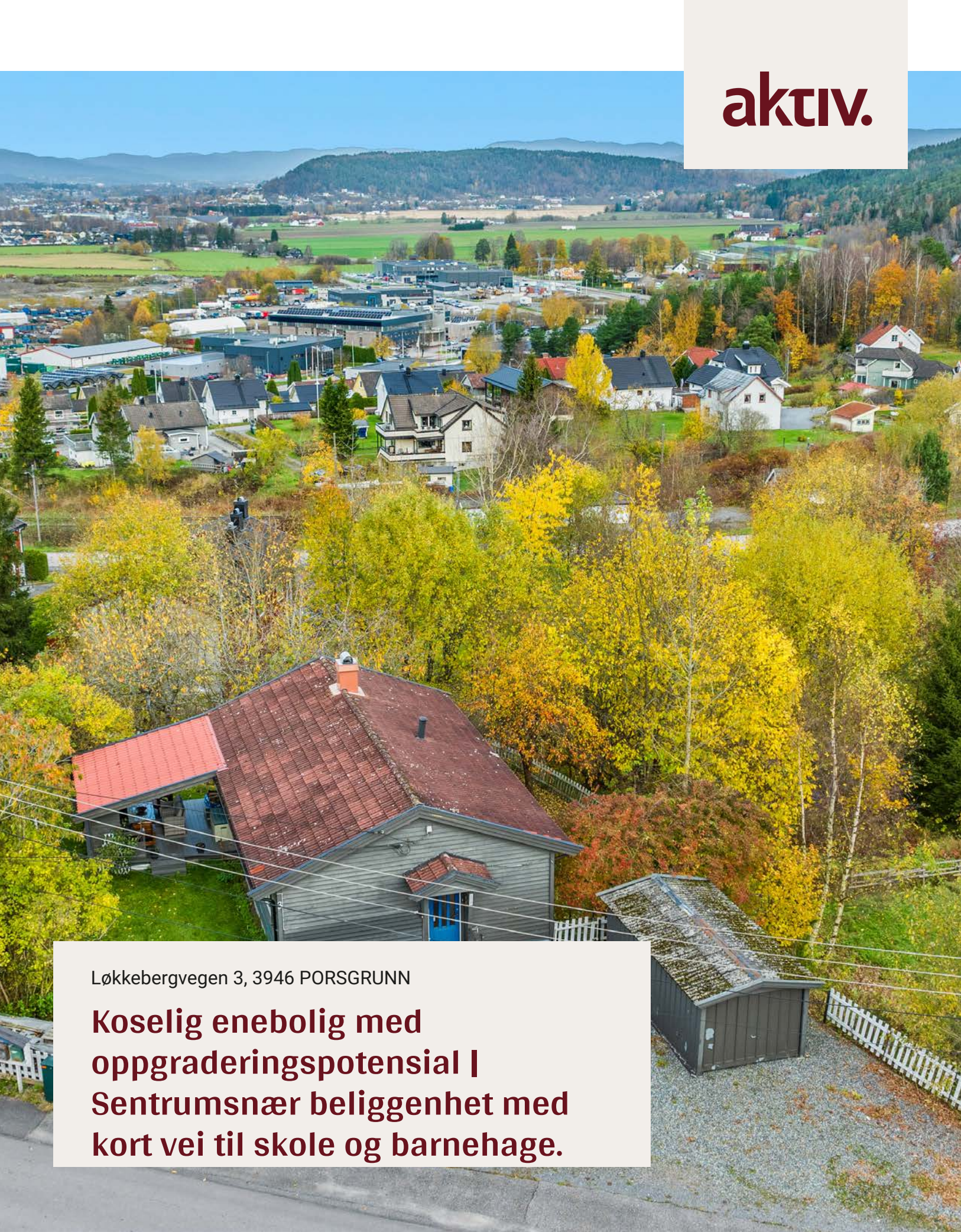




aktiv.

Løkkebergvegen 3, 3946 PORSGRUNN

**Koselig enebolig med
oppgraderingspotensial |
Sentrumsnær beliggenhet med
kort vei til skole og barnehage.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 590 000,-
Omkostn.:	Kr 66 100,-
Total ink omk.:	Kr 2 656 100,-
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1968
BRA-i/BRA Total	155/167 kvm
Tomtstr.:	1191 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 51, bnr. 225
Oppdragsnr.:	1317240107

Koselig enebolig med oppgraderingspotensial | Sentrumsnær beliggenhet.

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Løkkebergvegen 3!

Boligen inneholder: Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, samt en romslig overbygd terrasse på ca. 16 kvm.

Enebolig med god planløsning i attraktivt boligområde. Kort vei til skoler og barnehage. Koselige hageområder rundt eiendommen.

For den naturglade er det flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder og kort vei ned til vakre Eidangerfjorden – perfekt for både turgåing og rekreasjon.

Gode parkeringsmuligheter både garasje og gruset gårdsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	70
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Vaskekjeller, kjellerstue, gang/entré og to boder.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Stue/spisestue, bad, kjøkken, entré, gang, og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1191 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 1 191 kvm.

Tomten består av skrånende terreng nedover mot nord, i retning Orrevegen. Boligen er plassert på et flatt parti øverst på tomten. Her er også boligens frittstående garasje plassert.

Mot sørvest er det en overbygd terrasse på ca. 16 kvm, med direkte adkomst fra stuen – et lunt sted å nyte ettermiddagssolen.

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel med plass til parkering på tomten. Rundt eiendommen er det en velstelt plen, prydbusker og trær. Hagen bak boligen er inngjerdet av et hvitt stakittgjerde.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og rolig boligområde på Eidanger i Porsgrunn. Området er barnevennlig og har gangavstand til både barnehager og barneskole.

Nærmeste dagligvare finner du på Rema 1000 Vallermyrene, kun en kort svipptur fra eiendommen. For de større handleturene ligger kjøpesenteret Down Town et lite stykke videre inn mot sentrum, med et bredt utvalg av klesbutikker, elektronikkforretninger, restauranter, apotek, vinmonopol og en rekke andre servicetilbud.

Eidangerfjorden ligger en kort tur unna, med populære badeplasser og naturskjønne omgivelser som Brønnstadbukta, Røra og flere naturreservater – ideelle for turgåing, bading og rekreasjon i vakre omgivelser.

Adkomst

Boligen vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Eplehagen Barnehagen (0-5 år) | ca. 15 min gangavstand | 1.1 km
- Valhall barnehage (1-5 år) | ca. 15 min gangavstand | 1.2 km
- Nystrand barnehage (1-5 år) | ca. 22 min gangavstand | 1.6 km

Skole:

- Tveten skole (1-7 kl.) | ca. 9 min gangavstand | 600 m
- Myrene skole (1-7 kl.) | ca. 5 min med bil | 2.8 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 12 min gangavstand | 900 m

Videregående skole:

Porsgrunn videregående skole | ca. 5 min med bil | 3.2 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.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kollektivtilbudet i Grenland er godt utbygd, med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass er Orrevegen, hvor linje M2 går i retning Skien, Porsgrunn og Skjelsvik.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 7 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 34 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Bygget står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er

oppført av bindingsverk, kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1971 og 1989. Ytterdør av teak med 2-lags glass, trolig fra byggeår. Ytterdør av tre i underetasje, ukjent alder. Terrassedør med 1-lags glass, trolig fra byggeår.

