenventilator før salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Utkjørsel er bygget delvis over friareale som tilgrenser tomten.

Det er søkt om dispensasjon for grensejustering, og dispensasjon er gitt av Porsgrunn kommune til dette. Det gjenstår å søke om selve grensejusteringen.

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


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


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

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




Adresse <b>Hvalenkroken 17, 3943 PORSGRUNN</b>	
Dato for energimerking <b>19.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-247397</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>22481770</b>
Gårdsnummer <b>61</b>	Bruksnummer <b>106</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2008</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>400,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>250,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Bio-energi, Elektrisitet, Sol</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**83,58 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>86,18 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>31 473 kWh</b>
--	---

# Nabolagsprofil

Hvalenkroken 17 - Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brånan	10 min	🚶
Linje M1, M1N, M2, M2N, P8, 84, 459	0.8 km	
Porsgrunn stasjon	13 min	🚗
Linje RE11, RX11, R55	8.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	34 min	🚗

## Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	15 min	🚶
329 elever, 26 klasser	1.2 km	
Brattås skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
185 elever, 13 klasser	1.3 km	
Heistadskolene (8-10 kl.)	15 min	🚶
335 elever, 23 klasser	1.2 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	10 min	🚗
450 elever, 32 klasser	7.5 km	
Porsgrunn videregående skole	11 min	🚗
1100 elever	8.2 km	

«Stille og rolig. Sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

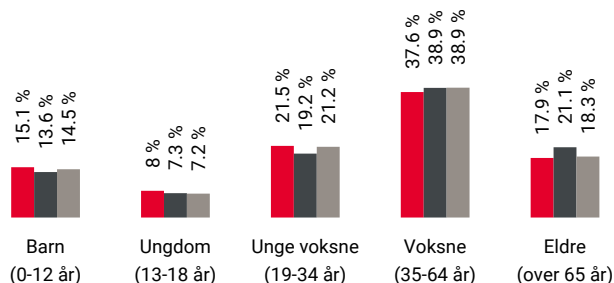
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	17 min	🚶
87 barn	1.3 km	
Lundelia barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
57 barn	1.4 km	
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	24 min	🚶
77 barn	2 km	

## Dagligvare

Spar Skjelsvik	14 min	🚶
Rema 1000 Heistad	23 min	🚶
PostNord	2 km	

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 89/100



### Kvalitet på barnehagene



Veldig bra 86/100

## Sport

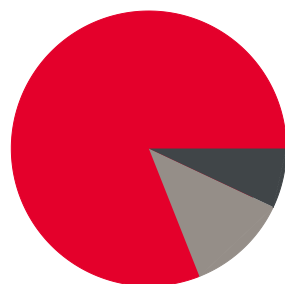
 Lundeåsen ballplass 7 min   
Ballspill 0.6 km




 Brånan ballplass 9 min   
Ballspill 0.7 km

 MOVA Skjelsvik 10 min 


 Heistad Fysioterapi & Trening 15 min 


## Boligmasse



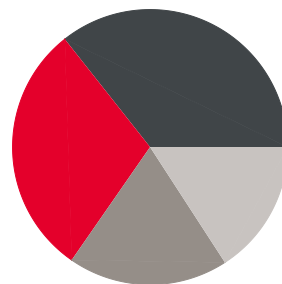
 81% enebolig  
 7% rekkehus  
 12% annet





## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 12 min 

 Vitusapotek Heistad 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 30% i barnehagealder  
 36% 6-12 år  
 19% 13-15 år  
 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

