



aktiv.

Bokfinkvegen 2, 3929 PORSGRUNN

**Stor og familievennlig enebolig  
med koselig hage og tomt på over  
1,6 mål - 3 soverom - garasje -  
237 kvm (BRA-i)**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 433 850,-  
**Selger:** Mariann Ellefsen Eikemo  
Eivind Eikemo

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 237/286 kvm  
**Tomtstr.:** 1640.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 196  
**Oppdragsnr.:** 1317250019

# Stor og familievennlig enebolig med koselig hage og tomt.

Minner om påmelding til visning via annonsen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Bokfinkvegen 2 på Stridsklev. En stor og familievennlig enebolig med en svært koselig og unik hage. Her er tomten på over 1,6 mål (1640 kvm).

Her har man garasje på ca 28 kvm, vedbod, store uteområder å boltre seg på og flere boder for lagring og oppbevaring. Boligen er på 286 kvm totalt bruksareal og 237 i BRA-i. Koselig opparbeidet hage med bærbusker, frukttrær som spirer godt om sommeren, samt 2 drivhus

Er du på utkikk etter en enebolig som passer for hele familien?



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 237 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 286 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje:

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>. Gang, to boder, vaskerom, bad, soverom og kjellerstue. (Dagens bruk av rommene er ikke godkjent/bruksendret til soverom, oppholdsrom og bad).

#### 1. etasje

BRA-i: 143 m<sup>2</sup> 1. etasje: Gang/entré, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue og spisestue.

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Garasje.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod/treningsrom.

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Drivhus.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

65 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1640.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Stridsklev med gangavstand til Stridsklev barne- og ungdomsskole, SFO, Stridsklev svømmehall og selveste Flåttenjordet rett på utsiden, med god ski- og ake muligheter for hele familien.

Stridsklev kan by på et bredt utvalg av aktiviteter med stor kunstgressbane, ballbinge tilknyttet skolen, samt den populære Uræddløypa rett på utsiden, som fremstår attraktiv i alle årstider, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Flåtten barnehage ligger like 10 meter over gaten, det er gangavstand til Skogtoppen barnehage, samt kort avstand til Lyngvegen barnehage.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000, Kiwi Stridsklev, samt Meny Flåtten.

Bussholdeplass like ved, med direkte avgang til Porsgrunn Sentrum med alle byens fasiliteter.

Videre er det kort avstand til sjøen med populære badesteder som Mule Varde og Olavsberget.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen står hovedsakelig på støpt fundament mot grunn, hvor tilbygg står på grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

Garasje på 28 m<sup>2</sup>.

Støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er tekket utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner. Det er montert el-bil lader i garasjen.

### **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Bokfinkvegen 2 på Stridsklev. En stor og familievennlig enebolig med en svært koselig og unik hage.

Her er tomten på over 1,6 mål (1640 kvm).

Koselig opparbeidet hage med bærbusker, frukttrær som spirer godt om sommeren, samt 2 drivhus.

Her har man garasje på ca 28 kvm, vedbod, store uteområder å boltre seg på og flere boder for lagring og oppbevaring. I garasjen er det montert el-bil lader. Boligen er på 286 kvm totalt bruksareal og 237 i BRA-i.

Innvendig inneholder boligen gang/entré, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue og spisestue i 1. etasje. I underetasjen finner man gang, to boder, vaskerom, bad, soverom og kjellerstue. Dagens bruk av rommene er ikke godkjent/bruksendret til soverom, oppholdsrom og bad. Kryp kjeller under deler av boligen.

I 1. etasje består gulvoverflater av parkett i stuene og på et soverom. Laminat på 2 soverom og gangen, fliser på bad og toalett, vinyl på kjøkken.

I underetasjen er det parkett i kjellerstue og rom samt gangareal. Belegg på bad og fliser på vaskerom.

Sørøstvendt platting på 29 kvm med utgang fra kjøkken og sørvestvendt platting på 36 kvm med utgang fra spisestue. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2003, 2018 og 2020, samt noen eldre. Kaldt loft med adkomst fra luke i entré i 1. etasje.

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, våtromsplater på vegg og malte slette overflater med downlights i tak. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg. Her har man dusjkabinett.

Fra takstmannen: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Selgere opplyser om at badet ble pusset opp med eldre gulvbelegg som tettesjikt. Sluk og klemring av plast, påsmurt membran i sluk. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Egeninnsats ved oppussing av bad

Kjøkken fra 2018 som ble totalrenovert, og rørpbben ble utført av "Heistad Rørleggerforretning". Her har man innredning i slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, to integrerte stekeovner, mikro, kaffemaskin, kjøleskap, fryser samt oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål og avløpsrør av plast.

Fra takstmannen: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Bad i kjeller med våtromsplater på vegg innredning med slette fronter, nedsenket servant og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg. Her har man gulvmontert toalett og dusjkabinett. Selger pusset opp badet med nytt vinylbelegg i 2014. Badet er

ikke bruksendret og står som "bod" i opprinnelige tegninger.

Fra takstmannen: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at veggene er oppført med dampsperre mot tilstøtende vegg for våtsonen, noe som kan skape kondens i veggen.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad og naturlig avtrekk på vaskerom. Varmtvannsbereder er fra 2009 og er på ca. 150 liter, plassert i bod i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Celsius har montert utvendig solskjerming på flere vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 17 kurser iht oversikt. Selger opplyser om at det er utført el-tilsyn i 2020. Det ble fremlagt kvittering på utbedringene. Det ble fremlagt samsvarserklæring på el-installasjon på kjøkken, ny kurs i stue, ny kurs til utestikk, 9 stikk i kjellerstue, 6 stikk soverom kjeller, tilkoblet vvs tank og montert el-bil lader. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak, ifølge takstmannen.

2011/25- Pusset opp overflate i alle rom.

2011- Byttet undertak og takstein.

2012- Satt inn ny peisinnsats.

2012/14- Pusset opp begge bad.

2014- Satt opp solskjerming på solutsatte vinduer.

2015- Bygd ny terrasse med pergola med utgang fra stue.

2018- Bygd ny platting med pergola med utgang fra kjøkken.

2018- Byttet kjøkkenvinduer og kjøkkeninnredning m/nye vannrør.

2018- Byttet 4 vinduer i kjelleren.

2018- Satt inn nye utestikk på garasje og bolig.

2021- Byttet vinduer på to soverom i 1. etasje.

2023- Satt inn ny varmepumpe i spiseetue.

2022- Montert el-bil lader. Elektro4.

2024- Malt boligen utvendig.

Er du på utkikk etter en enebolig som passer for hele familien?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

### **Standard**

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

rapporten.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

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

vurder 3

1.2 Krypekjeller

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fuktsperre mot grunn.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting under kledning, omramming rundt

vinduer ligger for tett mot

vannbrett og råte på enkelte kledningsbord på garasjen.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes grunnet punktert vindu i stue og de eldste vinduene har passert forventet levetid.

7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt vann og avløpsrør ikke er tilstrekkelig og det er montert dobbel

dampsperre.

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet tettesjikt har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller belegg under klemring

og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig.

7.3.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

TG2 vurderes grunnet frostpsreng og saltutslag på mur i bod.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

TG2 vurderes grunnet en del skjevheter mot grunn.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier (20,6 vekt%) i utlektede vegger under terreng.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da originale vann og avløpsrør har passert forventet levetid og støpejernsluk bør påregnes

utbedringer.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende



TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ned til platting.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

### 7.3.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes da det ikke kan konstateres tettesjikt på gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 10.5 Ventilasjon

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på wc-rom.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

## **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.

Medfølger ikke:

Veggmonterte lamper i stue.

Følgende kan kjøpes utenom:

Sofaer.

Spisebord.

Taklamper spisestue.

Utebord og benker m/puter kjøkkenterrasse.

Kommoder i gang.

Hay barstoler kjøkken.

Kjøkkenbord.

## **Hvitevarer**

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

## **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor (fiber) + Altibox fiber tv lagt inn til boligen, 464,- pr mnd. og internett 574,- pr mnd.

## **Parkering**

På egen eiendom.

## **Forsikringsselskap**

If

## **Polisenummer**

2578565

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Panelovner i alle soverom og kjellerstue, peis i stue fra 2012, samt vedovn nede i kjellerstue, varmekabler på bad oppe og nede, varmekabel i stue nede. Varmpumpe fra 2023.

### **Info strømforbruk**

Dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca 18 887,229 kWh.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 36 312

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Vannmåler er installert og vil variere etter forbruk.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 194 192

### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 776 766

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 49, bruksnummer 196 i Porsgrunn kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4001/49/196:

05.08.1970 - Dokumentnr: 502744 - Rettigheter iflg. skjøte

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN

"Kommunen har rett til å anlegge skjøringer og fyllinger inn på tomta i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i at der utføres ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter."