Garasjen er oppført på støpt ringmur av lettklinkerblokker, med yttervegger i reisverk kledd med profilerte stålplater. Takkonstruksjonen er også tekket med samme type stålplater. Garasjen fremstår i forventet stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det ble registrert slitasje på vindskibord samt begroing på takflaten. Det bør påregnes utbedring av disse forholdene for å forhindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende teknisk tilstand over tid.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes på grunn av saltutslag og noe forhøyede fuktverdier i bunn av grunnmur i underetasjen.
- Terrengforhold: TG2 vurderes på grunn av manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig lufting av kledning, solsprekker, falmet overflate, samt enkelte råteskader og kledning/omramming ligger for tett mot beslag.
- Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen): TG2 vurderes på grunn av manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig kobling mellom nedløp og avløp.
- Loft: (konstruksjonsoppbygging) TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig ventilering.
- Bad: TG2 vurderes på grunn av slitasje på overflatene, råte rundt takventil og vindu av uegnet materiale i våtsonen. TG2 vurderes også på grunn av bruksslitasje og ikke tilstrekkelig tettesjiktet under veggplatene.
- Kjøkken: TG2 vurderes på grunn av bruksslitasje og drypplekkasje fra blandebatteri.
- Kjellerstue TG2 vurderes på grunn av alder og noe saltutslag på grunnmur. på grunn av skjevheter i fundament, og vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger.
- Varmtvannsbereder: TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og fuktskjolder ved koblingspunkt.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av naturlig ventilering på bad og ikke tilstrekkelig tetting ved ytterdel av tilluftsventiler.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Vinduer og ytterdører: TG3 vurderes på grunn av forhøyede fuktverdier og slitasje på vinduene med 2-lags glass, knust glass i teakdør og tilnærmet ødelagt terrassedør.
- Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak: TG3 vurderes på grunn av lekkasjer og fukt rundt pipeløp.

- Balkonger, verandaer og lignende: TG3 vurderes på grunn av manglende rekkverk på terrassen hvor det er krav til det.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes da badet har passert forventet levetid og mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen ved badekar. Badet må påregnes utbedringer.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG3 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig tilgang til stoppekran og manglende funksjonstest, samt vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

Tilleggsopplysninger fra takstmann:

Hjemmelshaver opplyser at grunnmuren er støpt direkte mot fjell, cirka 2–3 meter under terrengnivå. Dette skal ha blitt gjort av tidligere eier med hensikt om å heve bygningen. Utvendig stoppekran er plassert i en nordøstvendt skråning. Det bemerkes at direkte støp mot fjell uten tilstrekkelig drenering og fuktsikring kan medføre risiko for fuktinntrengning og vannansamling langs grunnmur. Det anbefales vurdering av dreneringsforhold og tilgjengelighet til stoppekran for å sikre funksjonalitet og redusere fare for skader.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 12mm over 2,5m i stue/spisestue. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr i boligen, slik som godkjent brannslukningsapparat eller fastmontert slokkeanlegg. Dette vurderes å være i strid med gjeldende krav til brannsikkerhet i bolig. Det må påregnes utbedring i form av anskaffelse og montering av egnet slokkeutstyr i henhold til forskriftskrav.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Utvendig trapp som forbinder øvre og nedre del av hagen fremstår med omfattende slitasje, og det ble registrert flere råteskader i trinn og bærende konstruksjon. Utskiftning må påregnes for å ivareta funksjon og sikker ferdsel.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 06.05.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble fortalt av min stefar at han benyttet faglært snekker til tak over terrasse. Mener det ble utført i 2018.

Arbeid utført av: Ukjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var iflg. min stefar godkjenning fra kommunen for å sette opp en dobbeltgarasje der hvor enkeltgarasjen står nå. Om dette fortsatt gjelder vet jeg ikke.

Tilleggskommentar

Boligen er overtatt (arv) fra dødsbo i juni 2025 og selger har ingen kjennskap til eventuelle feil eller mangler på boligen utover det takstmann har skrevet i sin rapport. Etter at takstmann hadde befaring har det oppstått en lekkasje fra sikkerhetsventilen til varmtvannstanken i kjelleren. Det er betonggulv og vann har gått til sluk. Hovedkran (på vaskerom) er stengt. Vv tank og ventiler må skiftes før vann kan tas i bruk.

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

Standard

Eneboligen ble bygget i 1968, og strekker seg over to plan og har en gjennomgående funksjonell og god planløsning.

Soverom:

I overetasjen finner du boligens to soverom. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Her er det også bygget garderobe i vegg for praktisk oppbevaring. Det andre soverommet har også en god størrelse og byr på lagringsmuligheter i integrerte garderobeskap.

Kjøkken:

Kjøkkenet er av eldre dato, med profilerte, lyse fronter som gir et klassisk preg. Benkeplaten er i stål, og det er lagt opp nisjer for både kjøleskap og komfyr. Det er arbeidsrom på begge sider av rommet.

På kjøkkenet finner du også et praktisk, uttrekkbart bord med tilhørende sittebenker integrert i veggen – en plassbesparende og sjarmerende detalj.

Bad:

Badet ligger i overetasjen og har en enkel, funksjonell innredning. Her finner du badekar, gulvmontert toalett, samt servant med skaplass i både over- og underskaper. Rommet er utstyrt med speil og knagger for praktisk oppbevaring av håndklær og tilbehør.

Stue/spisestue:

Den store, kombinerte stuen og spisestuen har en L-formet planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og rommet har utgang til terrasse – perfekt for å skape en fin overgang mellom inne- og uterom. Fra stuen er det også dør direkte inn til kjøkkenet, som gjør både matlaging og sosialt samvær enkelt og praktisk. Det er god plass til innredning av ulike sofagrupper og større spisebord med tilhørende møblement.

Kjellerstue:

I underetasjen er det en større kjellerstue. Rommet er hestesko-formet, med plass til å etablere flere ulike soner og sittegrupper.

Vaskekjeller:

Vaskekjelleren er utstyrt med en varmtvannstank på 150 liter. Rommet har en praktisk utslagsvask, og det er installert dusjkabinett.

Boder:

Underetasjen har god plass til oppbevaring med to romslige boder som gir rikelig med lagringsmuligheter.

Terrasse:

På sørvestsiden av boligen ligger en overbygd terrasse på ca. 16 kvm, som gir et skjermet og hyggelig uterom. Fra terrassen er det enkel adkomst til hagen både foran og bak eiendommen.

Garasje:

For parkering er det satt opp en enkel frittstående garasje på gårdsplassen. Det er også plass til å parkere flere biler i innkjørselen.

Overflater:

Gulv:

- Underetasje: Teppegulv i gang/entré, støpt fundament i vaskekjeller og boder, tregulv i øvrige rom.
- 1. etasje: Gulvbelegg i alle rom.

Vegger:

- Underetasje: Ubehandlet panel og støpt murpuss i alle rom.
- 1. etasje: Malt tapet og tapet i alle rom.

Tak/himling:

- Underetasje: Ubehandlet panel i alle rom.
- 1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2019: Bygd overbygg på terrasse.
- Ukjent årstall: Lagt opp nytt vannrør til utekran.