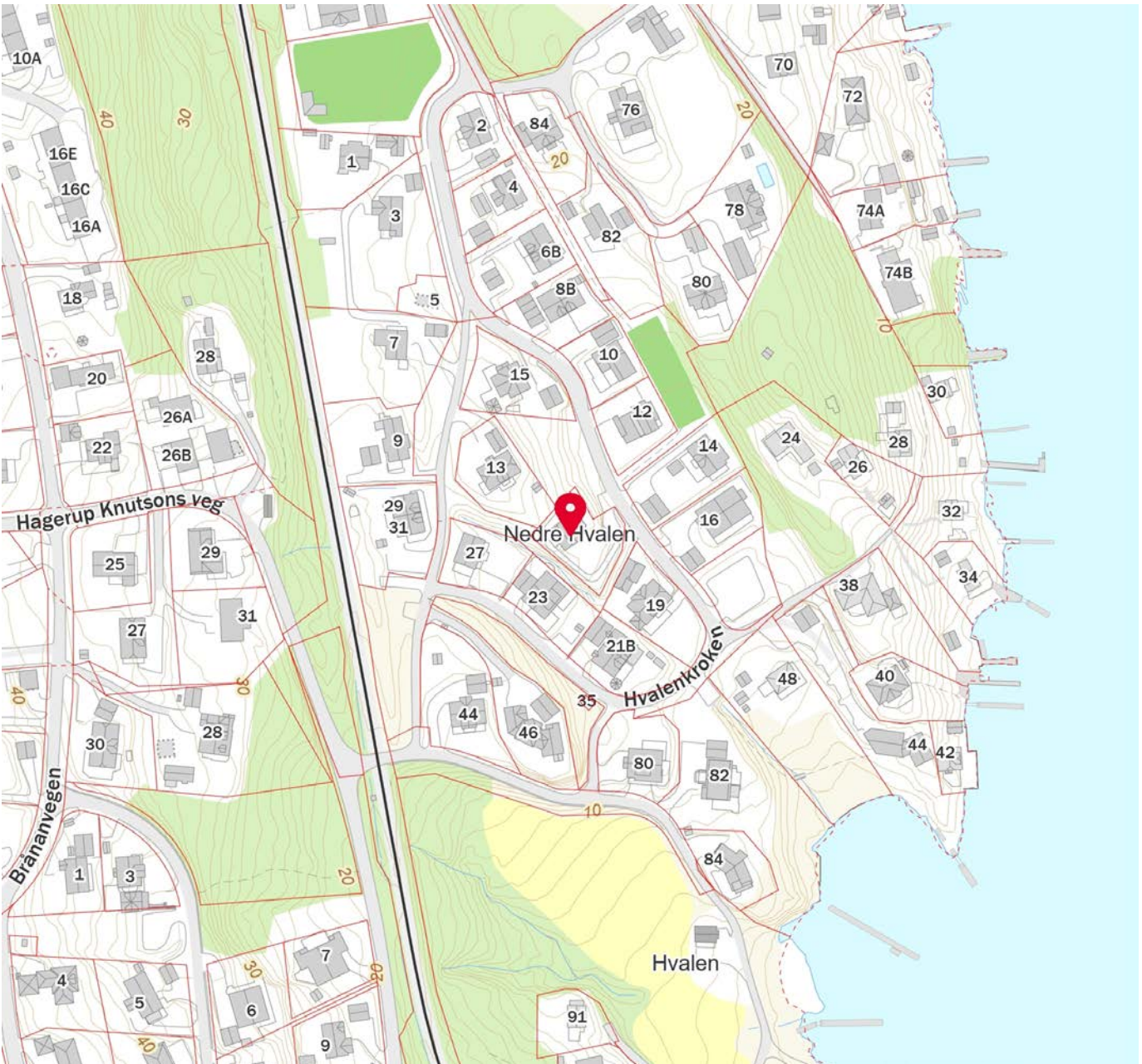