Servitutten kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Bolighus - nybygg fra 1970 (byggeår):

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger brukstillatelse for oppføring av nybygg/enebolig - datert 4.6.1971. Gjenstående arbeid i attesten fra 1971: «Terrasse må gjøres ferdig, hus nummerskilt må være montert».

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger av boligen datert 16 juni 1970 fra Porsgrunn Byrningsvesen.

1.etasje: Disse stemmer med bruken i dag, med tanke på den opprinnelige delen (tilbygget i 1983). 1.etasje viser i opprinnelige byggetegninger, vindfang, wc/bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Underetasjen: I opprinnelige byggetegninger er rommene benevnt som "disponibelt" hvor det i dag er kjellerstue og oppholds. Hvor det i dag er bad, er var det opprinnelig "bod". Vaskerommet er også benevnt som bod i de opprinnelige byggetegninger. Boder som i dag er boder, var også boder på oppføringstidspunktet.

Utvendige byggetegninger stemmer så langt meglere kan se.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler har derfor ikke funnet ut om endringsarbeidene som er gjort på boligen var søknadspliktige på det tidspunkt endringene ble utført. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning.

Tilbygg:

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 09.10.84.

Det foreligger byggetegninger for tilbygg datert 12 juli 1983. Tilbygget gjelder utvidelse av stue og kjøkken, dagens entre, og utvendig bod (mellomgang). Dette stemmer med dagens bruk av boligen med unntak av boden mellom garasjen og huset. Selger opplyser om at dette rommet er innredet med gulv, vegger og lys i tak. Tiltaket for innredning av rommet er ikke omsøkt.

Garasje:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje, datert 12.09.78.

Det foreligger byggetegninger av garasje, datert 23 august 1977 som stemmer med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.06.1971.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse

– nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019). Kommuneplanene er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Raskenlund II (23.11.1968)» plan id 4001 502 og er regulert til boliger. Reguleringsplanen ligger vedlagt.

BYA: Grunnflaten for våningshus (unntatt rekkehus) må ikke overstige 15 pst. av tomtens nettoareal (men ikke over 150 kvm). Frittliggende garasje skal ikke være større enn 35 kvm og skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset. Stadfestet 23.11.1968.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 300 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

132 500 (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))

---

133 850 (Omkostninger totalt)

149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 449 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 452 550 (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 133 850

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon 1,5% (Kr. 78.750 ved salg på 5.250.000)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 545)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)



Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5

3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

19.03.2025















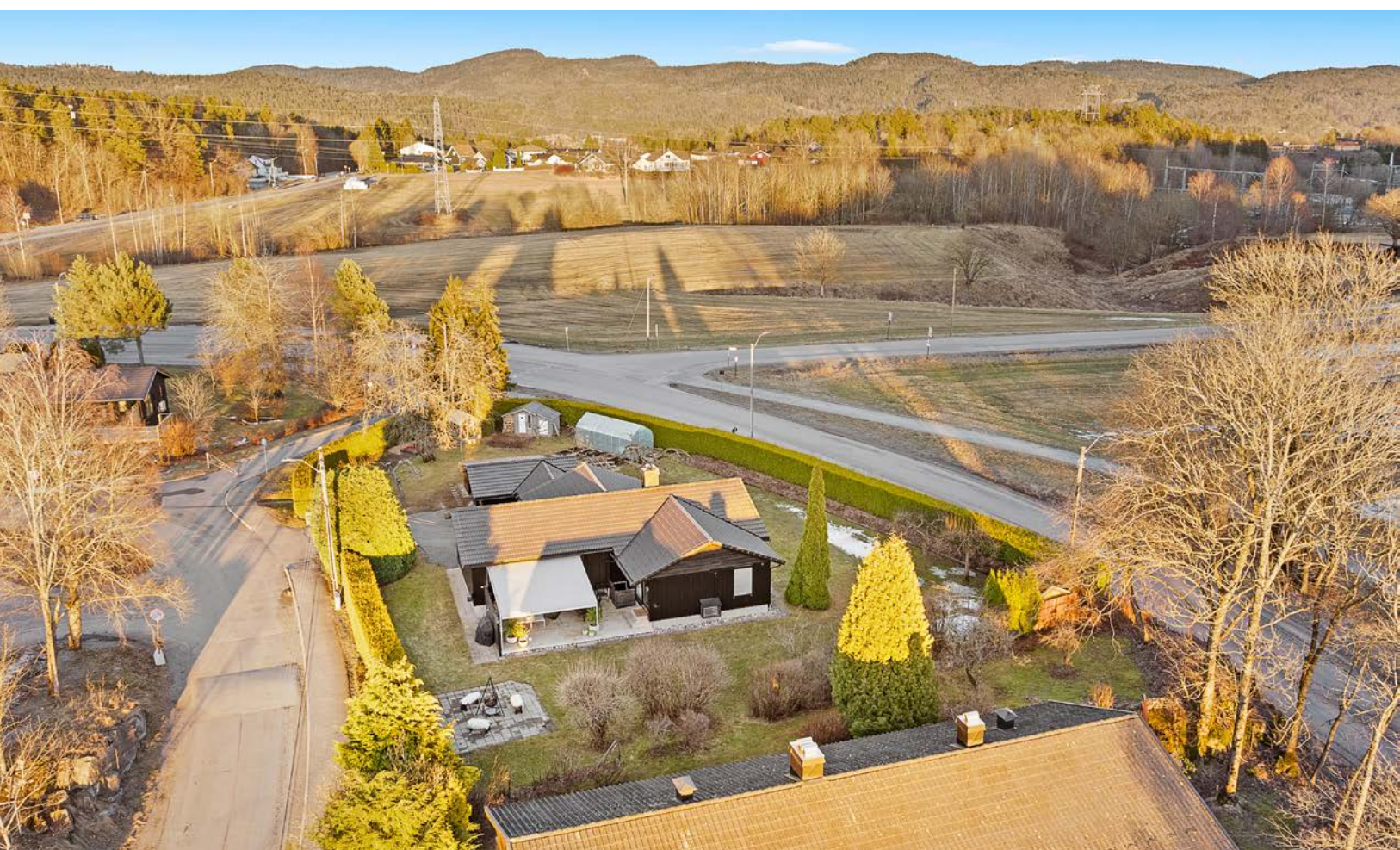










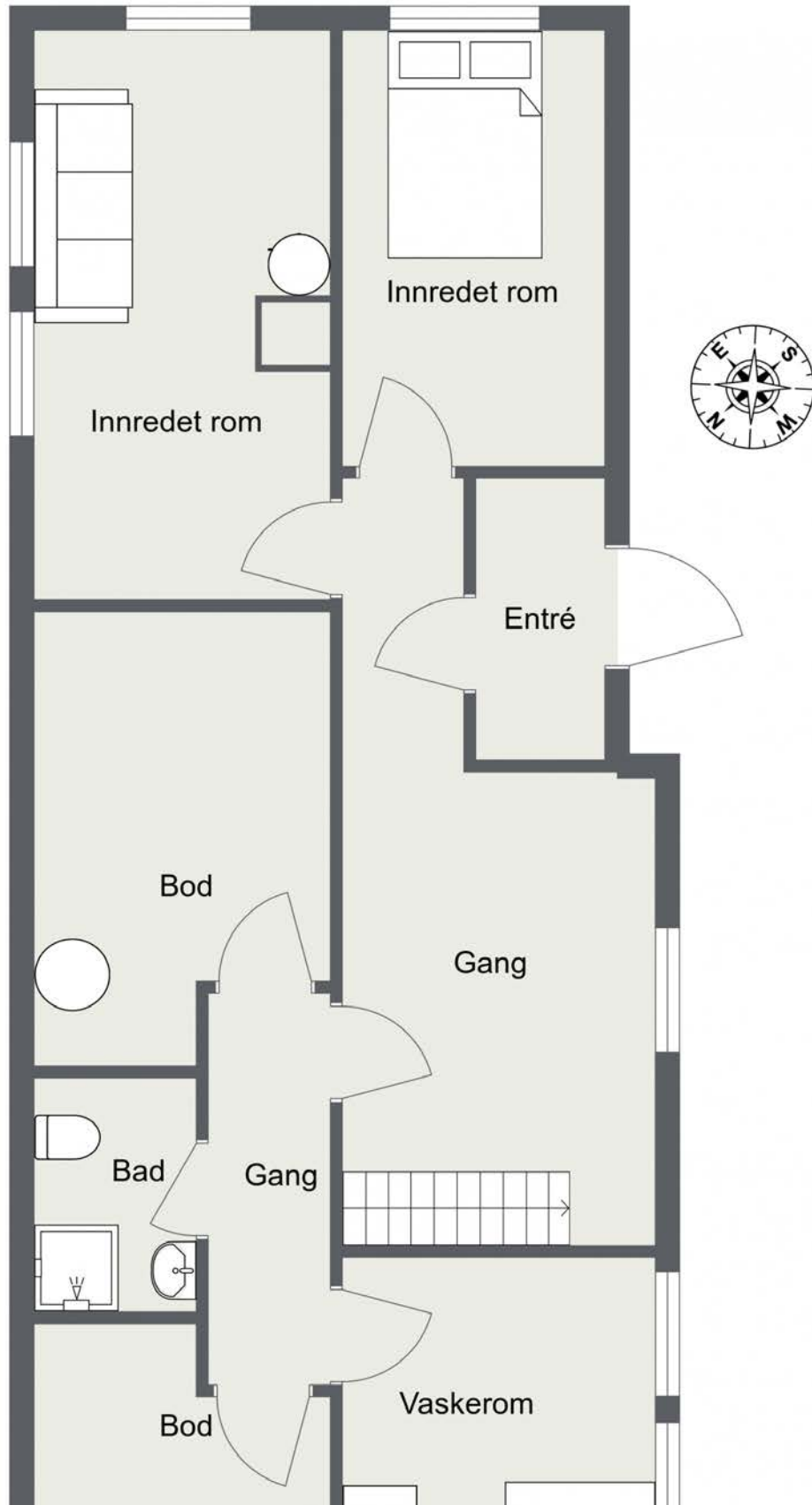


# Bokfinkvegen 2

## 1. etasje



# Bokfinkvegen 2 Kjeller



# Vedlegg



Enebolig m/garasje  
Bokfinkvegen 2  
3929 Stridsklev



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 13/03/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:49, Bnr: 196
<b>Hjemmelshaver:</b>	Eivind Eikemo og Mariann Ellefsen Eikemo
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1640 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	34 500,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1971

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	04.03.2025
<b>Forutsetninger:</b>	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.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Eivind Eikemo og Mariann Ellefsen Eikemo
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, diverse uthus, blomsterbed og hekker. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står hovedsakelig på støpt fundament mot grunn, hvor tilbygg står på grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:****OPPVARMING:**

Peisinsats i stue.  
Varmepumpe i spisestue.  
Panelovner i alle soverom og kjellerstue.  
Varmekabler på begge bad og treningsrom i garasje.  
Vedovn i kjellerstue.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Gulybelegg på bad, flis på vaskerom, malt støpt dekke i bodene, parkett i øvrige rom.  
1. etasje: Flis på bad, klikkvinyl på kjøkken, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Kjeller: Våtromsplater på bad, flis og slette overflater på vaskerom, malt panel i innredede rom, slette malte overflater i øvrige rom.  
1. etasje: Våtromsplater på bad, malte panelplater i wc-rom, slette malte overflater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Kjeller: Malt panel og panelplater i alle rom.  
1. etasje: Slette malte overflater på kjøkken og bad, malt tak-ess i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det bemerkes at soverom i kjeller ikke har tilstrekkelig rømningsvei. Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2011/25- Pusset opp overflate i alle rom.  
2011- Byttet undertak og takstein.  
2012- Satt inn ny peisinsats.  
2012/14- Pusset opp begge bad.  
2014- Satt opp solskjerming på solutsatte vinduer.  
2015- Bygd ny terrasse med pergola med utgang fra stue.  
2018- Bygd ny plattning med pergola med utgang fra kjøkken.  
2018- Byttet kjøkkenvinduer og kjøkkeninnredning m/nye vannrør.  
2018- Byttet 4 vinduer i kjelleren.  
2018- Satt inn nye utestikk på garasje og bolig.  
2021- Byttet vinduer på to soverom i 1. etasje.  
2023- Satt inn ny varmpumpe i spisestue.  
2022- Montert el-bil lader.  
2024- Malt boligen utvendig.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	94 m2				80 m2	14 m2
1. etasje	143 m2			65 m2	143 m2	0 m2
SUM BYGNING	237 m2			65 m2	223 m2	14 m2
SUM BRA	237 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		28 m2			0 m2	28 m2
Bod/treningsrom		6 m2			0 m2	6 m2
Drivhus		15 m2			0 m2	15 m2
SUM BYGNING		49 m2			0 m2	49 m2
SUM BRA		49 m2				

**BRA-i:**

Kjeller: Gang, to boder, vaskerom, bad, soverom og kjellerstue.

1. etasje: Gang/entré, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue og spisestue.

**BRA-e:**

Garasje, drivhus og bod/treningsrom.

**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, skjelheter 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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

### **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 28 m<sup>2</sup>.

Støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er tekket utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner.

Vinduer med 1-lags glass.

- Det er montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser av betydning.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

13/03/2025

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 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.

Drenering trolig fra byggeår.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Drenering bør påregnes utbedringer.

**Merknader:****TG 2** 1.2 Kryp kjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

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

Krypkjeller med adkomst fra luker i grunnmur.

Krypkjelleren fremstår som tørr og fin under besiktigelsen, men det savnes fuktsperre mot grunn.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fuktsperre mot grunn.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:****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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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



Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand, foruten råte på enkelte kledningsbord på garasjen. Det bemerkes at det savner tilstrekkelig lufting under kledning og omrammingen rundt vinduene ligger for tett mot vannbrett av blikk. Det anbefales en avstand på ca. 6mm. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting under kledning, omramming rundt vinduer ligger for tett mot vannbrett og råte på enkelte kledningsbord på garasjen.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2003, 2018 og 2020.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader som har negativ innvirkning på funksjonen, foruten ett punktert vindu i spisestue. 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.

Ytterdør av tre, produsert i 1971.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2009.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes grunnet punktert vindu i stue og de eldste vinduene har passert forventet levetid.

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

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

#### Merknader:

#### TG 1 4.2 Undertak, leker og yttertetting (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1971

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med dobbeltkrum betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

**Merknader:** Det anbefales også montering av snøfangere for å unngå skade på personer, dyr og eiendom.

## 5. Loft

### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

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

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt platting på 29 m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre. Det bemerkes at trapp ned til platting mangler rekkverk. Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

Sørvestvendt platting på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra spisestue.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av tre. Terrassen fremstår i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ned til platting.

**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 kjeller

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Våtromsplater på vegg og malte slette overflater i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

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

#### **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 ikke 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.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på ca 1,5 m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2014
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med nytt vinylbelegg i 2014.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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.

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes at veggene er oppført med dampsperre mot tilstøtende vegg for våtsonen, noe som kan skape kondens i veggen.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt vann og avløpsrør ikke er tilstrekkelig og det er montert dobbel dampsperre.

#### Merknader:

### 7.2 Bad 1. etasje

#### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malte slette overflater med downlights i himling.

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

- Dusjkabinett.

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

#### Merknader:

#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på ca. 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

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

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1971

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.

Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp med eldre gulvbelegg som tettesjikt.

Sluk og klemring av plast, påsmurt membran i sluk.

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

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

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet tettesjikt har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller belegg under klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

### 7.3 Vaskerom

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte flis og slette overflater på vegg og malt panel i himling.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Benkeplate med oppbevaringsmuligheter.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Fryser.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

#### Merknader:

#### TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

**Merknader:**

**TG 3** 7.3.3 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet er trolig fra byggeår, 1971. Det bemerkes at det er usikkert om det er montert membran, da gjeldende byggeteknisk forskrift sier gulv i våtrom må være vanntette, men forskriften spesifiserer ikke detaljer om moderne membransystemer eller nøyaktige metoder for utførelse.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong.

TG3 vurderes da det ikke kan konstateres tettesjikt på gulv.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

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

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, to integrerte stekeovn, mikro, kaffemaskin, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
Det er påvist noen riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

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

TG2 vurderes grunnet frostspreng og saltutslag på mur i bod.

#### Merknader:

##### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes at fundament er trolig grovstøpt da det er en del skjevheter mot grunn.

TG2 vurderes grunnet en del skjevheter mot grunn.

#### Merknader:

##### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegg i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,6 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

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

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier (20,6 vekt%) i utlektede vegger under terreng.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.

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

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 bør støpejernsluk skiftes.

TG2 vurderes da originale vann og avløpsrør har passert forventet levetid og støpejernsluk bør påregnes utbedringer.

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

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

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

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.  
 Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.  
 Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Varmepumpe montert i 2024 og fungerer etter hensikt. Hjemmelshaver opplyser om nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke er pålegg om sanering fra kommunen.

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

#### TG 3 10.5 Ventilasjon



Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1971  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad og naturlig avtrekk på vaskerom. Det bemerkes at WC-rom mangler lufteventil. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.  
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilerings på wc-rom.

**Merknader:** Tilluft via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, hvor det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

## 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 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 17 kurser iht oversikt.