Modernisert/Påkostet år

2019

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på biloppstillingsplass på egen eiendom, og en enkel garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

34103601

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen har en peis plassert i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Dagens eiere opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca 15.000-20.000. Avhengig av forbruk, strømpriser, avtale type og antall medlemmer i husholdningen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 21 324

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann, branntilsyn og feie/tilsynsavgift.

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr. 1 777,00,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene og er inkludert i de månedlige beløpene.

Info formuesverdi

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

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 225 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

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

07.06.1967 - Dokumentnr: 501587 - Erklæring/avtale

Eier/fester av gnr. 51, bnr. 240 i Porsgrunn gir eieren av gnr. 51, bnr. 225 rett til å føre kloakkledning over gnr. 51, bnr. 240 på avtalt sted, samt rett til nødvendige reparasjoner. Tomten skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter arbeidet. Erklæringen kan tinglyses på gnr. 51, bnr. 240.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen datert 01.11.1967.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av garasje datert 16.10.2000.

Det er også utsendt vedtak om garasje datert 16.10.2000. Det ble ikke sendt inn ferdigattest så langt megler kan se.

Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for manglende ferdigattest på garasje. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring/riving av garasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 10.02.1967. Det gjøres oppmerksom på at vegg og dør til kott i overetasjen er revet, og at deler av veggen mellom hobbyrom, og disponibeltrom i underetasjen er revet. Så langt megler kan se, stemmer utvendige byggetegninger med dagens bruk (mindre endringer kan forekomme).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at overbygg over terrassen ikke er byggemeldt til kommunen. Denne endringen anses som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, og det er ikke dokumentert at det foreligger godkjenning eller ferdigattest fra kommunen for disse tiltakene. En konsekvens ved manglende godkjenning, er at det må tilbakeføres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig

bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger i henhold til reguleringsplan "Snekkeråsen II" datert 27.11.1964, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Del av "Snekkeråsen II og Tveitanlia" datert 09.03.1973, og "Riksveg 36b - Ullinvegen og Prestealléen" datert 02.08.1979

Reguleringsplanen sier følgende om utnyttelsesgraden: I områdene for frittliggende boliger kan brutt golvareal, inklusiv overdekket terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom mm. Være inntil 35% av tomtens nettoareal. Brutto grunnflate inkl garasje, carporter og overdekkede terrasser må ikke overstige 200 kvm,

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

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 100 (Omkostninger totalt)
82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 672 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 674 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen er overdratt fra et nylig dødsbo. Dagens eier (selgeren) har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

18.08.2025















Plantegning



Løkkebergvegen 3

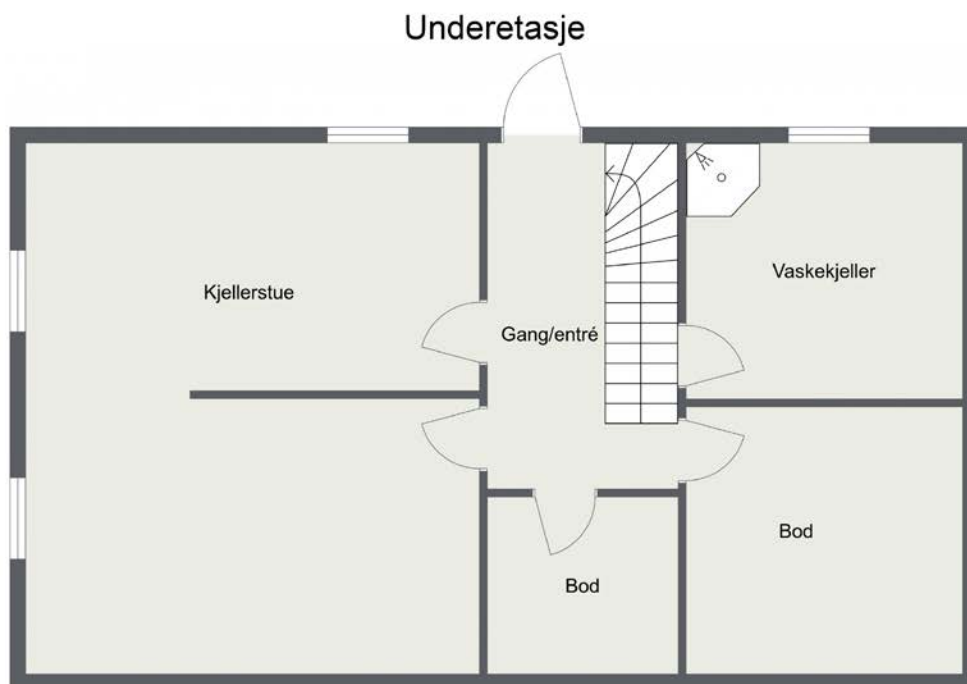


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



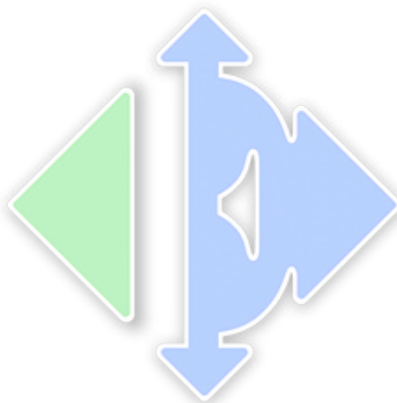
Løkkebergvegen 3



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

Vedlegg

Enebolig
Løkkebergvegen 3
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 12/06/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 225
Hjemmelshaver:	Erlend Arntsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1191 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Erlend Arntsen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

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

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,02-2,1m i alle rom.

1. etasje: 2,4m i stue/spisestue, 2,42m på bad og kjøkken, 2,43m på to soverom, 2,44m i gang/entré.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Underetasje: Teppegulv i gang/entré, støpt fundament i vaskekjeller og boder, tregulv i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg i alle rom.

VEGGER:

Underetasje: Ubehandlet panel og støpt murpuss i alle rom.

1. etasje: Malt tapet og tapet i alle rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Ubehandlet panel i alle rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hjemmelshaver opplyser at grunnmuren er støpt direkte mot fjell, cirka 2–3 meter under terrengnivå. Dette skal ha blitt gjort av tidligere eier med hensikt om å heve bygningen. Utvendig stoppekran er plassert i en nordøstvendt skråning. Det bemerkes at direkte støp mot fjell uten tilstrekkelig drenering og fuktsikring kan medføre risiko for fuktinntrengning og vannansamling langs grunnmur. Det anbefales vurdering av dreneringsforhold og tilgjengelighet til stoppekran for å sikre funksjonalitet og redusere fare for skader.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 12mm over 2,5m i stue/spisestue. Dette er avvik iht. toleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig slokkeutstyr i boligen, slik som godkjent brannslukningsapparat eller fastmontert slokkeanlegg. Dette vurderes å være i strid med gjeldende krav til brannsikkerhet i bolig. Det må påregnes utbedring i form av anskaffelse og montering av egnet slokkeutstyr i henhold til forskriftskrav.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Utvendig trapp som forbinder øvre og nedre del av hagen fremstår med omfattende slitasje, og det ble registrert flere råteskader i trinn og bærende konstruksjon. Utskiftning må påregnes for å ivareta funksjon og sikker ferdsel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Bygd overbygg på terrasse.
ukjent årstall- Lagt opp nytt vannrør til utekran.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	72 m2				47 m2	15 m2
1. etasje	83 m2			16 m2	83 m2	0 m2
SUM BYGNING	155 m2			16 m2	130 m2	15 m2
SUM BRA	155 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		12 m2				12 m2
SUM BYGNING		12 m2				12 m2
SUM BRA	12 m2					

BRA-i:

Underetasje: Gang/entré, to boder, vaskekjeller og kjellerstue.