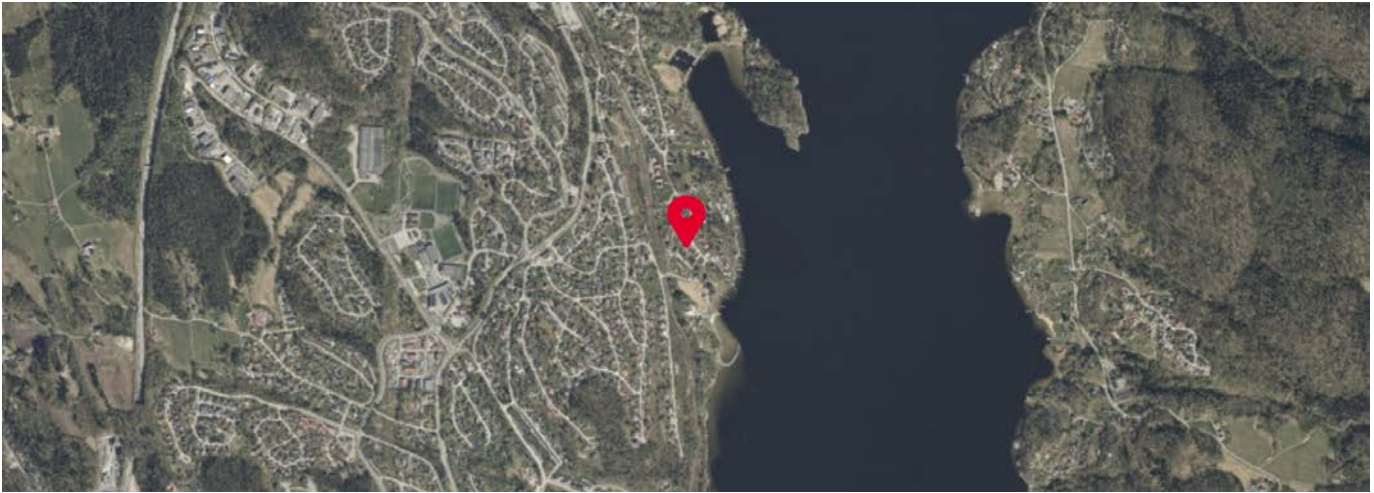