Hjemmelshaver opplyser om at det er utført el-tilsyn i 2020 hvor jordingsklemme på vaskerom og koblingsboks i kjeller måtte fikses. Det ble fremlagt kvittering på utbedringene.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på el-installasjon på kjøkken, ny kurs i stue, ny kurs til utestikk, 9 stikk i kjellerstue, 6 stikk soverom kjeller, tilkoblet vvs tank og montert el-bil lader.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

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

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 ble fremlagt brukstillatelse på boligen og ferdigattest på garasje og tilbygg. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](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 og fjell. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet vurder 3
1.2	Krypekjeller TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fuktsperre mot grunn.
1.3	Terrengforhold TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting under kledning, omramming rundt vinduer ligger for tett mot vannbrett og råte på enkelte kledningsbord på garasjen.
3.1	Vinduer og ytterdører TG2 vurderes grunnet punktert vindu i stue og de eldste vinduene har passert forventet levetid.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt vann og avløpsrør ikke er tilstrekkelig og det er montert dobbel dampsperre.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet tettesjikt har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller belegg under klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater TG2 vurderes grunnet frostspreng og saltutslag på mur i bod.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate TG2 vurderes grunnet en del skjevheter mot grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier (20,6 vekt%) i utlektede vegger under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da originale vann og avløpsrør har passert forventet levetid og støpejernsluk bør påregnes utbedringer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ned til platting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke kan konstateres tettesjikt på gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på wc-rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317250019	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Eivind Eikemo	Mariann Ellefsen Eikemo
<b>Gateadresse</b>	
Bokfinkvegen 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3929
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	2578565

Document reference: 1317250019

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

Beskrivelse

Noe lukt på toalettrom av og til. Kondens utenpå sistene til wc som har dryppet ned på gulv ved noen anledninger. Forekommet om sommeren ved høy lufttemperatur og kaldt vann i sistene. Tørket opp de de gangene man har sett det.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats ved oppussing av bad. Fagkontakter benyttet på elementer som våtromsbelegg etc.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nytt våtromsbelegg og sluk på bad i u.etg. På bad i 1.etg ble originalt belegg liggende som bunnmembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeider på våtrom og utekran ble rørlegger i familien benyttet.

Arbeid utført av

Totalrenovering av kjøkken: Heistad Rørleggerforretning

Filer

[FAKTURA\\_7251 Heistad Rørleggerforretning.PDF](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Synlig noe fuktopptrekk i grunnmur i boder. I 1971 var det ikke fuktsperre under betongplate ved bygging, så det er ikke unaturlig. Boligen ligger høyt i terrenget, uten skrånende terreng mot bolig på noen sider og dermed lite eksponert for fukttilsig / marktrykk / fukt.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hafsund Elektro: Alt nytt til kjøkken i 2018, nye kurser, spotter etc. Nye utestikk til begge terrasser, samt nye stikkontakter i kjellerstue og soverom. De monterte også 3 utelamper ved kjøkkenterrasse, med bryter i garasje. ElProffen Per Øverland AS: Ny kurs og koblet til varmepumpe (2023) Elektro 4: Montert elbillader 2022. Opplegg kontor og byttet utelampe ved inngangsdør. Elektro4 har lastet dokumentasjon i Boligmappa.

Arbeid utført av

ElProffen Per Øverland AS, Hafsund Elektro, Elektro 4

Filer

[Ekstra kabel billader Elektro4.pdf](#)

[Hafsund Elektro Utelys garasje 2018.pdf](#)

[Samsvarserklæring Hafsund Elektro kjk, kjeller, utestikk.pdf](#)

[Rette punkter EI-kontroll Hafsund Elektro.pdf](#)

[Ny kurs + tilkobling varmpumpe Per Øverland AS.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2 stk punkter i rapport av EI-tilsyn er utbedret av Hafsund Elektro.

Filer

[EI-tilsyn 2020.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Monter EI-billader i 2022. Elektro4

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

Beskrivelse

Tak ble skiftet ved egeninnsats og bistand i 2011. Nytt ildsted montert 2011. Egeninnsats. Ingen bemerkninger fra feiervesen / inspeksjoner. 2 bad pusset opp i periode 2010 - 2014, egeninnsats og bistand.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Celsius har montert utvendig solskjerming på flere vinduer, samt levert og montert pergola på stueterasse. Egeninnsats og bistand. Garasjeport En del vinduer byttet Skiftet tak Bygget terrasser Bygget pergola kjøkkenterasse

Arbeid utført av

Celsius AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bod mellom bolig og garasje ble benyttet som kontor en periode pga corona. Benyttes ikke som kontor lengre.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje fra kjøkkenvask ned til kjeller. Det ble vurdert i etterkant som ikke skadelig fukt, kun mindre fuktmekker synlig. Arealer ikke revet.

Filer

[Vannskadebesiktelsesrapport, v8-Water inspection-2575255900010 \(11\).pdf](#)

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

Nei  Ja

Document reference: 1317250019



## Tilleggs kommentar

2 drivhus i hagen Fiber fra Altibox og Telenor inn til bolig Liten lekkasje fra 1 stuevindu

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317250019

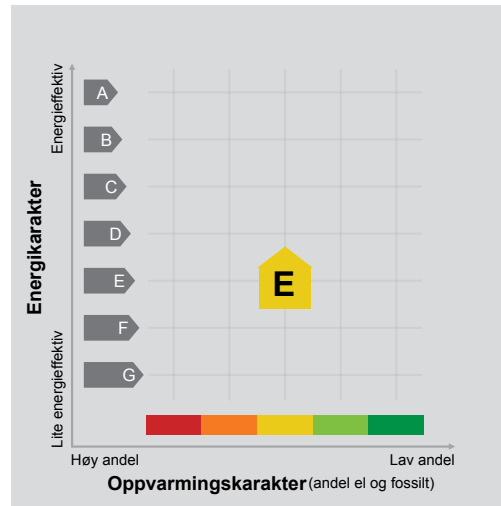
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Eikemo	8b67b55cc4504d4e458a4e 9bd2c9c35acf447602	27.02.2025 22:05:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Ellefsen Eikemo	ba2ecb039451dc1d5c34a2f d17153425ed4dbf52	03.03.2025 20:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250019

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Bokfinkvegen 2
Postnummer	3929
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164104389
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94052
Dato	18.03.2025



**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.

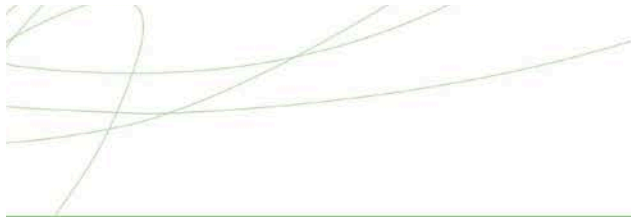
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

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 innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	237
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk 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](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 8: 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 9: 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 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.

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Reduser 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Lufflekkasjer 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: 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.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **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: 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.



# Nabolagsprofil

Bokfinkvegen 2 - Nabolaget Raskenlund - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tveitanvegen Linje M3, M3N, 185	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

## Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
International School Telemark (1-10 kl.) 201 elever, 10 klasser	27 min 2 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	5 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 5.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 6.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

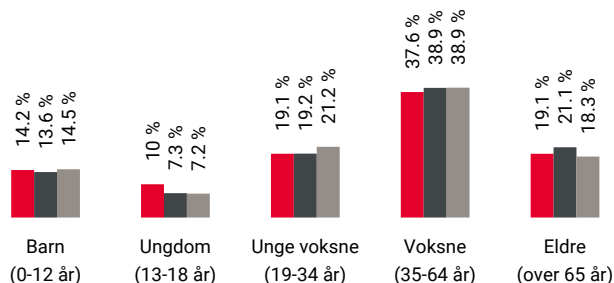
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Raskenlund	493	208
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	1 min 0.1 km
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 ... 54 barn	9 min 0.7 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	4 min 0.3 km
Meny Flåtten PostNord	10 min 0.7 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Gateparkering

Lett 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

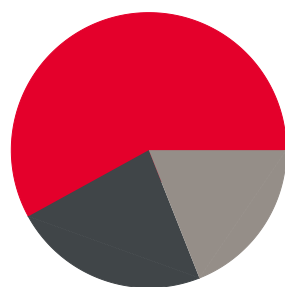
⚽ Raskenlund ballplass 4 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Skoleveien ballplass 9 min 🚶  
Ballspill 0.6 km

🏊 Family Sports Club Porsgrunn 6 min 🚶

🏊 SATS Express Porsgrunn 7 min 🚶

## Boligmasse



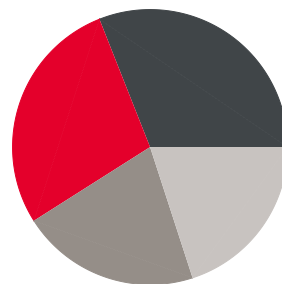
■ 58% enebolig  
■ 23% rekkehus  
■ 19% annet