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Frittstående enkelgarasje på ca. 12 m².

Garasjen er oppført på støpt ringmur av lettklinkerblokker, med yttervegger i reisverk kledd med profilerte stålplater.

Takkonstruksjonen er også tekket med samme type stålplater.

Garasjen fremstår i forventet stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det ble registrert slitasje på vindskibord samt begroing på takflaten. Det bør påregnes utbedring av disse forholdene for å forhindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende teknisk tilstand over tid.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

12/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

Det er usikkert om det er etablert drenering rundt bygningen. Funksjonen ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator, hvor det ble observert saltutslag – et tegn på fuktvandring over tid. Det ble i tillegg målt forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren med fuktmåler. Påvist fukt kan skyldes utilstrekkelig eller fraværende drenering, men også kapillæroppslag fra grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaksforhold, samt eventuelle tiltak som etablering eller forbedring av dreneringssystem og fuktsikring mot grunn.

TG2 vurderes grunnet saltutslag og noe forhøyede fuktverdier i bunn av grunnmur i underetasjen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt inspisert med kontroll på utsatte punkter. Den fremstår i noe svekket stand, og det bør påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord. Det ble observert solsprekker, falmede overflater, samt enkelte råteskader og manglende lufting i nedkant av kledningen. I tillegg ligger kledning og omramming rundt enkelte vinduer tett inntil beslag, uten anbefalt avstand. For å sikre tilstrekkelig lufting bør det etableres en avstand på minimum 6mm mellom kledning og beslag. Manglende lufting kan medføre oppfukning, redusert levetid og økt risiko for råteskader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledning, solsprekker, falmet overflate, samt enkelte råteskader og kledning/omramming ligger for tett mot beslag.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1971 og 1989.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand med forventet bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket slitasje, omramming for tett på vannbrett, fastmalt vindu på soverom og trangt vindu på soverom. Det ble foretatt fuktmåling i utvendig omramming hvor det ble avdekket høye fuktverdier (25 vekt% i trefuktighet). Enkelte vinduer må påregnes utskiftninger. Det anbefales å bytte ut samtlige vinduer til vinduer med isoleringsevne. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør av teak med 2-lags glass, trolig fra byggeår.

Ytterdør av tre i underetasje, ukjent alder.

Terrassedør med 1-lags glass, trolig fra byggeår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 2-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket en del slitasje på terrassedør og knust glass i teakdør. Ytterdør av teak og terrassedør må påregnes utskiftning. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og slitasje på vinduene med 2-lags glass, knust glass i teakdør og tilnærmet ødelagt terrassedør.

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



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner ble visuelt inspisert fra bakkeplan og nærmere kontrollert fra loft. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, uten vesentlige nedbøyninger eller synlige tegn til svekkelser i bærende elementer.

Det ble imidlertid registrert tegn til lekkasje i området rundt skorsteinen og ved gjennomføringen for ventilasjonsrør. Lekkasje kan føre til fuktskader på konstruksjonen dersom forholdene vedvarer. Det anbefales snarlig utbedring av tettearbeider rundt gjennomføringer for å hindre videre vanninntrengning og sikre takets funksjon over tid.

TG3 vurderes grunnet lekkasjer og fukt rundt pipeløp.

Merknader:



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1969

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

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein samt takplater, og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taket som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder og utførelse. Det ble imidlertid observert at overgangen mellom nedløpsrør og tilkobling til avløpssystemet mangler tilstrekkelig tetting. Dette kan medføre vannlekkasje til grunnmur eller nærliggende konstruksjoner ved regnvær. Det anbefales at overgangen utbedres med egnet kobling eller mansjett for å sikre tett og funksjonell avrenning.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig kobling mellom nedløp og avløp.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

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

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Utilstrekkelig lufting kan over tid føre til kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde god bygningsteknisk tilstand.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrassen er bygget med hjelkelag, terrassebord og rekkverk/levegg i trekonstruksjoner. Det ble observert noe råte i omramming samt en understøtte som fremstår løs og ustabil. For øvrig vurderes terrassen å være i normalt god stand med hensyn til alder og bruksslitasje.

Det bemerkes at det mangler rekkverk på den høyeste delen av terrassen, til tross for at det foreligger krav om dette iht. gjeldende forskrifter. Manglende rekkverk medfører fallrisiko og vurderes som et vesentlig avvik.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på terrassen hvor det er krav til det.

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

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet og slette malte overflater i himling.

Enkel innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket riss i tapeten og slitasje på overflatene. Det ble foretatt fuktmåling rundt ventil i taket, uten å måle forhøyede fuktverdier. Det bemerkes en del råte der så aktiv lekkasje kan ikke utelukkes. Det ble også avdekket vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes slitasje på overflatene, råte rundt takventil og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje. Det ble også avdekket ikke tilstrekkelig tettesjikt under veggplatene.

TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og ikke tilstrekkelig tettesjikt under veggplatene.

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

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Vinylbelegg fungerer som membran, ukjent alder.
Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres må støpejernsluk skiftes. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Tettesjiktet i våtsone på vegg er ikke tilstrekkelig og må påregnes utskifting.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes da badet har passert forventet levetid og mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen ved badekar. Badet må påregnes utbedringer.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1969

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

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

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

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

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

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av stål og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av støpejern.

Nisje til komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes drypplekkasje fra blandebatteri.

TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og drypplekkasje fra blandebatteri.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 2 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet alder og noe saltutslag på grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene vurderes å være i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik som indikerer setningsskader eller strukturelle svekkelser i konstruksjonen. Det ble imidlertid observert merkbare skjevheter i gulvet i gang/entré, noe som kan skyldes underliggende konstruksjonsmessige forhold eller naturlig bevegelse over tid. Forholdet bør vurderes nærmere, og utbedringer må påregnes dersom det påvirker bruken eller utvikler seg videre.

TG2 vurderes grunnet skjevheter i fundament.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

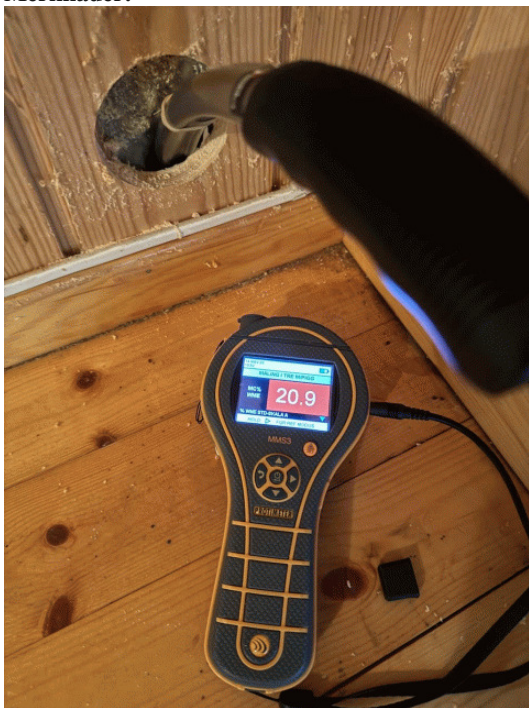
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,9 vekt% i trefuktighet, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

Underetasjen er tilstrekkelig ventilert iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger.