0% 43%

 Løvsjø/Brånan/Valen  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Solheimhus As  
Nedre Hjellegate 16  
3724 Skien

Deres ref.

Vår ref.  
26/1934 - 2

Dato  
17.02.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
126/26	Utvalg for miljø og byutvikling

## Ferdigattest - Gbnr. 61/106, Hvalenkroken 17 - Oppføring av ny enebolig

Det gis ferdigattest til oppføring av ny enebolig som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 6.120, -.

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.**

Med hilsen

Tonje Fehn  
for  
Baard Gonsholt  
avdelingsleder

Bente Sjøberg  
ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Postadresse**  
Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost:  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:  
714705080  
05  
Org.nr.: 939991034



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Solheimhus As  
Nedre Hjellegate 16  
3724 Skien

Deres ref.

Vår ref.  
26/1216 - 5

Dato  
13.02.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
112/26	Utvalg for miljø og byutvikling

## Ferdigattest - Gbnr. 61/106, Hvalenkroken 17 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra loft til loftstue og bod

Det gis ferdigattest til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra loft til oppholdsrom og bod som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.**

Med hilsen

Tonje Fehn  
for  
Baard Gonsholt  
avdelingsleder

Bente Sjøberg  
ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Postadresse**

Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

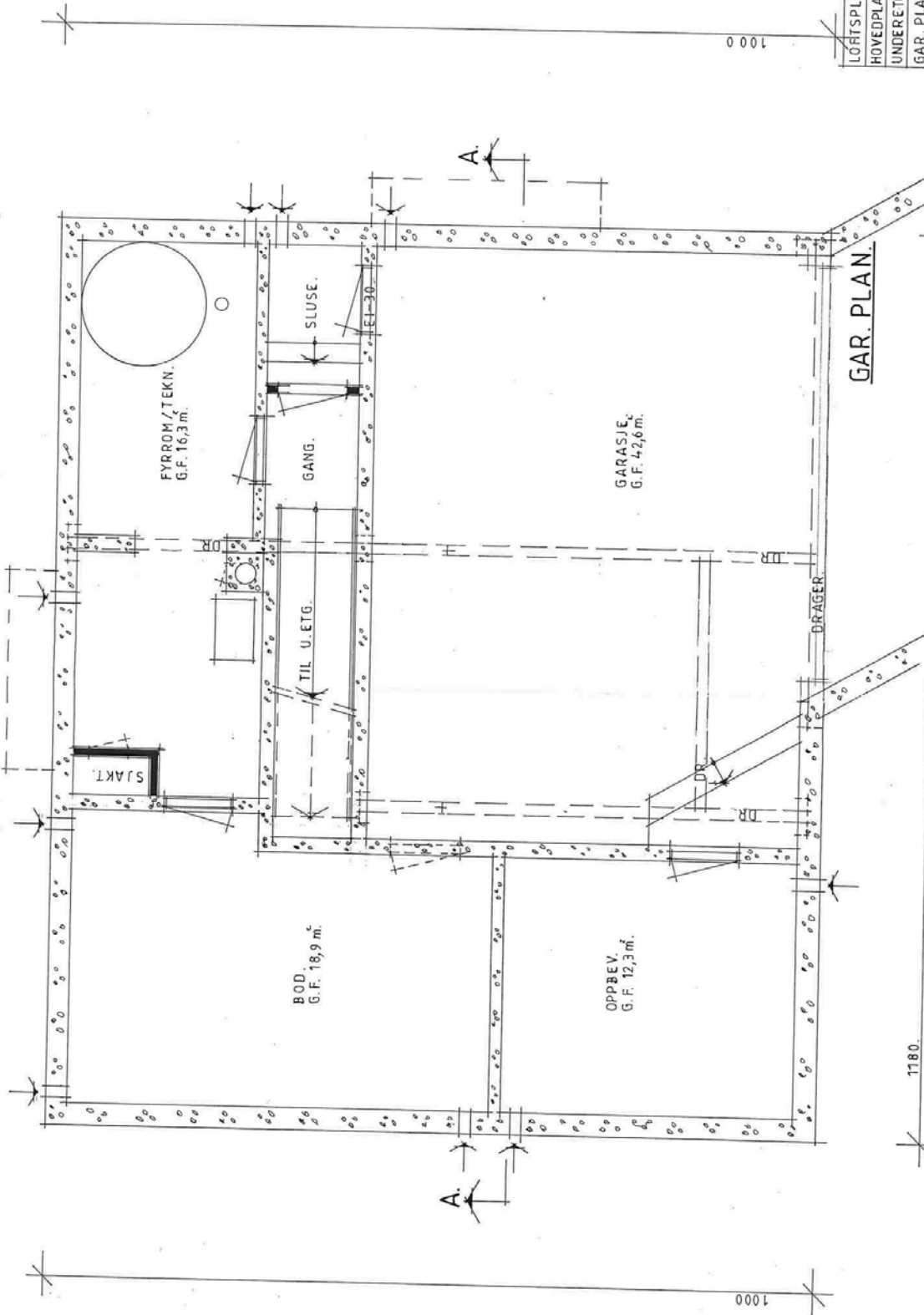
Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:

714705080  
05  
Org.nr.: 939991034

E-1.



LOFTSPLAN.	29,6	BRA.
HOVEDPLAN.	97,7	
UNDERETG.	99,1	
GAR. PLAN.	104,6	
SUM BRA.	331,0	

MAL: 1:50	BLAD
DATE: 22.9.06	01.
OMT:	
KORR:	