## Varer/Tjenester

📍 Down Town 6 min 🚶

📍 Vitusapotek Stridsklev 17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



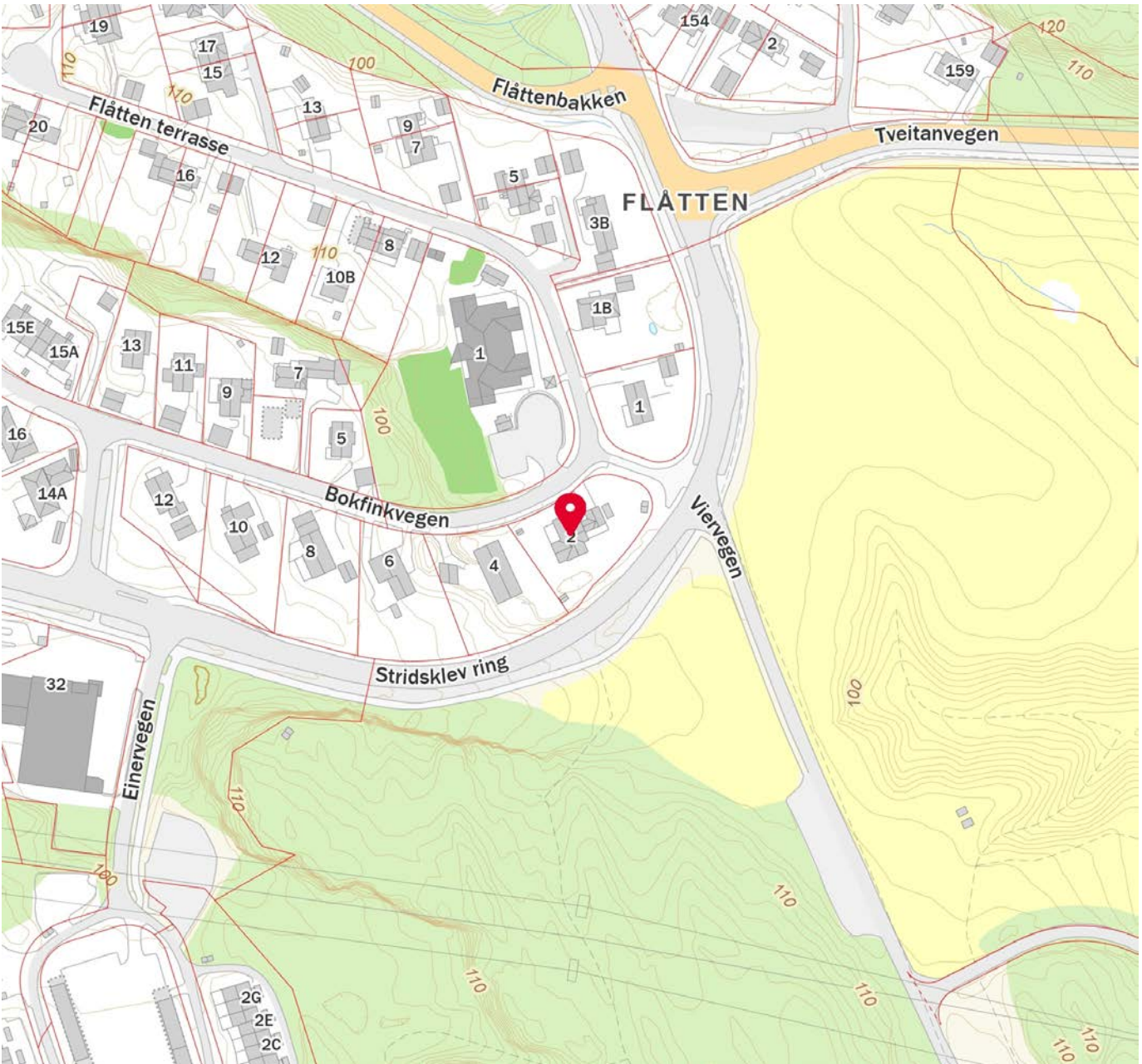
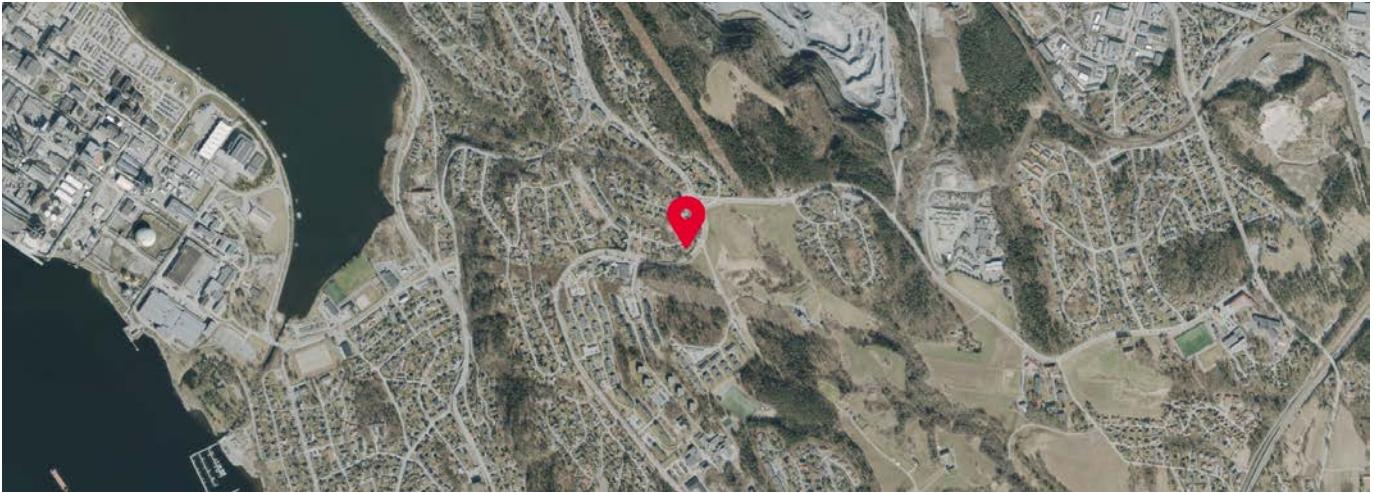
0%

43%

■ Raskenlund  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

PORSGRUNN KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET  
Storgt. 112 Tlf. 54 000

**Ed/ax**

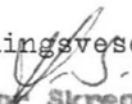
BRUKSTILLATELSE

**Bolighus** på tomt N 12 av gnr. 49 bnr. 1, Raskenlund II  
behandlet av bygnings sjefen 24.7.71 henhold til delegasjonsinstruks,  
kan godkjennes til innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

**Terrassen må gjøres ferdig.  
Husnummerskilt må være montert.**

Porsgrunn bygningsvesen, den 4.6.1971

  
Halvor Skreosen  
avd. ing.

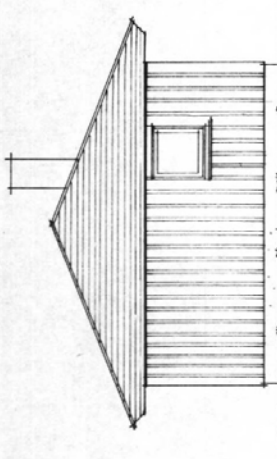


**E. Dale**

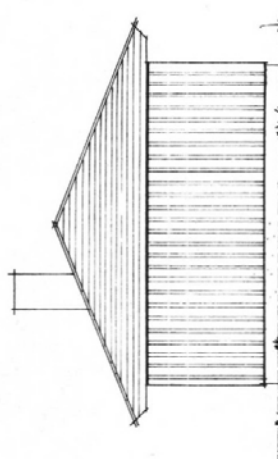
Sendt til eieren: **Bjørnar Nygård, Vollen 1, Eidanger**  
**Byggmester L. Rieber Stokke**