Merknader:



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969
 Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har ikke tilstrekkelig tilgang til innvendig stoppekran og stoppekransen ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at stoppekran kan være bygd inn i kanal ved sikringsskap.

Boligen mangler tilstrekkelig tilgang til stakeluke. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Originale vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilgang til stoppekran og manglende funksjonstest, samt vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

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

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Varmtvannsberederen fremstår med normal bruksslitasje, og det bør påregnes utskifting innen rimelig tid. Det ble registrert fuktskjolder ved rørsjøt ved tilkobling til vannrør, noe som kan indikere begynnende lekkasje. Det er viktig å merke seg at varmtvannsberederen er en komponent med begrenset levetid, og slitasje over tid er forventet. For å unngå vannskader anbefales jevnlig tilsyn, samt vurdering av utskifting før eventuell lekkasje oppstår.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og fuktskjolder ved koblingspunkt.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Naturlig ventilering på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det mangler luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det bemerkes at tilluftsventilene mangler beskyttelse på ytterdelen. Åpne ventiler uten netting eller annen form for beskyttelse kan tillate inntak av insekter, smådyr eller fremmedelementer, noe som kan påvirke inneklimate og ventilasjonsfunksjon. Det anbefales at det etableres egnet netting eller rist på ytterdelen for å hindre uønsket inntrenging.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og ikke tilstrekkelig tetting ved ytterdel av tilluftsventiler.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppleggsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Eldre sikringsskap med porselenssikringer, plassert i gang/entré med kurser iht oversikt.

Det ble registrert tydelige sotmerker rundt stråleovn på badet, noe som kan indikere ufullstendig forbrenning eller feil ved apparatet. Av hensyn til brann- og personsikkerhet skal ovnen ikke benyttes videre før den er kontrollert og eventuelt utbedret eller skiftet ut av kvalifisert fagperson.

Det bemerkes at anlegget ikke tåler dagens bruk og det må påregnes utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

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

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet saltutslag og noe forhøyede fuktverdier i bunn av grunnmur i underetasjen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting av kledning, solsprekker, falmet overflate, samt enkelte råteskader og kledning/omramming ligger for tett mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere og ikke tilstrekkelig kobling mellom nedløp og avløp.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes slitasje på overflatene, råte rundt takventil og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og ikke tilstrekkelig tettesjiktet under veggplatene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet bruksslitasje og drypplekkasje fra blandebeholder.
9.1.1	Kjellerstue Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet alder og noe saltutslag på grunnmur. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 1.1.
9.1.2	Kjellerstue Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet skjevheter i fundament.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlekkede vegger.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og fuktskjolder ved koblingspunkt.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og ikke tilstrekkelig tetting ved ytterdel av tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og slitasje på vinduene med 2-lags glass, knust glass i teakdør og tilnærmet ødelagt terrassedør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG3 vurderes grunnet lekkasjer og fukt rundt pipeløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på terrassen hvor det er krav til det.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da badet har passert forventet levetid og mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen ved badekar. Badet må påregnes utbedringer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilgang til stoppekran og manglende funksjonstest, samt vann og avløpsrør har passert forventet levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240107	

Selger 1 navn
Erlend Amtsen

Gateadresse	
Løkkebergvegen 3	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3946

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

34103601

Document reference: 1317240107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble fortalt av min stefar at han benyttet faglært snekker til tak over terrasse. Mener det ble utført i 2018.

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var iflg. min stefar godkjenning fra kommunen for å sette opp en dobbeltgarasje der hvor enkeltgarasjen står nå. Om dette fortsatt gjelder vet jeg ikke.

Document reference: 1317240107

Tilleggs kommentar

Boligen er overtatt (arv) fra dødsbo i juni 2025 og selger har ingen kjennskap til eventuelle feil eller mangler på boligen utover det takstmann har skrevet i sin rapport. * * Etter at takstmann hadde befaring har det oppstått en lekkasje fra sikkerhetsventilen til varmtvannstanken i kjelleren. Det er betonggulv og vann har gått til sluk. Hovedkran (på vaskerom) er stengt. Vv tank og ventiler må skiftes før vann kan tas i bruk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Arntsen	a7bb3b51834eb6c41213d 0ce09a0ae7708f4793e	06.08.2025 07:53:40 UTC	Signer authenticated by One time code

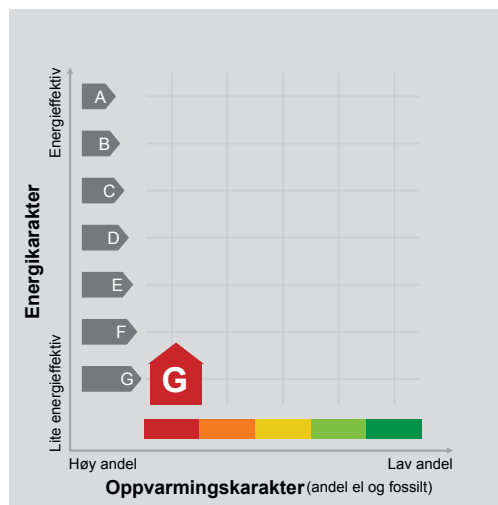
Document reference: 1317240107

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

ENERGIATTEST



Adresse	Løkkebergvegen 3
Postnummer	3946
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164107590
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153355
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

$\frac{4}{6}$ Avskrift av dagbok nr. 1587 1967.
Vedlegg til
Bamble sorenskriveri

ERKLÆRING

Undertegnede eier/fester av gnr. 51, bnr. 240 i Porsgrunn gir herved hjemmelsinnehaveren til gnr. 51, bnr. 225 i Porsgrunn rett til å føre sin kloakkledning over gnr. 51, bnr. 240 på et nærmere avtalt sted. Videre gis hjemmelsinnehaveren til gnr. 51, bnr. 225 rett til å foreta nødvendige reparasjoner av sin kloakkledning på gnr. 51, bnr. 240 mot at tomten blir satt i samme stand som den var før arbeidet ble igangsatt.
Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 51, bnr. 240.