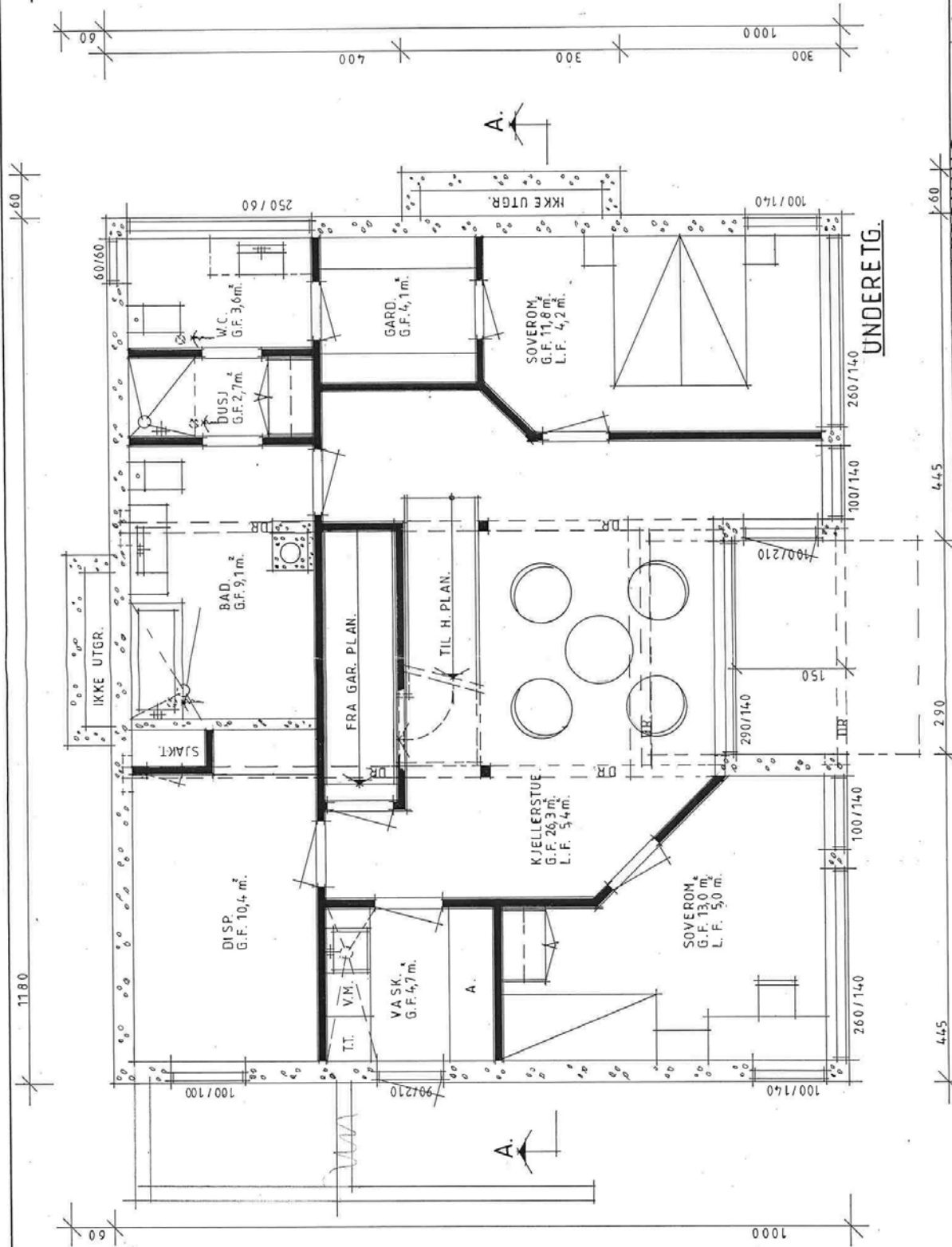
**GAR. PLAN.**

TILTAKSHAVER: RENATE K. STRAND OG  
 KNUT ERIK BALLESTAD.  
 BYGGEDR.: HVALENKROKEN 17, 61/106.  
 BYGGEKOM.: PORSGRUNN.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV  
 OM ÅNDSVERKER AV 6 - 6 - 30, NR. 17  
 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES  
 UTEN VÅR TILLATELSE.  
**SOLHEIMHUS 1/4**

**SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR**

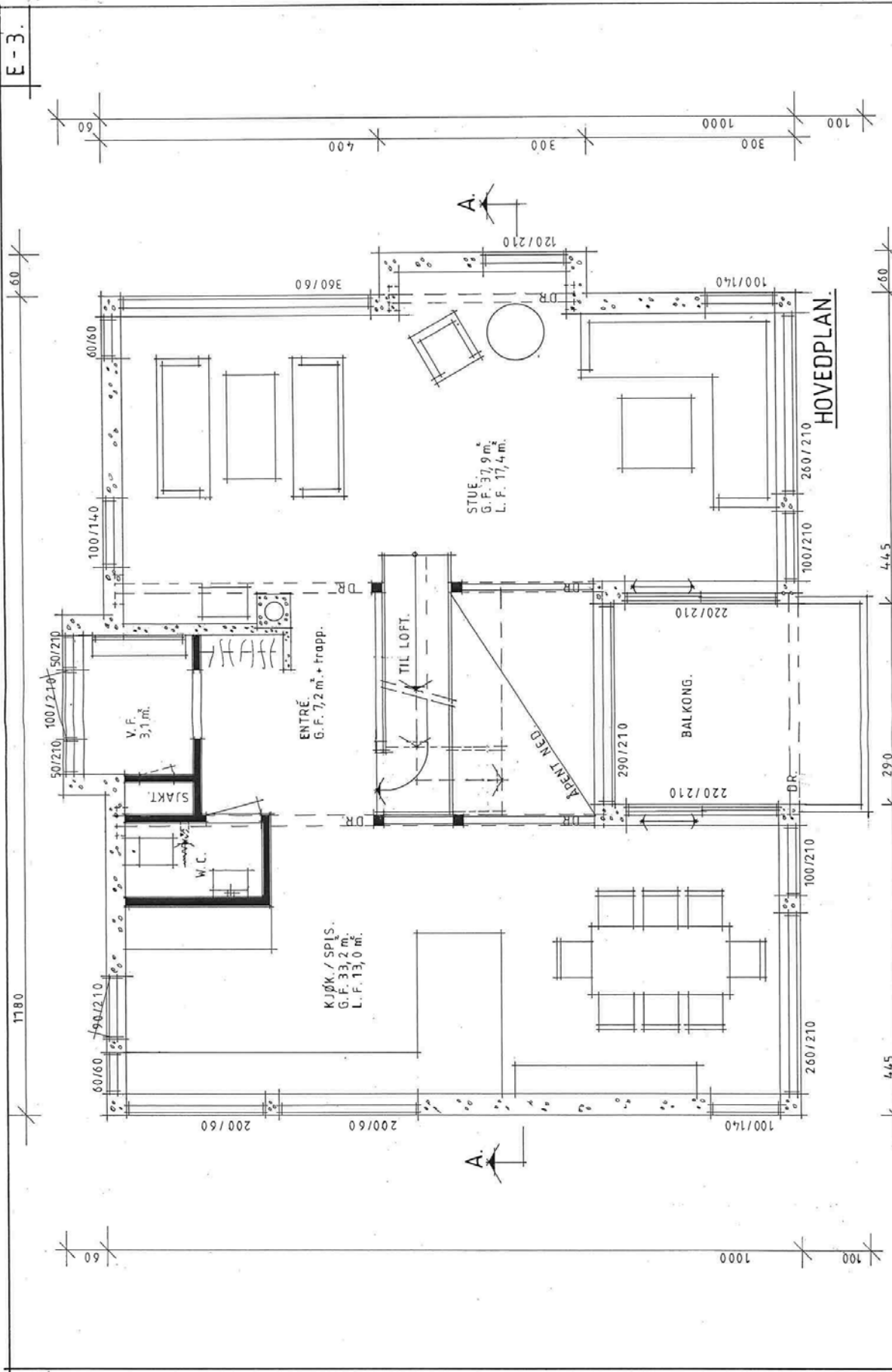
E-2.



TILTAKSHAVER: RENATE K. STRAND OG KNUT ERIK BALLESTAD. ENEBOLIG, BYA 121,4 m <sup>2</sup> .	MAL: 1:50.	BLAD
BYGGEDR.: HVALENKROKEN 17, 61/1106.	DATE: 22.9.06.	02.
BYGGEROM.: PORSGRUNN.	OMT.:	
	KORR.:	
<b>SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR</b>		

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLÅTELSE.  
**SOLHEIMHUS AS**

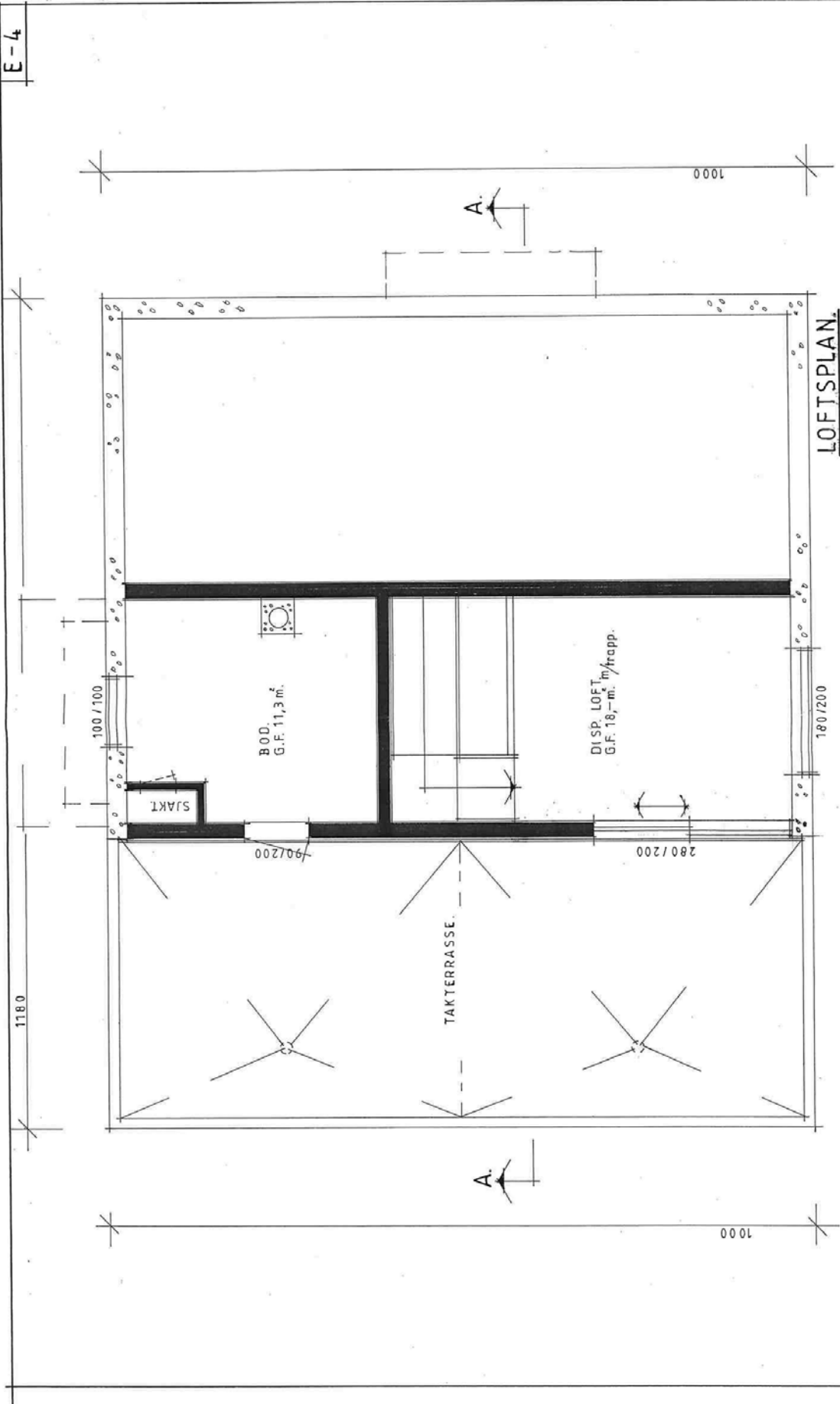
E-3.



TILTAKSHAVER: RENATE K. STRAND OG	MÅL: 1:50.	BLAD
KNUT ERIK BALLESTAD.	DATE: 22.9.06.	03.
BYGGEDR.: HVALENKROKEN 17, 617106.	OMT:	
BYGGEKOM.: PORS GRUNN.	KORR.:	
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR		

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6 - 6 - 30, NR. 17 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS



TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV  
 OM ÅNDSVERKER AV 6 - 6 - 30, NR. 17  
 § 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES  
 UTEN VÅR TILLATELSE.  
**SOLHEIMHUS 1/6**

TILTAKSHAVER: RENATE K. STRAND OG KNUT ERIK BALLESTAD.	SPESIALTEGNING.	MÅL: 1:50.	BLAD
BYGGEDR.: HVALENKROKEN 17, 617006.	ENEBOLIG, BYA. 121,4 m².	DATE: 22.9.06.	04.
BYGGEROM.: PORSGRUNN.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	OMT.:	KORR.:



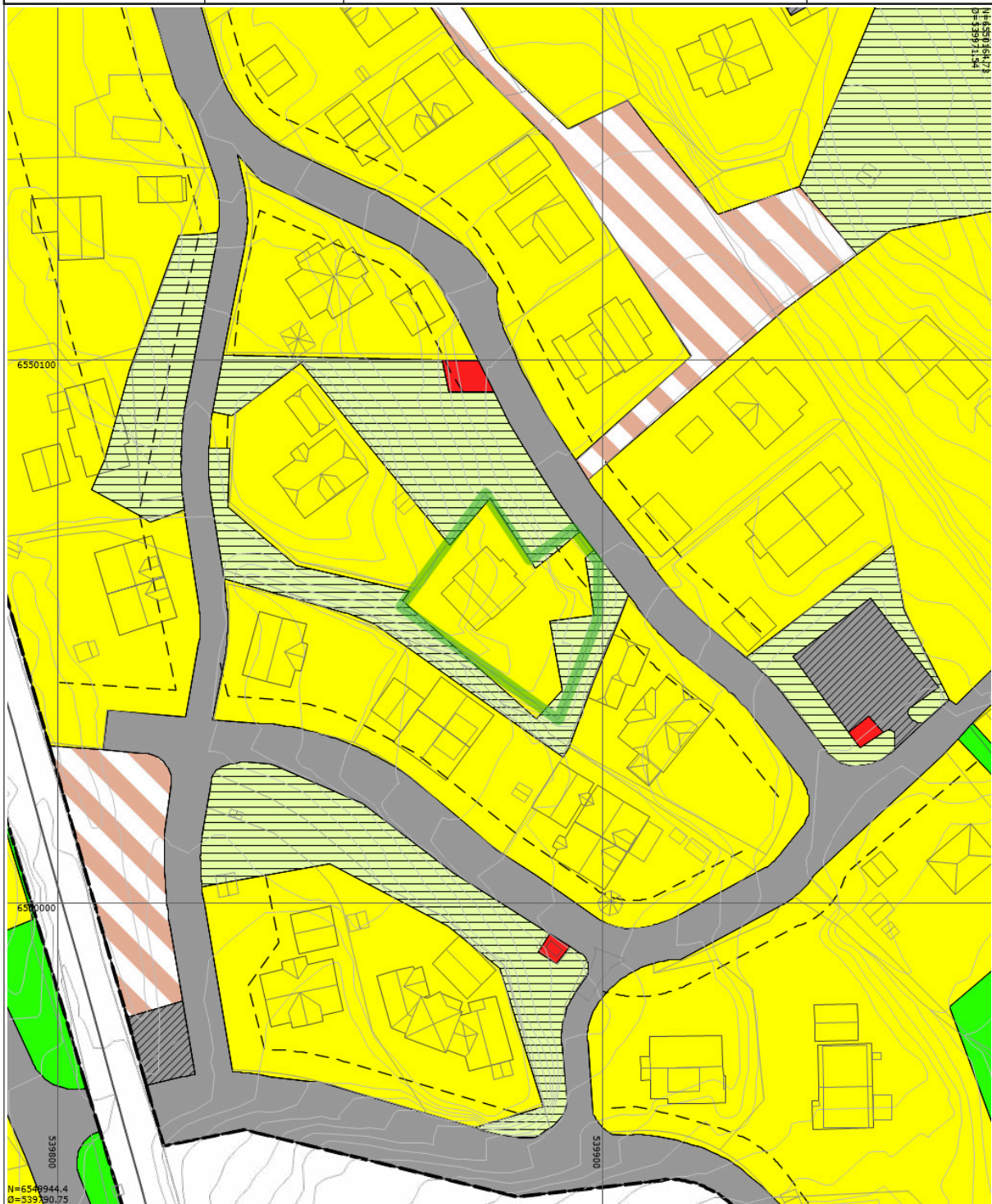
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvalenkroken 17 3943 PORSGRUNN			
Annen info:	Hvalenområdet			





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Udefinert bygning  Gang- og sykkelveg  RpFormålGrense  Boliger  Kjørevei  Naturvernområde  Annet kombinert formål  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Jernbane  Bygning  Høydekurve  RpGrense  Offentlig bebyggelse  Offentlig friområde  Felles avkjørsel  RpFormålGrense  Eiendomsteig	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  BygningTiltakAreal  Elv og bekk  Byggegrense  RbFormålOmråde  Offentlig trafikkområde  Friområde i sjø og vassdrag  Felles parkeringsplass  RpGrense
--	---	--

 Vann drift/nedlagt
 Vann pumpeledning drift/nedlagt
 Vann tunnel drift/nedlagt
 Spillvannsledning drift/nedlagt
 Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 Spillvann tunnel drift/nedlagt
 Avløp Felles drift/nedlagt
 Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 Overvann drift/nedlagt
 Overvann overløpsledning drift/nedlagt
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
 Overvann Tunnel drift/nedlagt
 Drens drift/nedlagt
 Tunneller
 Pumperetning

### Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hvalenkroken 17  
3943 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rose Mari Røstberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 988 32 782  
**E-post:** rose.rostberg@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 viderefordlet 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