Type 2

AJP 1200 2-70

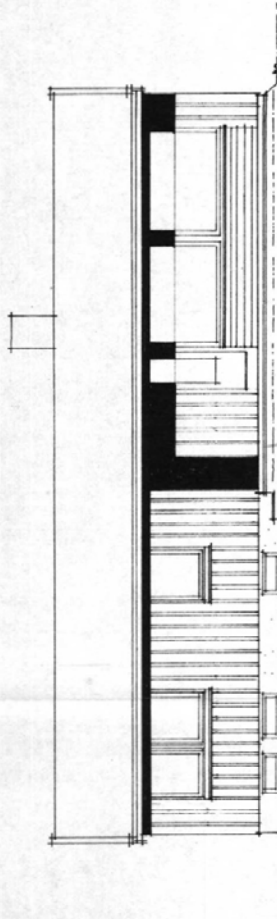


S'Ø

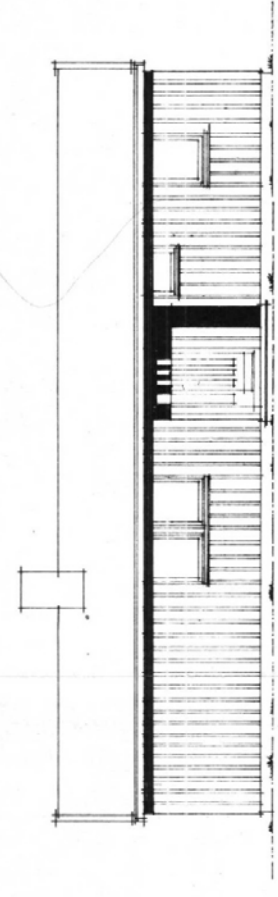


N.Ø

fasader m. 1:100



S'Ø



N.Ø

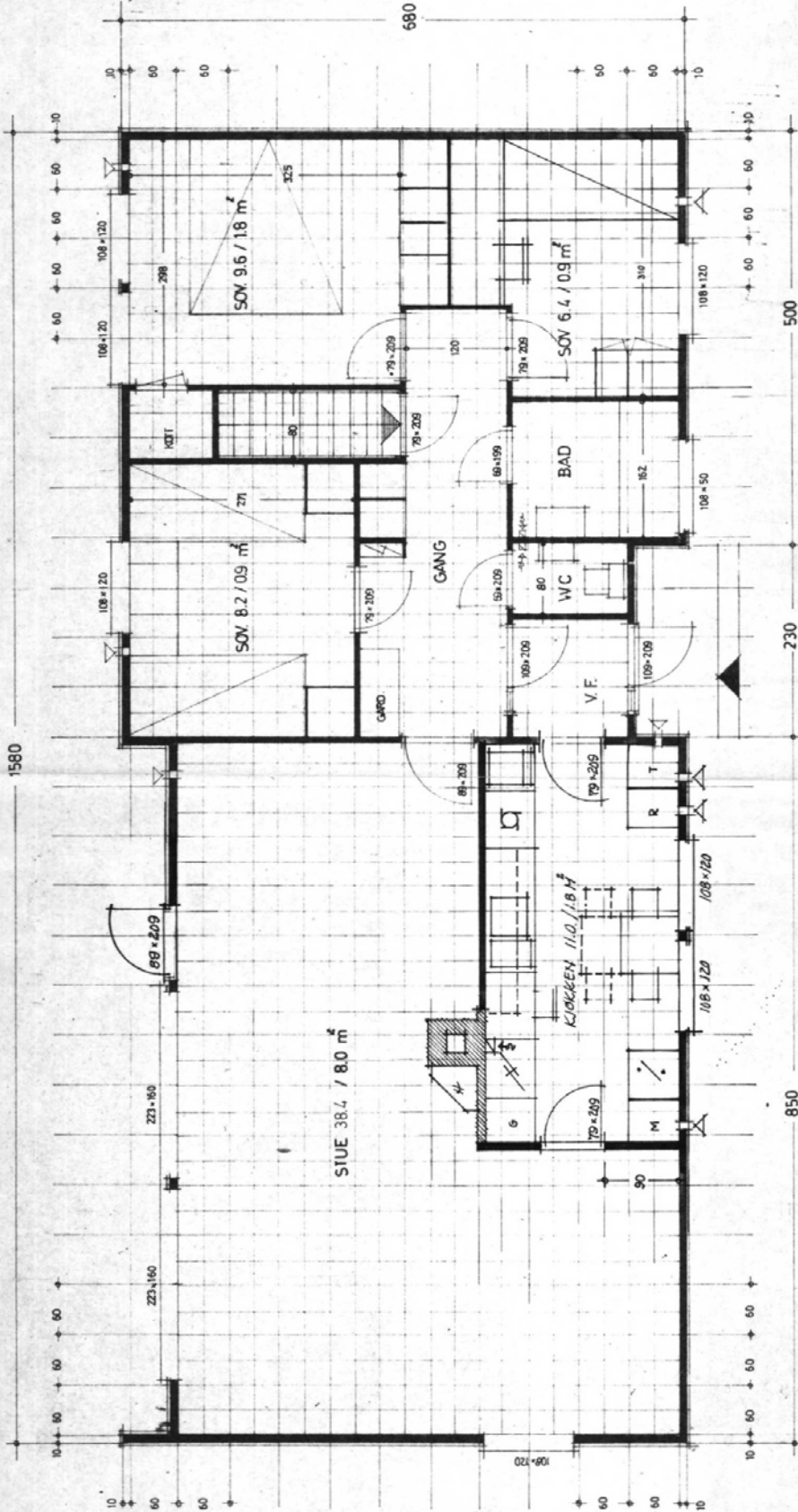
POFSGRUND  
BYGNINGSVESEN  
18. JUNI 1970  
ENDR. DEK. 5.6.70. ARK.

VINJE 95 +

BYGGHERRE BIRNAR NYGÅRD  
BYGGSTED BÅSKEHLUND II, TØFT NR 12



H.H. Kaasa  
BO I TELEMAR SENTRALBORD 150  
ARKITEKTER, KARLSTAD, FLÅTO OG THORSEN DALEN, SKIEN TLF. 25140 25380



étasjeplan m.1:50

PORSGRUNN  
BYGNINGSVESEN  
13. JUNI 1970  
ARK.

VINJE 95 +

ÉKDE. DEK. B. 6.70

**H.H.Haasa** a/s

BØ I TELEMARK SENTRALBORD 150  
ARKITEKTER KARLSTAD BLATO OG THORSEN OG FINE SKEN TRS 25340 25280

BYGGHERRE: BJØRNAR NYGÅRD

BYGGESTED: RASENKLUND II TRM. NR. 72



## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.  
jek.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Raskenlund II			49	196	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolighus	12.07.83	XXXXXXXXXX dato	12.09.83	sak 326/83
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bjørnar Nygård		Bokfinkveien 2		11 401	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Anders Lie		Bokfinkveien 7		10 678	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygn.nr. 840.2937

Porsgrunn den 09.10.84

  
for bygningsjefen

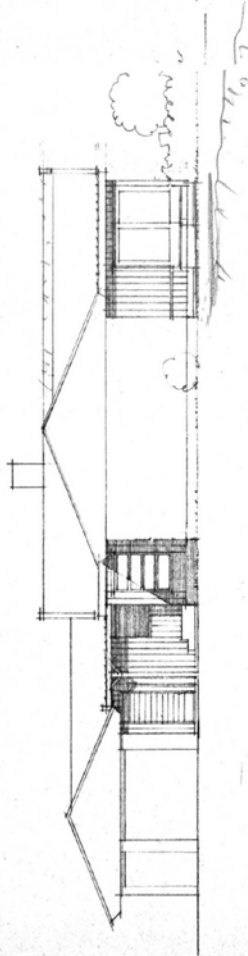
E. Dale (6)

Sendes:

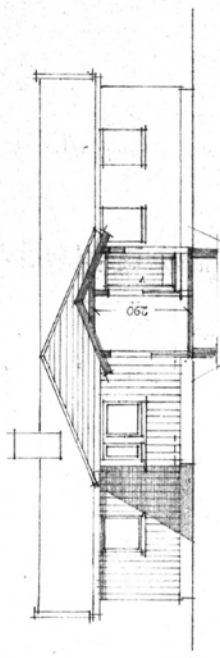
- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- kemnerk. DA: 51 m<sup>2</sup>
- revisjon LA: 43 m<sup>2</sup>

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

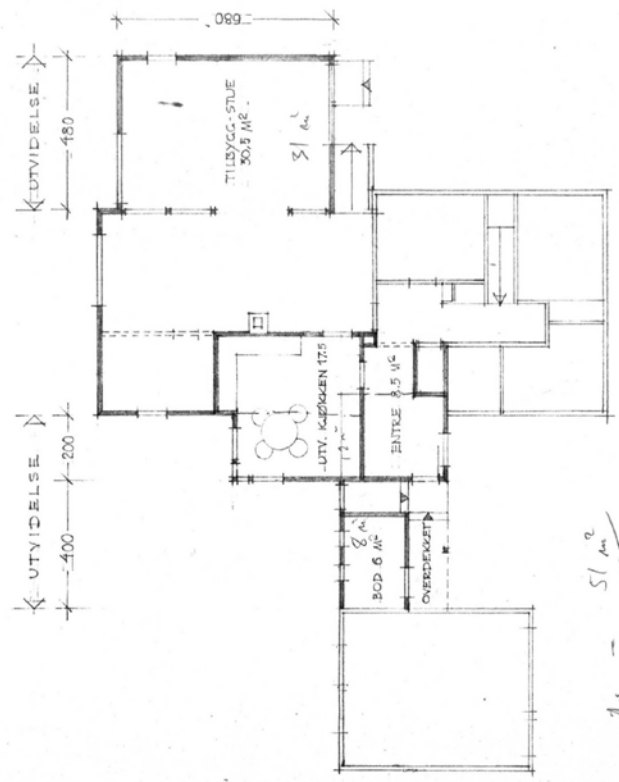




FASADE MOT NORDVEST

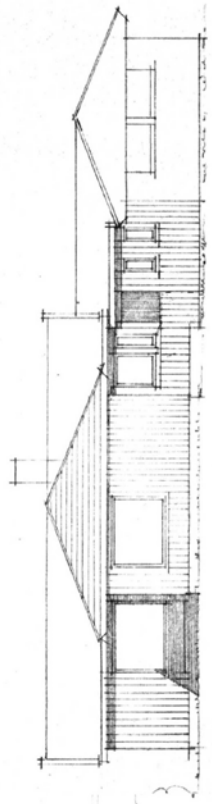


MOT SYDVEST

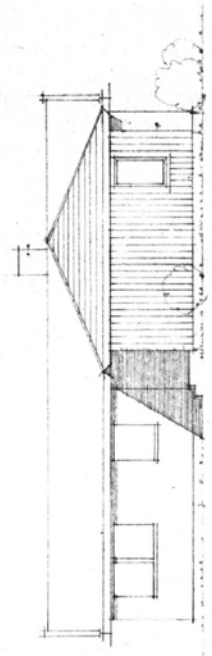


*pld. = 51 m²*

PLAN . 1. ETC.