Snekkerlia, den 8.5. 1967

Walther Nilsen
(fester)

Porsgrunn, den 20.5.1967

Ordføreren i Porsgrunn Harald Moen
(stempel) (grunneier)

FERDIGATTEST

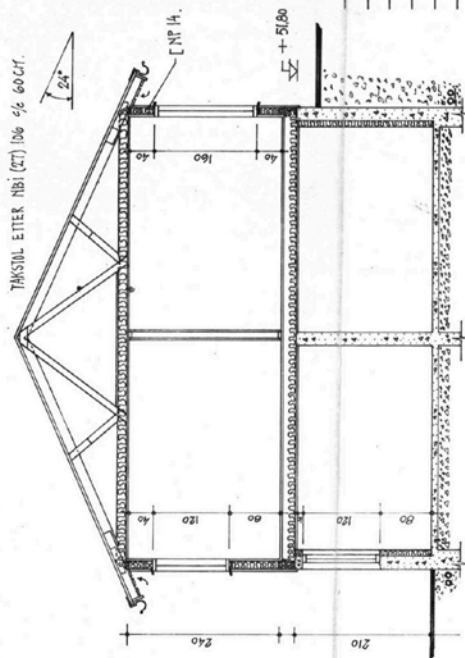
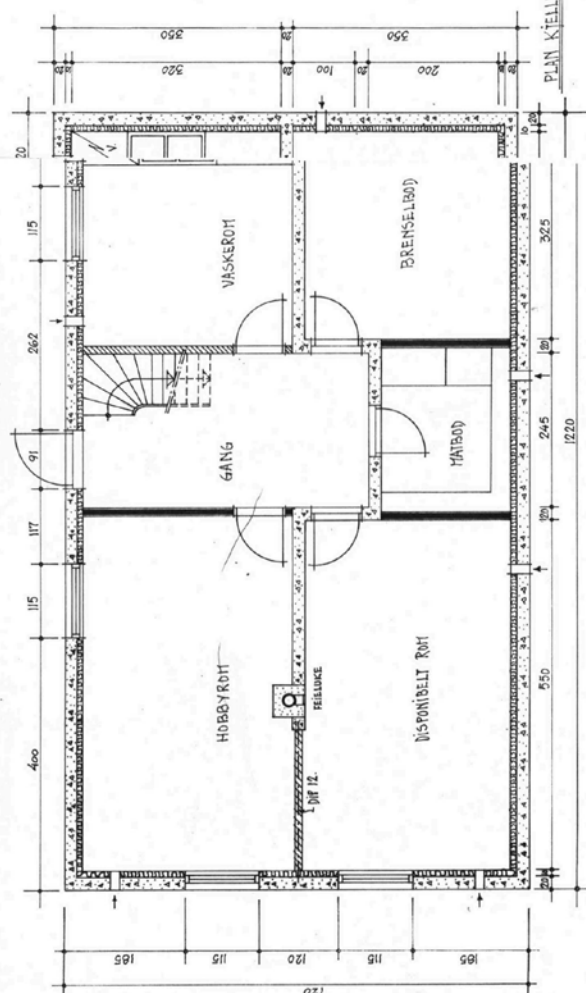
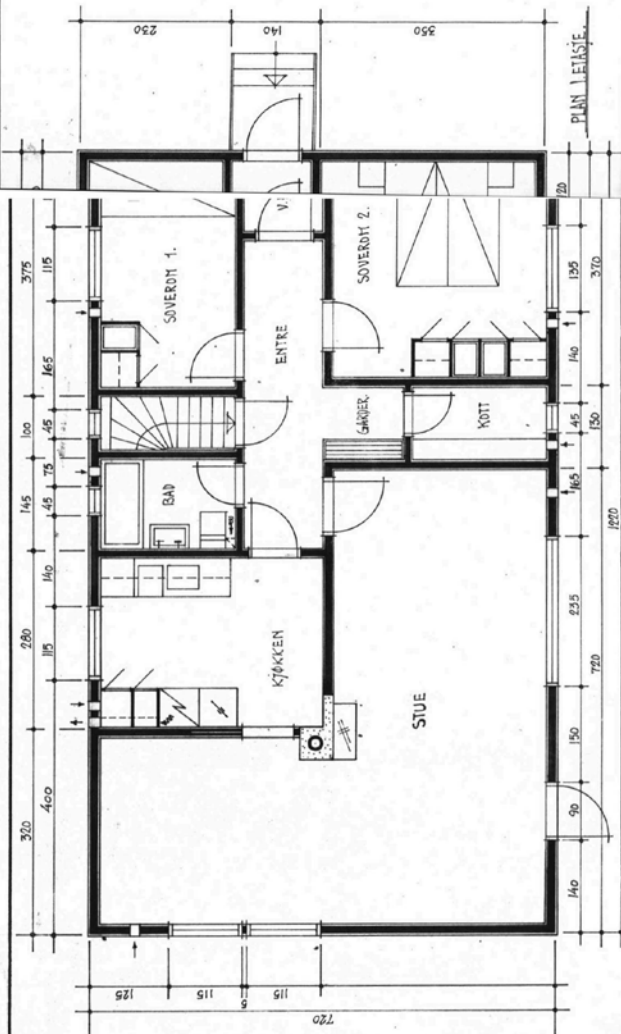
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

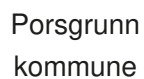
1. Soyavlufingen må gjennomføres over tak.
2. Terrassen må gjøres ferdig, og inntil den tid må terrassedøren holdes avstengt.

Porsgrunn byggesvesen, den
Halvor Skreosen

1.11.69
E. Dale.

Sendt til: byggm. Kjell Larsen.
Komm. Ing. v. Eiendomskontoret, Eid. Salpeterfabrikken, Hordal, Hordaland.

[illegible]



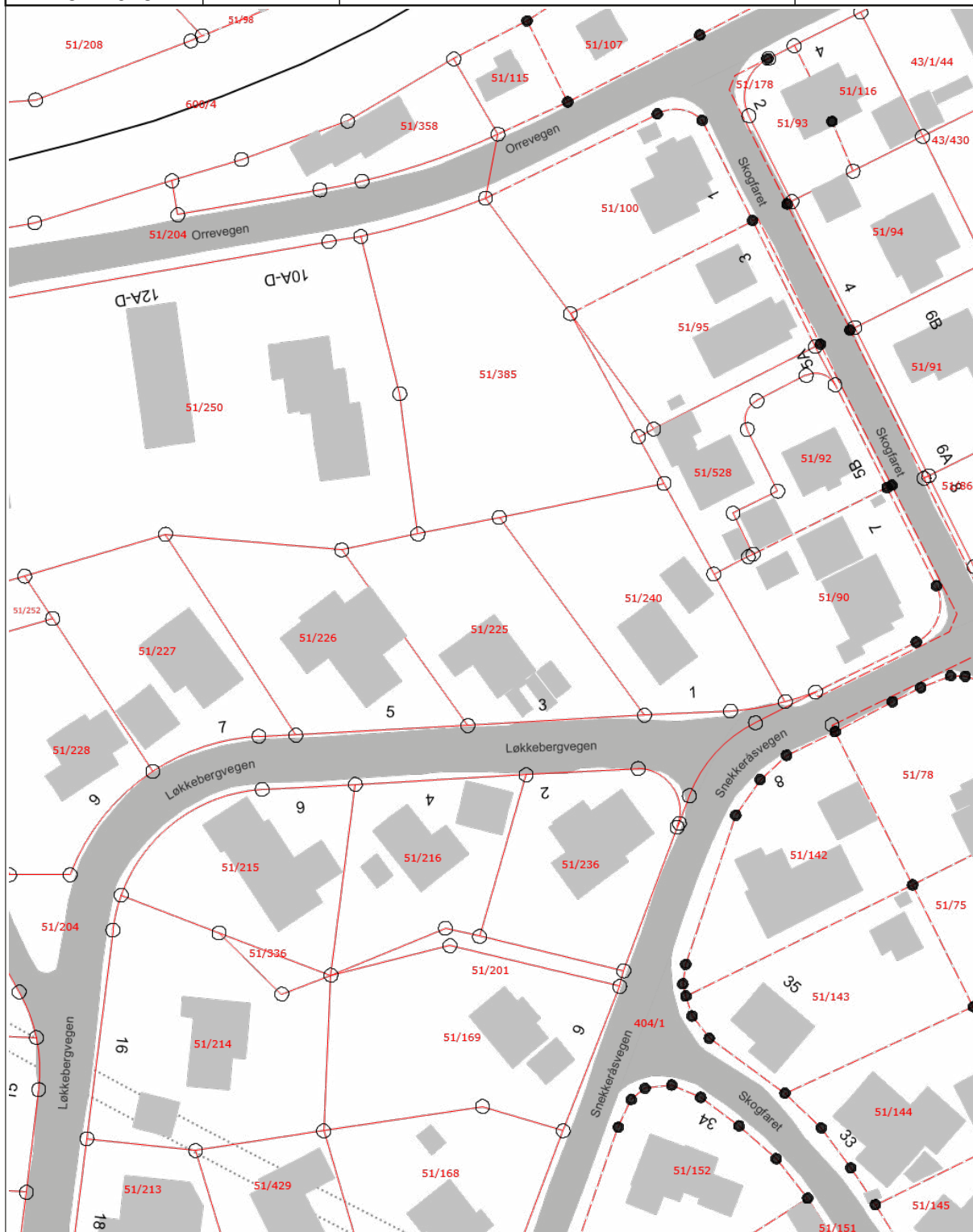
Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Løkkebergvegen 3 3946 PORSGRUNN
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Veg		Midtlinje bane		Midtlinje bane i tunnel
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		MatrikelnummermedFnr
	Kommunalveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning 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

Nabolagsprofil

Løkkebergvegen 3 - Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Orrevegen Linje M2, M2N	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 296 elever, 25 klasser	9 min 0.6 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	4 min 2.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

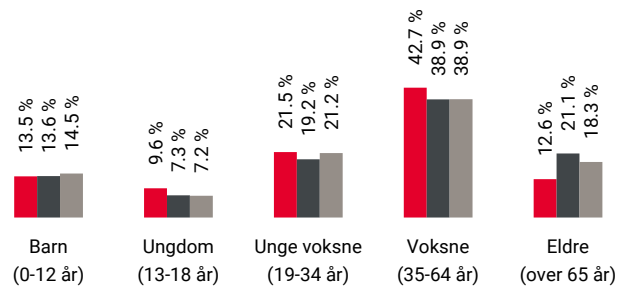
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	15 min 1.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	15 min 1.2 km
Nystrand barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	4 min 2.5 km
Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	5 min 2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



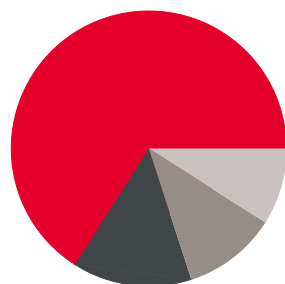
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Orrevegen ballplass	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Eidangerbanen - kunstgress	8 min 🚶
Fotball	0.6 km
🚴 SKY Fitness Porsgrunn	5 min 🚗
🚴 SATS Express Porsgrunn	6 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Hammondgården

8 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



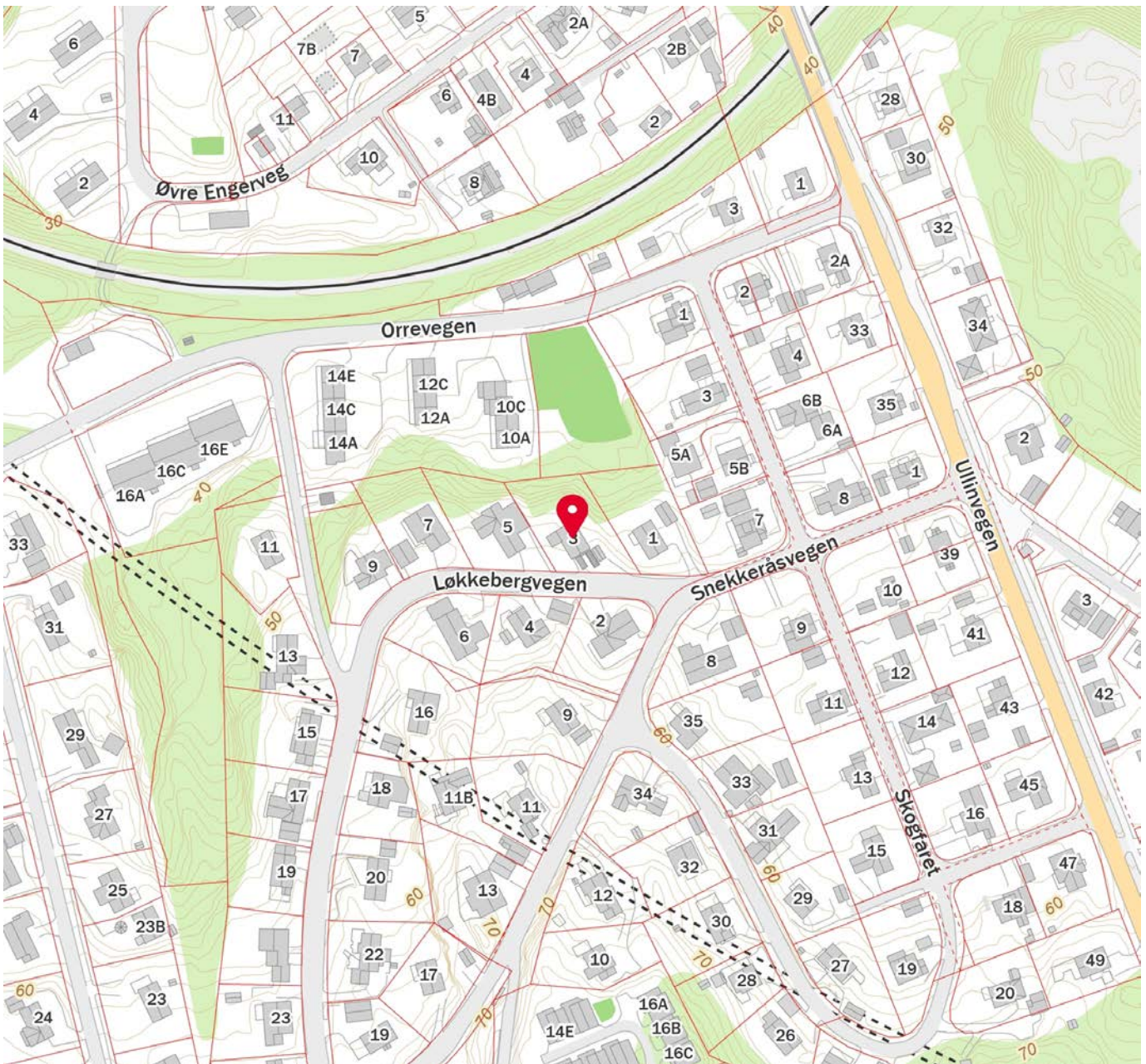
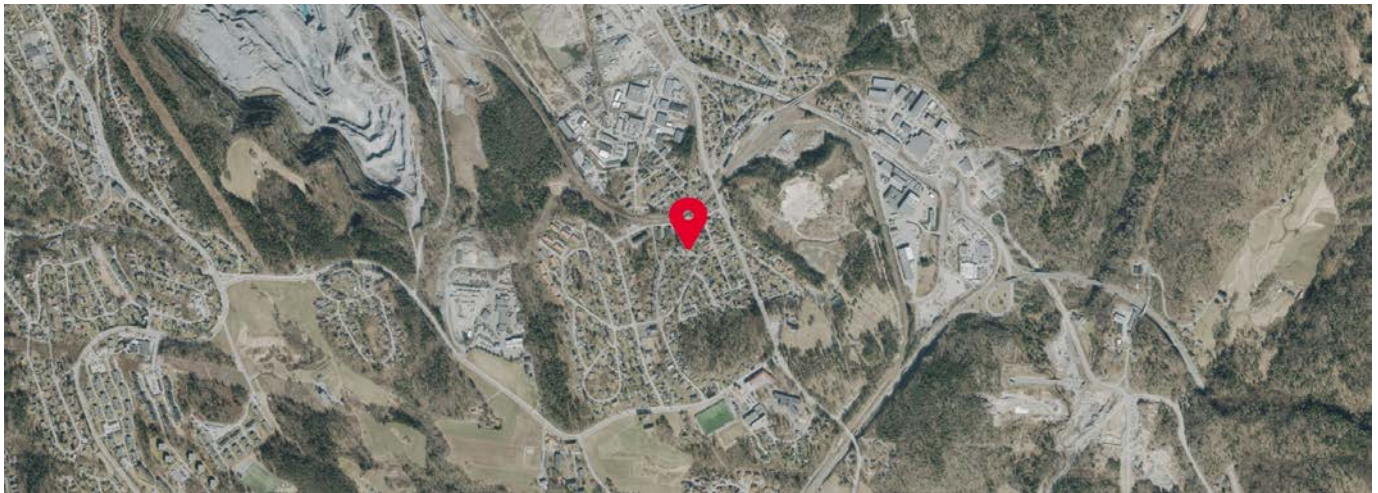
0%

43%

Eidanger/Tveten sør
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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



FINN 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Kabelkanal		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Midtlinje bane		Midtlinje bane i tunnel
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Bygning tiltak - areal
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Flaggstang		Annet gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Trapp
	Veg		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Lekeplass		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	MatrikelnummermedFnr		Kommunalveg gatenavn.		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleplsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleplsledning 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

Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Jernbane
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		Byggegrense		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Garasje		Offentlig trafikkområde		Kjørevei
	Gangvei		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Veg
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen vegg grunn - grøntareal
	Tunnel		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		RpArealformålOmråde
	Veg		Trase for jernbane		Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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

**VEDTEKTER
FOR
SNEKKERÅSEN II**

Del av gnr. 51, bnr. 65 m.fl.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød streket linje). Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med møneretning som vist på planen.

§ 2.

På tomtene 1, 2, 3 og 4 kan det oppføres flerfamiliehus. På tomtene 5 - 44 kan oppføres småhus.

§ 3.

På samtlige tomter kan oppføres våningshus med en grunnflate på maksimum 15 % av tomtens nettoareal, på tomtene 5 - 44 dog ikke over 150 kvm, garasje ikke medregnet.

Samtlige bygninger på tomtene kan ha inntil 2 etasjer på terrengets laveste side.

§ 4.

Våningshus med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15 og 25 grader og våningshus i 1 etasje skal ha en takvinkel på mellom 15 og 40 grader.

Gesimshøyden må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes bygg og 6,5 m for 2 etasjes bygg, målt fra terrengets laveste punkt ved ytre vegglin og gjeldende for alle sider av bygget.

Arker og oppbygg på tak tillates ikke.

Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 5 m eller nærmere regulert stikkveg eller gangveg enn 2,5 m og ikke nærmere nabogrense enn 4 m.

§ 5.

På tomt 1 a kan oppføres et fellesgarasjeanlegg. Garasjeenhetene skal ikke overstige 20 kvm og garasjebygget skal harmonere med den øvrige bebyggelse.

På alle andre tomter skal det ved anmeldelsen tegnes inn garasjeplassering på situasjonsplanen. Foran garasjen skal det være oppstilingsplass for minst 1 bil på egen tomt. Garasjen bør ha samme takform og farge som våningshuset.

Bygningsrådet kan tillate at garasjene bygges inn i eller sammen med våningshuset. Enkeltgarasjenes grunnflate skal ikke overstige 30 kvm og doble garasjer ikke overstige 40 kvm.

Garasjer som får innkjøring parallelt med boligveg kan ligge inntil 1,0 m fra regulert vegkant.

§ 6.

For tomtene 1, 2, 3 og 4 skal det ved anmeldelsen vedlegges tomteplan som viser plass for tørkestativ, søppeldunker og biloppstillingsplasser.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær og busker som kan virke sjenerende for naboene.

§ 8.

Mindre unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for stedet.

§ 9.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i Eidanger.

§ 10.

Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtektene.

Porsgrunn bygningsvesen
og byplankontoret.

Mottatt 10. 12. 64

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV RIKSVEG 36B ULLINVEGEN OG PRESTEALLEEN MELLOM NSB
VED ORREVEGEN OG NSB VED NYHUSÅSEN MED DELER AV TILSTØTENDE
VEGER OG OMRÅDER , TEGNING NR. 1457, DATERT 7.3.77**

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning kan ikke bygninger plasseres nærmere regulert vegkant enn byggegrensa viser.

§ 2.

Med unntak av tomt for firemannsbolig, skal bebyggelsen i boligområdet bestå av frittliggende boliger som kan oppføres i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis estetisk tilfredsstillende utforming.

§ 3.

I områdene for frittliggende boliger kan brutto golvareal, inklusive overdekkede terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom m.m. være inntil 35 % av tomtas nettoareal. Brutto grunnflate inklusive garasjer, carporter og overdekkede terrasser må ikke overstige 200 kvm.

§ 4.

Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4, 0 m for 1 etg. byggehøyde, og 6, 5 m for 2 etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglin.

Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 15 og 45 grader. Boliger med 2 etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15 og 25 grader.

§ 5.

Ved byggsøknad skal det for de frittliggende boliger vises garasje for 2 personbiler, samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

For firemannsboliger skal det settes av plass til 1 garasje pr. boligenhet.

Foran hver garasjeport skal det være minst 5 m oppstillingslass utenfor regulert vegkant.

Arealet av frittliggende garasje må ikke overstige 40 kvm.

§. 6.

Avkjørsler fra de enkelte eiendommer må ikke skje direkte til rv. 36b.

§ 7.

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lav mur eller tregjerde med beplantning. Høyden av innhegning mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 9.

Beskyttelsesbeltet langs sørvestsida av sandtaksområdet skal være beplantet. Skråningstopp skal ligge utenfor dette areal.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 11.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

§ 12.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

Porsgrunn byplankontor, den 8. 3. 1977.

**Reguleringsplanen stadfestet
med brev av 2. 8. 1979
fra Fylkesmannen i Telemark.**

**REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR
DEL AV SNEKKERÅSEN II OG TVEITANLIA**

Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til denne planen.

Planen stadfestet 09.03.1973



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løkkebergvegen 3
3946 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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