MOT SYDØST



MOT NØRØST

12 JULI 1983  
AM

BJØRNAR NYGAARD OG FÅM., BOKFINKVEGEN 2  
UTVIDELSER AV BOLIGHUS - PLAN, SNITT OG FASADER - MÅL 1:100  
SEPT. 1982 - KØB. NOV. 82 - JAIN JAINSENS ARKITEKTOR

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

**jek.**

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Raskenlund II			49	196	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsseksjonens vedtak		
Nybygg	Garasje	22.08.77	dato 20.09.77	sak	285/77
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bjørnar Nygård		Bokfinkvæien 2		11 401	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Einar Hannemyr		Korpeliveien 16		10 577	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

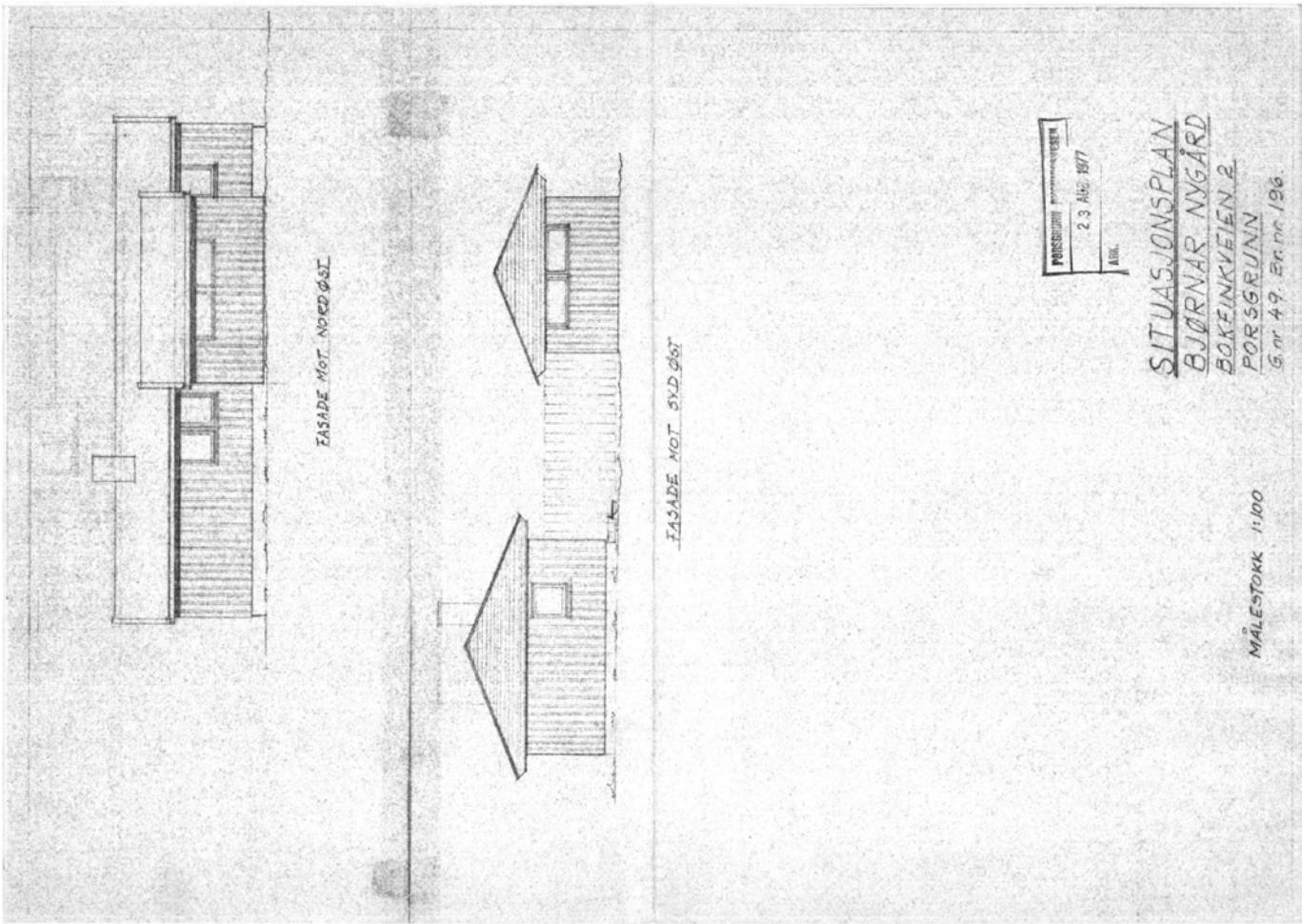
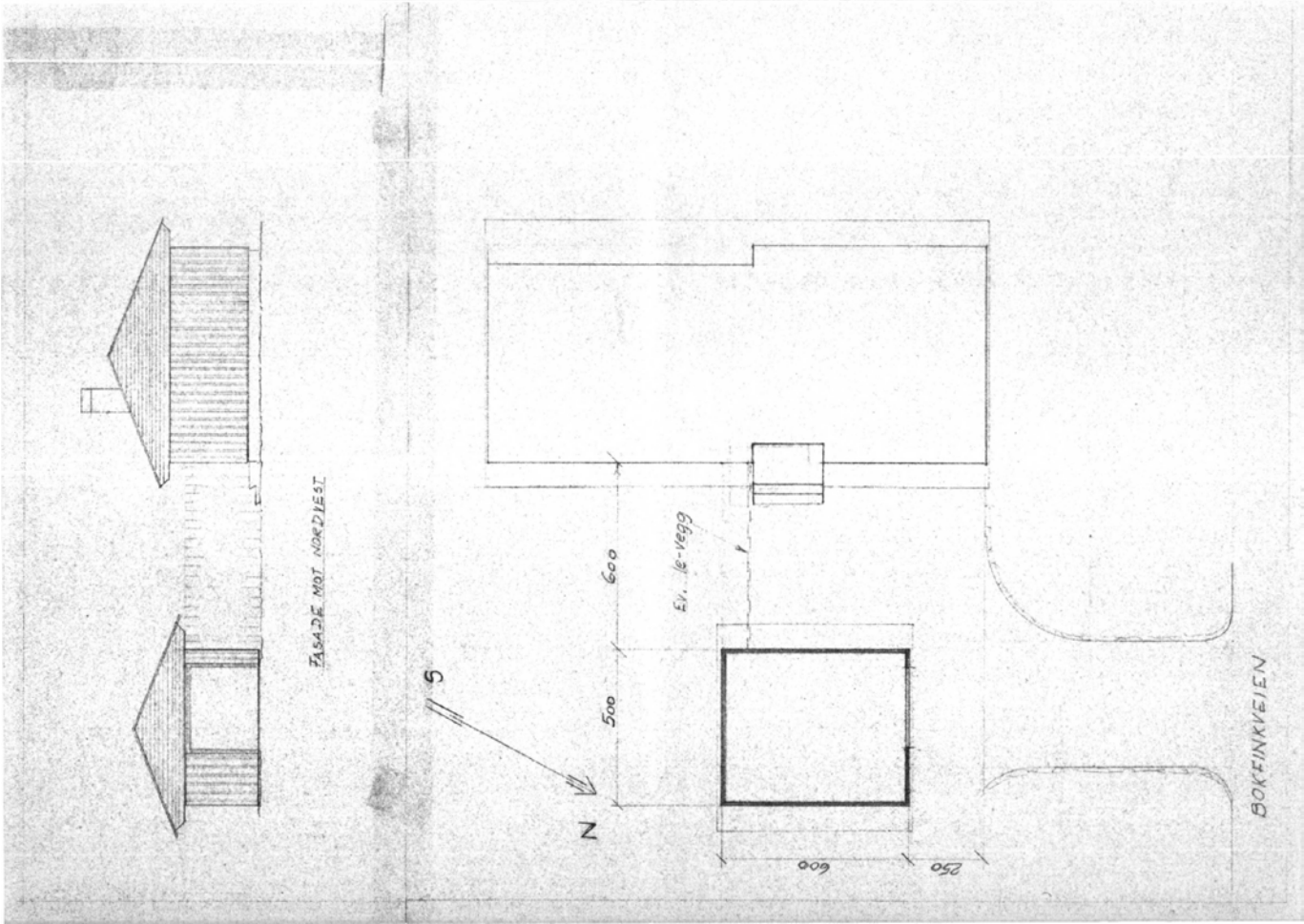
Forgrunn den 12.09.78

*E. Prosvnes*  
for bygningsseksjonen

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggebyrået  
 ing.v.  
 kenmerk. Areal: 30 m<sup>2</sup>.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSESPÅN FOR RASKENLUND II, DEL AV GNR. 54, BNR. 1 M.FL. OG  
GNR. 49, BNR. 1 M.FL. I PORSGRUNN KOMMUNE**

**Pgr. 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

**Pgr. 2**

På tomtene G1 - G9, H1 - H15, K1 - K11, L1 - L5, N1 - N5 og N7 - N12 samt P1 - P2 skal oppføres frittliggende bolighus.

På tomtene M1 - M6 skal oppføres rekkehus.

På tomtene M7 og P4 skal oppføres fellesgarasjer.

Tomtene H16 og P3 forutsettes nyttet til institusjoner som barnehage, daghjem etc.

**Pgr. 3**

- A. Grunnflaten for våningshus (unntatt rekkehus) må ikke overstige 15 pst. av tomtens nettoareal (men ikke over 150 kvm.).
- B. Bygningene kan ha maksimum 2 etasjer. 2-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 27 grader og 1-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 45 grader.
- C. Gesimshøyden målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2-etasjes bygg. Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
- D. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

**Pgr. 4**

Bygningsrådet kan forlange at det på egen tomt avsettes slik plass for garasjer og parkering som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig. Frittliggende garasje skal ikke være større enn 35 kvm og skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset. Garasjer må oppføres som fellesanlegg hvor dette er vist på planen.

**Pgr. 5**

For areal M kan bygningsrådet før det behandler en enkelt byggemelding, forlange kotert situasjonsplan som viser ferdig planert terreng, høyder, forstøtningsmurer, tørkestativ, plass for søppeldunker osv.

**Pgr. 6**

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor areal M tillates ikke gjerde. Som skille mellom leilighetenes hagestriper kan anvendes levende hegn.

**Pgr. 7**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. vegloven pgr. 29 og 31.

**Pgr. 8**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

**Pgr. 9**

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

**Stadfestet 23.11.1968**



Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart






































Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bokfinkvegen 2 3929 PORSGRUNN			
Annen info:				





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Bygning tiltak - punkt	 Bygning tiltak - areal
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Flaggstang	 Annet gjerde
 Loddrett mur	 Trapp	 Svømmebasseng
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Forsenkningskurve	 Høydekurve 5m	 Høydekurve
 Lekeplass	 Eiendomsteig	 Matrikkelnummer
 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	

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

### Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



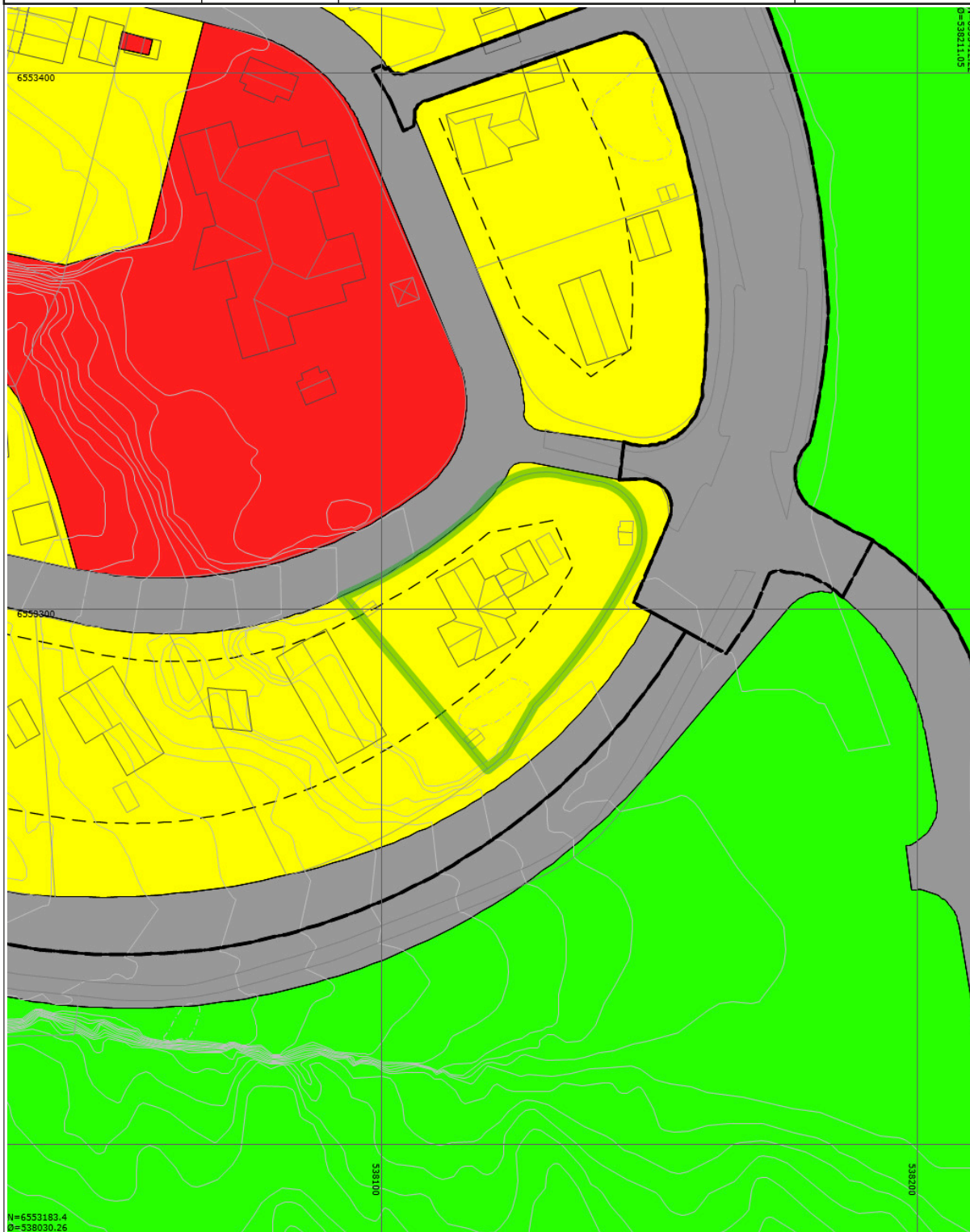
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bokfinkvegen 2 3929 PORSGRUNN			
Annen info:	Raskenlund II			





























Målestokk  
1:1000























## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Byggegrense		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Hensyn landskap		Bevaring naturmiljø
	Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Offentlig friområde
	RpFormålGrense		RpGrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

### Eiendomsteig

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

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

*Skjøttet lev 5/8-70  
med lev 170.-*

Avskrift av dagbok nr. 2744/70  
Vedlegg til Bamble sorenskriveri 5/8

## SKJØTE

Porsgrunn kommune selger, skjøter og overdrar herved til .....

*Bjørnar Nygaard, f. 14/5-1939,*

en byggetomt av sin eiendom "Flåtten"49/1

Tomten har ved oppmålingsforretning av 15/4-70 tinglyst 30/6-70

fått betegnelsen :

"Raskenlund II, N-12" g.nr. 49 b.nr. 196

og er på 1642,7 m<sup>2</sup>.

Overdragelsen skjer etter pristakst kr. 10,- pr. m<sup>2</sup> og forøvrig på følgende vilkår:

Hvis byggearbeidet av skjøtemottakeren ikke er påbegyndt på tomten innen 1 år fra skjøtets utstedelse, har formannskapet rett til å heve salget og få tilbakeskjøtet tomten mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Det samme gjelder hvis ikke bygget er fullført innen 2 år etter skjøtets utstedelse.

Kommunen har forkjøpsrett til tomt og oppført bolig på denne. Oppgjør skjer etter pristakst. Hvis pristakstbestemmelser ikke er gjeldende og enighet ikke oppnås om prisen, fastsettes denne etter voldgift. Forkjøpsretten omfattes ikke av salg til ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken.

Kommunen viker prioritet for sin forkjøpsrett overfor pantelån i statsbankene og for byggelån som skal konverteres hos disse.

Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomte i forbindelse med regulert gate. Eieren må finne seg i at der utføres ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.

Kjøpesummen

kr. 16.427,- (Kroner Sekstentusenfirehundreogsyvogtyve o/oo)

betales kontant til kemnerkontoret mot utlevering av skjøtet.

PORSGRUNN KOMMUNE 9. juli, 1970.

*Harald Moen*  
Harald Moen  
Ordfører

K. Zachariassen



---

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 49

Bnr: 196

Adresse: Bokfinkvegen 2

---

Vann- og avløp

---

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

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

**Merknader:**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Bokfinkvegen 2  
3929 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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre