

aktiv.



Skogfaret 4, 3946 PORSGRUNN

**Halvpart av innholdsrik  
tomannsbolig på Eidanger |  
Badstue | Kort vei til Tveten skole |  
Garasje.**





Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 100,-  
**Selger:** Hilde Jonsdatter Ullmann  
Lars Erik Keskitalo

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 147/177 kvm  
**Tomtstr.:** 718.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 94  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1317240108

# Halvpart av innholdsrik tomannsbolig på Eidanger.

Velkommen til Skogfaret 4.

Denne flotte halvparten av en tomannsbolig ligger i et rolig og familievennlig område på Eidanger. Boligen har en solrik beliggenhet med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder. Her får du en god kombinasjon av naturnære omgivelser og nærhet til Porsgrunn sentrum.

En perfekt bolig for deg som ønsker et trivelig hjem i et etablert nabolag!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	50
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 m<sup>2</sup>

BRA - e: 30 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 177 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Underetasje: Gang, rom, to boder, bad/vaskerom og badstue.

#### 1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> 1. etasje: Gang/entré, to soverom, wc-rom, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

73 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra takstmann: Det bemerkes at soverom i kjeller er under godkjent romhøyde for oppholdsrom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

718.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

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**

Området er rolig og barnevennlig, med kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til flotte turområder, samtidig som du har enkel adkomst til Porsgrunn sentrum via gode kollektivtilbud og veiforbindelser.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres også oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i rapporten.

Boligen står på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader av malt murpuss. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Frittstående garasje på 30 m<sup>2</sup>. Støpt dekke med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med stålplater. Både isolert leddport med elektrisk portåpner og manuell vippeport. Ytterdør av tre. 1-lags vinduer.

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører - TG3 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør og ødelagt dørhåndtak.

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende - TG3 vurderes grunnet råte og soppdannelse på rekkverk og manglende rekkverk på platting.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon - TG3 vurderes grunnet fukt i bunnsvill og soppdannelse enkelte steder som vindu ved badstu, grunnet ikke tilstrekkelig

ventilering.

TG 3 10.5 Ventilasjon - TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på soverom i kjeller og manglende ventil på vaskerom.

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet - TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som kan være tegn til sviktende drenering.

TG 2 1.3 Terrengforhold - TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

TG 2 2.1 Yttervegger - TG2 vurderes grunnet noe løs og sprekker/avskalling på murpussen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) - TG2 vurderes grunnet noe begroing og mose på takstein.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk - TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og ingen synlig slukmansjett i slukene.

TG 2 8.1 Kjøkken - TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje og enkelte skapdører med dårlig hengsler.

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater - TG2 vurderes grunnet noe saltutslag og kapillæroppslag i vegger.

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG2 vurderes grunnet avløp på wc-rom ikke har tilstrekkelig avrenning.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder - TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

TG 2 10.4 Varmesentraler - TG2 vurderes grunnet manglende service og varmepumpen snart passerer forventet levetid.

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging) - Loftet ble ikke undersøkt, da det bare har tilgang via boenheten i 2. etasje og dette var ikke gjort klart under besiktigelsen.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 11.12.2024 av Sørø Taksering AS.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

November 2024: Porsgrunn Rørleggerforretning AS: Gjennomgått og forbedret rør under dobbel vask hovedbad i kjeller pga liten lekkasje. Byttet ut propp - løsning i dobbelvask. Skiftet vannlås lite bad 1. etg. September 2019: Rørlegger'n AS og TT-Teknikk: Rør i rør løsning med strømpe fra vaskerom kjeller og ut av hus pga forskyvning i rørskjøter.

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

November 2024: Kjøkken, skiftet vannlås, staket rør.

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

Saltutslag på høyre vegg i bod til høyre og saltutslag på betongvegg nær hjørnet ved

største vinduet på soverom.

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

Ved snøsmelting har man opplevd noe drypp fra tak inne i garasjen. Ikke opplevd ved regn.

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

Det finnes avskalling av murpuss her og der, og mindre sprekker utvendig.

Oktober 2017: Yttervegg mot sørøst er utbedret, og etterisolert med 5cm styrofoam av Vestfold Bygg AS.

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

Noe svertesopp på garasje utvendig.

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

Johansen Elektro Februar 2012: Satt inn egen kurs i sikringsskap for varmepumpe.

Claussen Elektro 2019: Rettet feil funnet ved eltilsyn. Utbedret koblinger ved sikringsskap og alle punkter i hus gjennomgått. Garasje på egen kurs, også B-vern sikring for lading av elbil fra vanlig stikk-kontakt tilknyttet garasje.

## **Innhold**

Aktiv Porsgrunn v/Kristoffer Ingebretsen har gleden av å presentere - Skogfaret 4. En koselig og lettstelt selveierleilighet som går over 2 plan (1.etasje og underetasje).

Boligen inneholder i 1.etasje entré, to soverom, wc-rom, kjøkken, spisestue og stue. I underetasjen har man gang, rom, to boder, bad/vaskerom og badstue.

Boligen holder en normal standard i fine farger. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Pent opparbeidet tomt med barnevennlig beliggenhet i nærhet av skole/barnehage og kollektivt tilbud. Sørvest/nordvestvendt terrasse og plattform på 73m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Kjøkkenet har innredning med rammefronter, benkeplate av tre og flis på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser.

Badet har innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg med glasshyller. Badet inneholder dusjhjørnet med glassvegger, badekar, utslagskum med benkeplate, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Badstue med manuell oppvarming ved vedovn.



Sluk i gulv.

Wc-rom med enkel servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg og gulvmontert toalett. Det er ventil i badstue i følge selger.

Varmekabler i gang, bad/vaskerom i underetasje. Varmepumpe i gang i underetasje. Vedovn i stue.

I 2011 ble sameiet enige om en mer naturlig oppdeling av tomten seg imellom. Seksjon 1 (denne leiligheten) disponerer i denne avtalen hele dobbelt garasjen, mot at seksjon 2 i 2.etg disponerer carport på tomtens høyre side, sett fra veien. Grensene er naturlig delt med hekk. Se vedlagte vedtekter, referat og seksjonering. Dette er slik dagens eiere praktiserer det, og avviker fra den opprinnelige seksjoneringen. Det skal nevnes at vedtekter, referat og kontakt fra 2011 ikke er signert.

Det betales i dagen ingen husleie. "Det bør igangsettes sparing mot egen felles konto og dette er eier i 2 etg og interessert i å starte med. (Uforpliktende samtale om dette)" uttaler dagens eiere.

Seksjonseier 2 (2 etg.) disponerer en nøkkel, grunnet brannvern/vann.

Velkommen på visning!

### **Standard**

#### **GULV:**

Kjeller: Flis på bad/vaskerom, gang, badstue og mellomgang til badstue, støpt dekke og vegg til vegg teppe i boder og laminat på soverom.

1. etasje: Flis på wc-rom, parkett i øvrige rom.

#### **VEGGER:**

Kjeller: Flis på bad/vaskerom og mellomgang til badstue, ubehandlet panel i badstue, malt mur i boder, malte slette overflater og tapet i øvrige rom.

1. etasje: Panelplater på soverom, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

#### **TAK/HIMLING:**

Kjeller: Ubehandlet og malt panel i boder og badstue, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger:

Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin medfølger.

Garderobeskapet på stort soverom i 1.etasje medfølger.

Skap i gang medfølger.

I boden med sikringsskap er det 1 stk løs bod-trehylle som medfølger.

Opphengte tekstil hyller/med tekstilskuffer medfølger.

På soverom er det et lite rosa/hvitt garderobeskap som medfølger.

Eldre tørketrommel medfølger.

Vaskemaskin medfølger.

På det mindre soverommet i hovedetasjen henger det en eldre 32" HD-Ready TV med HDMI på veggfeste som medfølger salget.

Big jump trampoline med sikkerhetsnett, fjærer o.l. står igjen og medfølger. (Ramme står ute, alle fjærer og selve trampoline og sikkerhetsnett og slikt er i garasje).

Veggfaste installasjoner medfølger, som TV-fester, hatthylle i gang.

Medfølger ikke:

Nettverksruter som står i stua i 1 etg. er med på å styre trådløs fjernstyring av Sensibo (varmepumpe) i underetasje medfølger ikke.

Garasje: Løsøre som selger trenger å ta vare på blir fjernet før salg, evt. andre ting etter avtale i forbindelse med overtakelse. Det er tenkt at alle hyller og "bord" og trebiter/styrofoam kan tas over av ny eier (evt. gjenbruk/kastes). Trebenk ute under paviljong medfølger.

### **Hvitevarer**

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

Selger opplyser at kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2012- Byttet glass i vindu i spisestue og kjøkken.

2019- Etterisolert og utbedret sørøstvendt utvendig vegg.

2019- Samme vegg på begge soverom ble etterisolert innvendig.

2019 - Lagt rør-i-rør fra sluk på vaskerom og ut av huset, men ikke helt ut til det kommunale anlegget.

2019- Det ble utført el-tilsyn hvor alt ble utbedret av elektriker kort tid etter.

2019- Byttet gulv på soverom i underetasje.

2021- Bygd paviljong.

2024- Byttet vannlås og pakning på blandebatteri på kjøkken og byttet vannlås på bad. Det ble også byttet propper i utslagskum på vaskerom.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger har benyttet Altibox fiber 500Mbps som går inn fra lyktestolpe til sentral i 2. etg

til den andre eieren. Det er da av tidligere eiere lagt nettverkskabler til stue i 1. etg, og til underetg bod (sikringssskap-boden). Det er kun den ene kablet i stue som er sjekket tilkoblet nyere tid. Selger har da delt utgifter på bredbånd 50/50 med eier i 2. etg, og opplyser at begge står som kontaktpersoner hos Altibox/Viken Fiber.

Det er da også lagt opp og ferdigstilt fiber fra Telenor i grunn (egeninnsats med graving av fiberkabel i hagen, går under balkong og ned ved terrasse til hjørnet av tomt) - er boks for tilkobling av t-We dekodere i stue i 1. etg, dersom nye eiere heller vil benytte dette.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Dobbelgarasje.

### **Forsikringselskap**

Eika Forsikring

### **Polisenummer**

4441874

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **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.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket ut før overtagelse og levers slik den er på visning.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler i gang, bad/vaskerom i underetasje. Varmepumpe i gang i underetasje, selger opplyser at de har benyttet Sensibo for styring og fjernstyring av varmpumpe.



Vedovn i stue. Panelovn i stue, to soverom og wc-rom.

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om at årsforbruk i 2024 var 22.518 kWh. Det var 21.157 kWh i 2023.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Oransje

### Økonomi

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

Kr 2 590 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 25 788

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 857 044

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 428 177

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 94, seksjonsnummer 1 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:

4001/51/94/1:

16.03.1957 - Dokumentnr: 500400 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder fra en gammel festekontrakt hvor det er nevnt at "Eier har selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet".

22.09.2006 - Dokumentnr: 16497 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2006 - Dokumentnr: 16497 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/8

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

Servituttene over gjelder seksjoneringen fra 2006. Seksjonerings papirene sier følgende:

Snr1: 5/8 (Denne boligen)

Sn2: 3/8 (Nabo i 2.etg.)

Eier i 2 etg. David Werner Pettersen

Tlf. 45 11 46 43

Epost: davidwpettersen@gmail.com

I 2011 ble sameiet enige om en mer naturlig oppdeling av tomten seg imellom.

Seksjon 1 (denne leiligheten) disponerer i denne avtalen hele dobbelt garasjen, mot at seksjon 2 i 2.etg disponerer carport på tomtens høyre side, sett fra veien. Grensene er naturlig delt med hekk.

Se vedlagte vedtekter, referat og seksjonering.

Dette er slik dagens eiere praktiserer det, og avviker fra den opprinnelige seksjoneringen. Det skal nevnes at vedtekter, referat og kontakt fra 2011 ikke er signert.

Det betales i dagen ingen husleie.

"Det bør igangsettes sparing mot egen felles konto og dette er eier i 2 etg og interessert i å starte med. (Uforpliktende samtale om dette)" uttaler dagens eiere.

Seksjonseier 2 (2 etg.) disponerer en nøkkel, grunnet brannvern/vann.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest utstedt for dobbelt garasje datert 17.03.1982. Byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest utstedt for tilbygg, veranda og trapp datert 18.03.2019. Byggetegninger stemmer med dagens bruk.

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.

Fra byggetegninger i seksjoneringspapirene er 1.etasje benevnt med , stue, spisestue, kjøkken, bad, 2 soverom, og entre. Disse stemmer overens med dagens bruk. Underetasjen er benevnt som gang, husholdningsrom/bod, brensel, tørkerom og hobbyrom.

Det er i dag etablert bad hvor rommet i opprinnelige tegninger, er benevnt som brensel.

Det er ikke søkt bruksendring for tiltaket.

Det er i dag etablert oppholdsrom, hvor det i opprinnelige tegninger, er benevnt hobbyrom. Det er ikke søkt bruksendring for tiltaket.

Det er i dag etablert badstue, hvor det i opprinnelig tegninger, er benevnt rom tørkerom.

Det er ikke søkt bruksendring for tiltaket.

Vaskerom er i dag brukt som vaskerom og stemmer overens med dagens bruk.

Dagens eiere har seksjoner og bruker garasje til venstre fra veien

Så langt dagens eiere er klar over, er ikke platting mot veien byggemeldt.

Megler gjør oppmerksom på at planløsning i boligens underetasje, delvis ikke er i samsvar med planløsningen som fremkommer i de tegninger som var vedlagt



byggesøknad på eiendommen ved seksjonering. Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. 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.

Kontakt megler ved ytterligere informasjon

### **Vei, vann og avløp**

Atkomst fra offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (13.06.2019) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og Gul sone iht. T-1442.

- Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen "«Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av riksveg 36B Ullinvegen og Prestestalleen mellom NSB ved Orrevegen og NSB ved Nyhusåsen med deler av tilstøtende veger og områder, tegninger nr. 1457, datert 7.2.77»" og er regulert til boliger og felles avkjørsel. Plan ID: 4001 611.

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

Dagens eier kjenner ikke til noen planer som vil vesentlig påvirke eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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



---

66 100 (Omkostninger totalt)

82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 672 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 674 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 66 100

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 50.000)

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. 2.837)

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

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

#### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

[kristoffer.ingebretsen@aktiv.no](mailto:kristoffer.ingebretsen@aktiv.no)

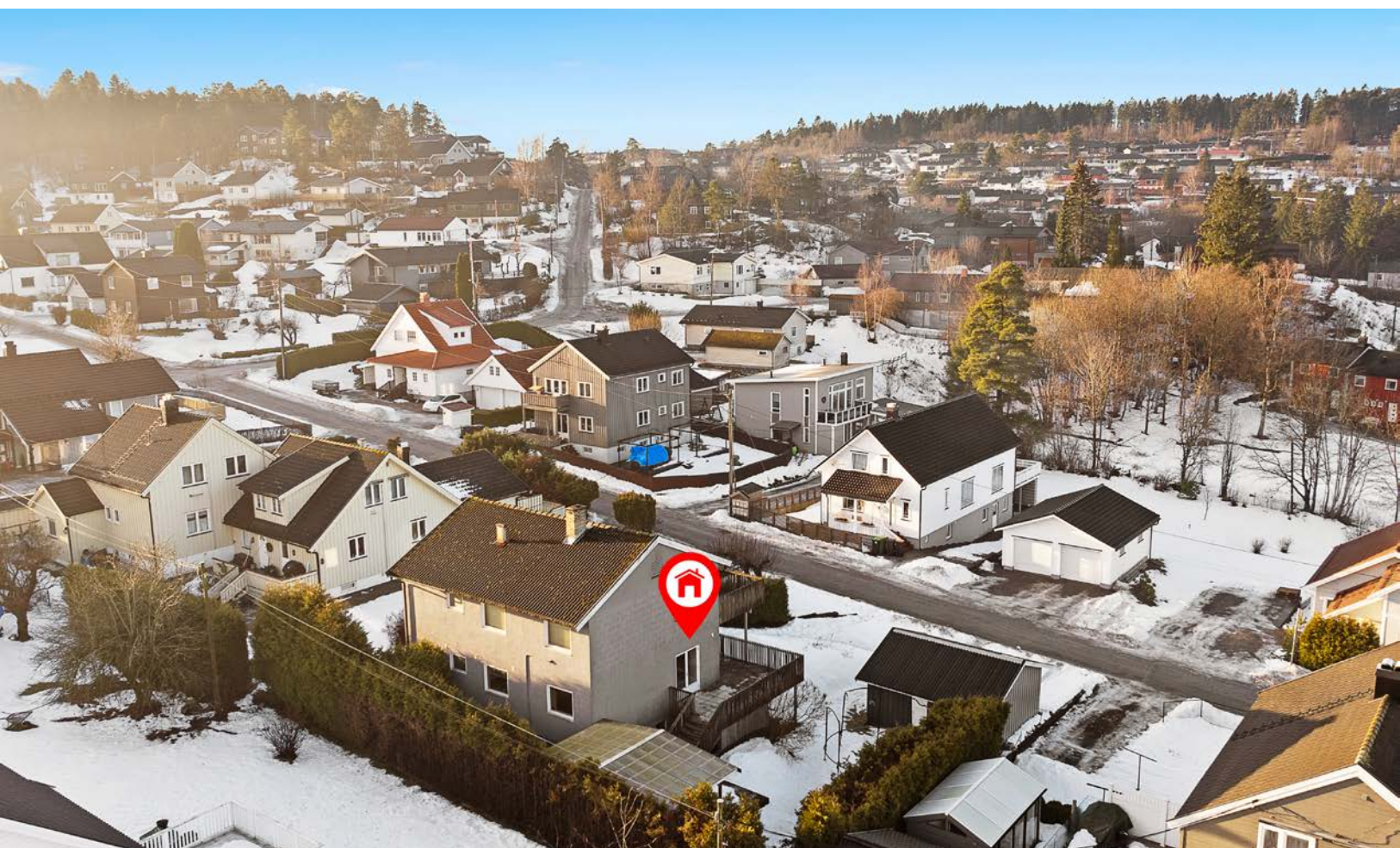
Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

#### **Salgsoppgavedato**

14.03.2025















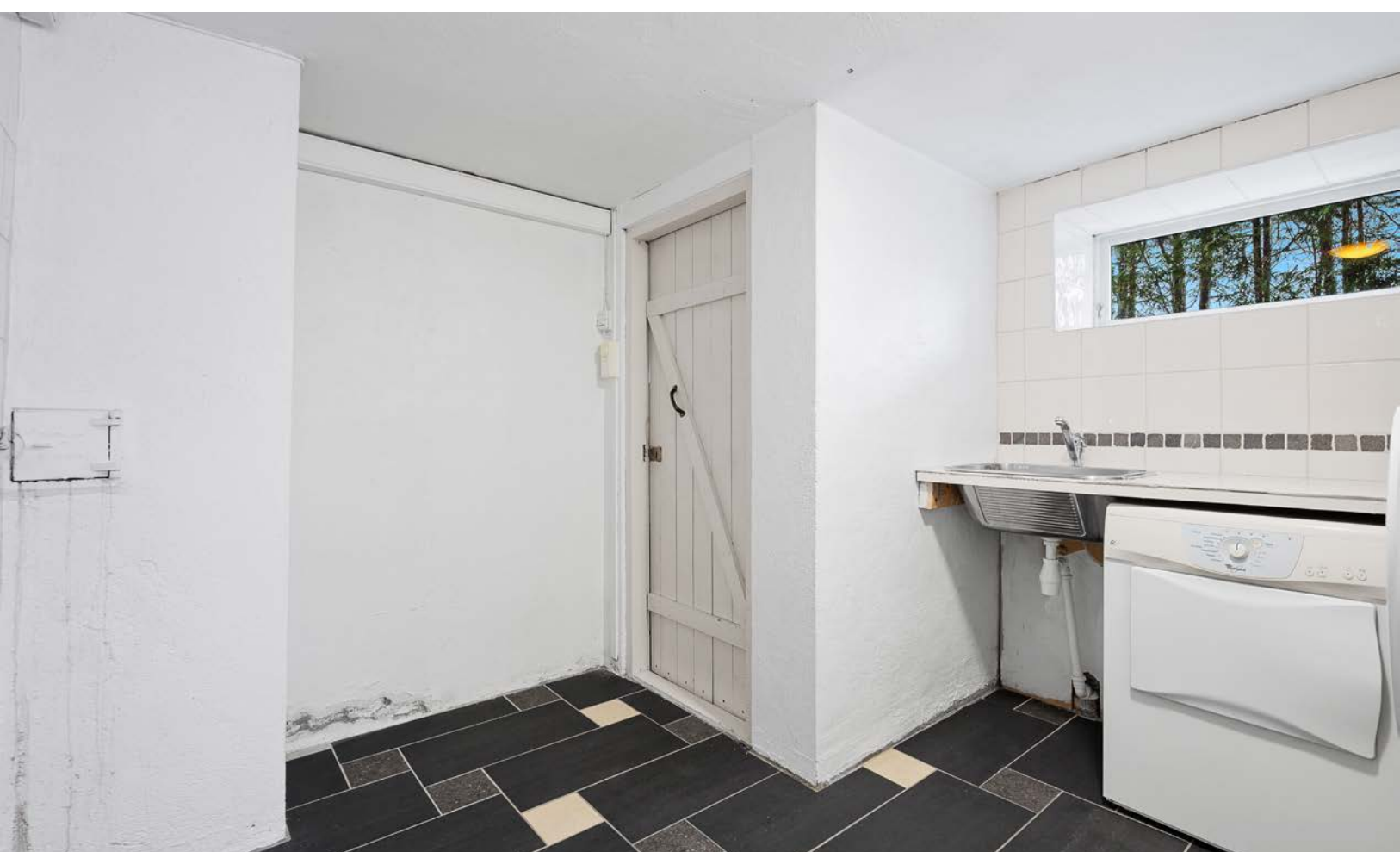




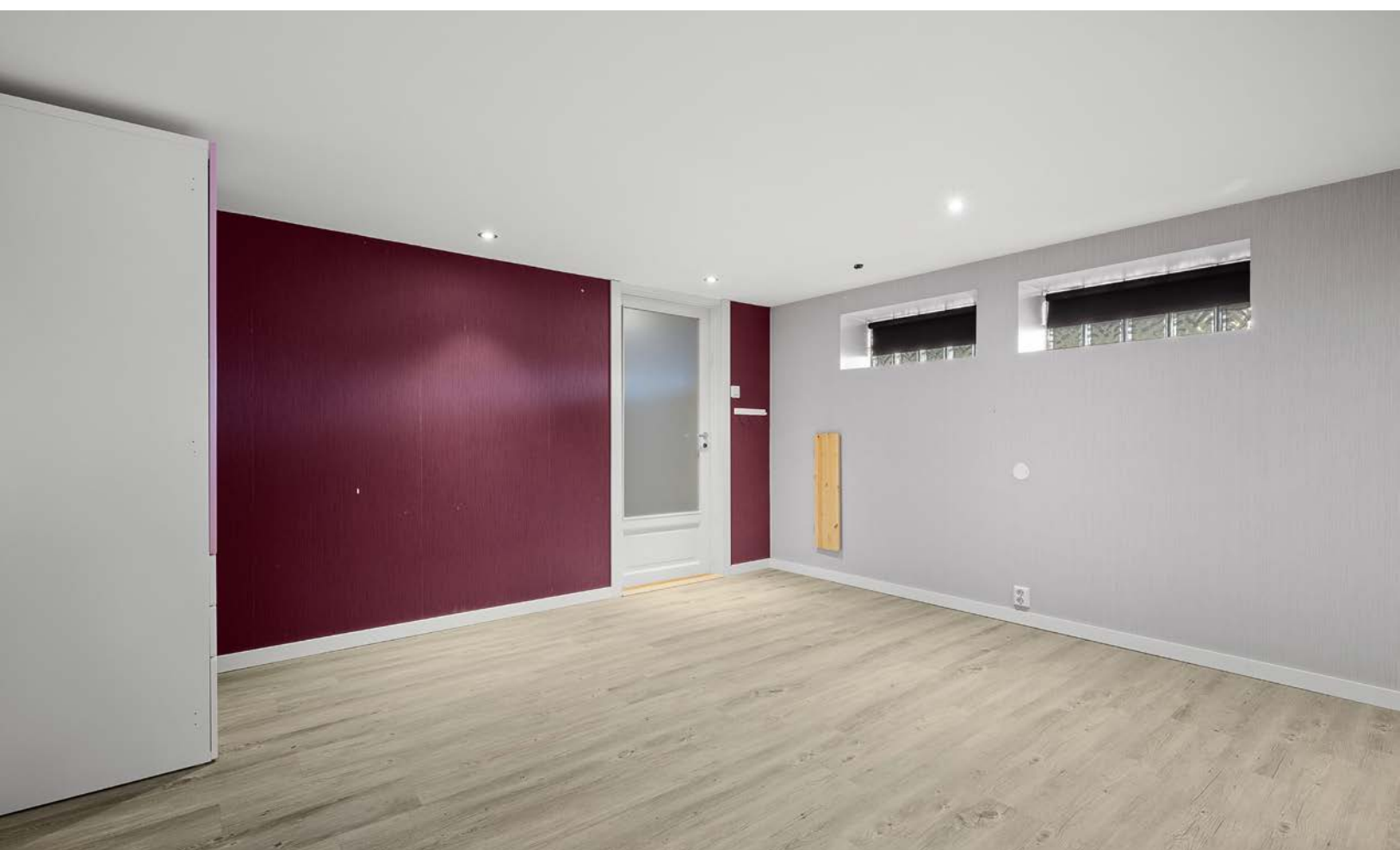




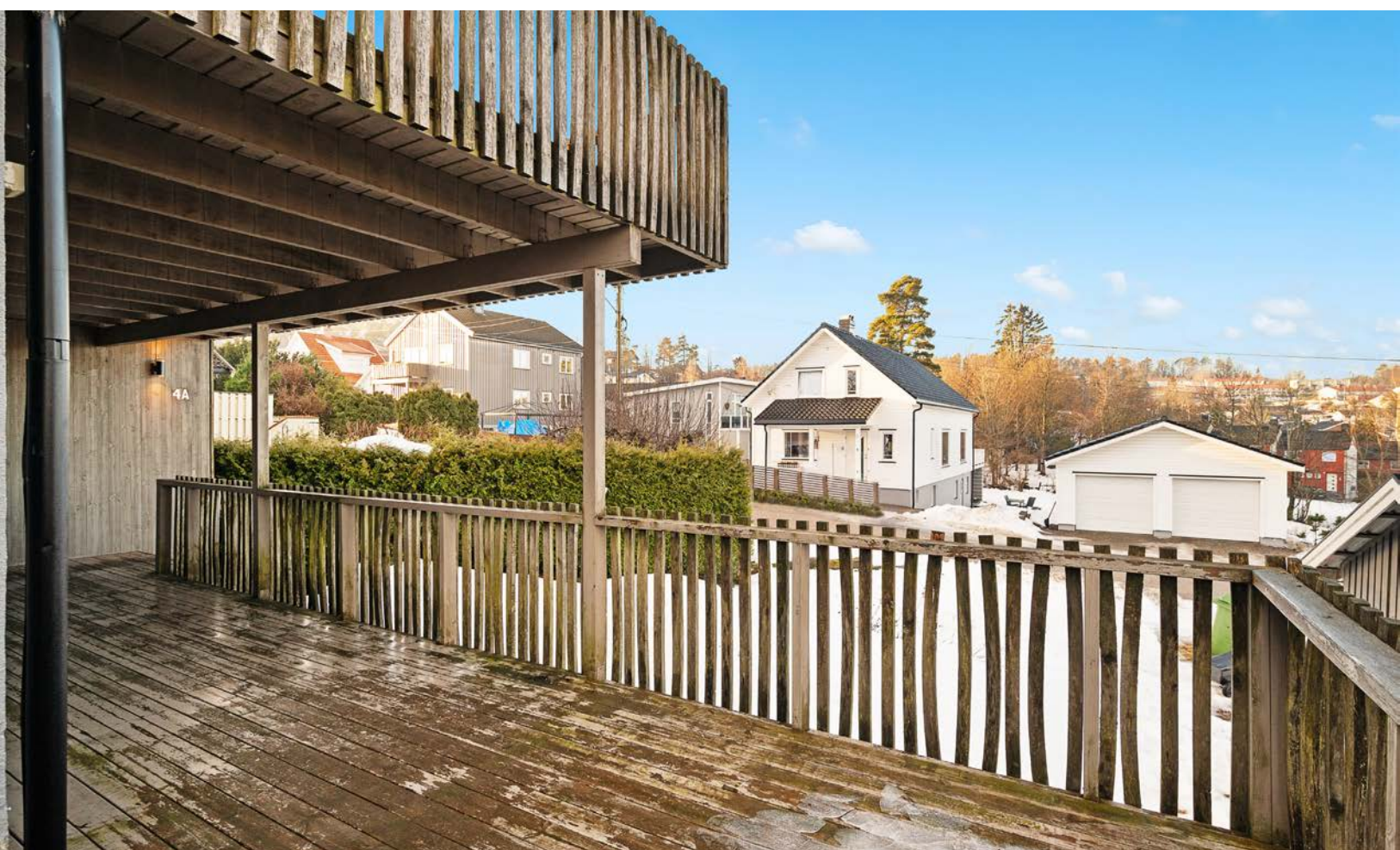


















# Vedlegg



Del av tomannsbolig  
Skogfaret 4  
3946 Eidanger



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 11/12/2024

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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:51, Bnr: 94
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hilde Jonsdatter Ullmann
<b>Seksjonsnr:</b>	1
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	718 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>	25 788,-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1959

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	06.12.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hilde Jonsdatter Ullmann
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på støpt fundament mot grunn.  
 Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader av malt murpuss.  
 Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
 Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår med tekniske løsninger som bærer preg av egeninnsats. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Varmekabler i gang, bad/vaskerom i underetasje.  
 Varmepumpe i gang i underetasje.  
 Vedovn i stue.  
 Panelovn i stue, to soverom og wc-rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt samsvarserklæring på utført elektrikerarbeid etter el-tilsyn.

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

Kjeller: Flis på bad/vaskerom, gang, badstue og mellomgang til badstue, støpt dekke og vegg til vegg teppe i boder og laminat på soverom.

1. etasje: Flis på wc-rom, parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

Kjeller: Flis på bad/vaskerom og mellomgang til badstue, ubehandlet panel i badstue, malt mur i boder, malte slette overflater og tapet i øvrige rom.

1. etasje: Panelplater på soverom, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Kjeller: Ubehandlet og malt panel i boder og badstue, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Wc-rom med enkel servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg.  
 - Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand, det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes at sluket må utbedres, da vannet renner over ved for høyt vanntrykk fra blandebatteri. Se pkt. 10.1.

Badstue med manuell oppvarming ved vedovn. Sluk i gulv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2012- Byttet glass i vindu i spisestue og kjøkken.

2019- Etterisolert og utbedret sørøstvendt utvendig vegg.

2019- Samme vegg på begge soverom ble etterisolert innvendig.

2019 - Lagt rør-i-rør fra sluk på vaskerom og ut av huset, men ikke helt ut til det kommunale anlegget.

2019- Det ble utført el-tilsyn hvor alt ble utbedret av elektriker kort tid etter.

2019- Byttet gulv på soverom i underetasje.

2021- Bygd paviljong.

2024- Byttet vannlås og pakning på blandebatteri på kjøkken og byttet vannlås på bad. Det ble også byttet propper i utslagskum på vaskerom.

**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 måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende 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	71 m2				59 m2	12 m2
1. etasje	76 m2			73 m2	76 m2	0 m2
SUM BYGNING	147 m2			73 m2	135 m2	12 m2
SUM BRA	147 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		30 m2			0 m2	30 m2
SUM BYGNING		30 m2			0 m2	30 m2
SUM BRA		30 m2				

**BRA-i:**

Kjeller: Gang, soverom, to boder, bad/vaskerom og badstue.

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

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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.

Det bemerkes at soverom i kjeller er under godkjent romhøyde for oppholdsrom, men hjemmelshaver opplyser om at dette er bygd opp av ekstra gulv som kan fjernes.

### **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 30 m<sup>2</sup>.

Støpt dekke med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med stålplater.

Både isolert leddport med elektrisk portåpner og manuell vippeport.

Ytterdør av tre.

1-lags vinduer.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen, men det er lagt opp til stikk som tåler lading.

Det registreres en del råteskader på manuell vippeport og noe på kledning. Endeved på kledning er ikke behandlet og det mangler takrenner og nedløp. Garasjen for øvrig fremstår med forventet slitasje, alder tatt i betraktning.

---



## **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

---

11/12/2024

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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 fra med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Dette kan være tegn på sviktende drenering, eller kapillær oppsug i grunnmur, da det ble observert saltutslag i innvendige murvegger i kjeller.

TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som kan være tegn til sviktende drenering.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:****2. Yttervegger**

**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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 av betong.

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 murpuss. Murpussen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres noe løs og sprekker/avskalling av murpuss enkelte steder, men det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet noe løs og sprekker/avskalling på murpussen.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 3** 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 ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1982, og byttet glass på stue og kjøkkenvindu i 2012.

Vinduer i kjeller med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes noe slitasje og vinduene har passert forventet levetid.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1981.

Innvendige slette lettører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble avdekket punktert glass i terrassedør og dørhåndtaket er knekt. Ytterdøren har noe slitasje fra dyr og det er satt inn katteluke, noe som forverrer U-verdien til ytterdøren. Terrassedøren må påregnes utskiftninger.

TG3 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør og ødelagt dørhåndtak.

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

### **4. Tak**

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1960

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

Det er påvist 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 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, foruten noe mose og begroing. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

TG2 vurderes grunnet noe begroing og mose på takstein.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loftet ble ikke undersøkt, da det bare har tilgang via boenheten i 2. etasje og dette var ikke gjort klart under besiktigelsen.

#### 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 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.

Sørvest/nordvestvendt terrasse og plating på 73m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at rekkverk har en del råte og soppdannelse. En del slitasje på overflater hvor det bør påregnes vedlikehold. Det bemerkes at plating mangler rekkverk. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet råte og soppdannelse på rekkverk og manglende rekkverk på plating.

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

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

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

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad/vaskerom

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

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

Innredning med slette fronter, to nedsenkede servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg med glasshyller.

- Dusjhjørnet med glassvegger.
- Badekar.
- Utslagskum med benkeplate.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

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. Det bemerkes sprekk i flis ved utslagskummen.

#### Merknader:

##### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

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

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

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

Membranen er fra 2006

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 badet ble pusset opp med ny membran i 2006.

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

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

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger/yttervegger er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og ingen synlig slukmansjett i slukene.



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



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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

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

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

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

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

Innredning med rammefronter, benkeplate av tre og flis på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser.

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

TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje og enkelte skapdører med dårlig hengsler.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Underetasje

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe saltutslag i innvendige vegger som trolig kommer av kapillæroppslag. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet noe saltutslag og kapillæroppslag i vegger.

#### Merknader:

##### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

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

#### Merknader:

##### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det ble boret hull i yttervegg mot terreng hvor det ble avdekket fukt i bunnsville. Det bemerkes at det ikke er tilstrekkelig ventilering da det bare er ventilert i vindu på soverom. Ventileringen regnes som ikke tilstrekkelig grunnet soppdannelse enkelte steder i kjelleren som vindu ved badstu. Ventilasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet fukt i bunnsvill og soppdannelse enkelte steder som vindu ved badstu, grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.

#### Merknader:

### 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.  
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på soverom i underetasje og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes at avløpsrør på wc-rom flyter over ved fullt trykk i blandebatteri. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer. Hjemmelshaver opplyser om at rørlegger har utbedret avløpsrør fra vaskerom/bad og ut av boligen.

TG2 vurderes grunnet avløp på wc-rom ikke har tilstrekkelig avrenning.

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

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom, men mangler lekkasjesikring.

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.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal. Det opplyses om at det ikke er utført service på den.

TG2 vurderes grunnet manglende service og varmepumpen snart passerer forventet levetid.

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

#### TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1959

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

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 bad, men mangler avtrekk på vaskerom og badstue. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Det påpekes at kjelleren ikke er tilstrekkelig ventilert, se pkt. 9.1.3.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på soverom i kjeller og manglende ventil på vaskerom.

**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 2019

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i kjeller med 15 kurser. Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene.

Hjemmelshaver opplyser om at det blir satt opp en ny og oppdatert kursfortegnelse før visning.

Hjemmelshaver opplyser også om en del merknader fra el-tilsyn. Dette er utbedret av elektrofirma og det ble fremlagt samsvarserklæring på utført arbeid. Det bemerkes at det mangler dokumentasjon på varmekabler.

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:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

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

Det bemerkes at hage er delt opp internt og det foreligger ingen seksjonering av denne i følge hjemmelshaver.

Platting med paviljong er ikke byggesøkt og det foreligger bare ferdigattest for terrassen.

**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. 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 TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur som kan være tegn til sviktende drenering.
1.3	Terrengforhold TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger TG2 vurderes grunnet noe løs og sprekker/avskalling på mурussen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG2 vurderes grunnet noe begroing og mose på takstein.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling sprekk i flis og bruksslitasje
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og ingen synlig slukmansjett i slukene.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje og enkelte skapdører med dårlig hengsler.
9.1.1	Underetasje Veggens og himlingens overflater TG2 vurderes grunnet noe saltutslag og kapillær oppsug i vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes grunnet avløp på wc-rom ikke har tilstrekkelig avrenning.
10.2	Varmtvannsbereder TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.
10.4	Varmesentraler TG2 vurderes grunnet manglende service og varmepumpen snart passerer forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør og ødelagt dørhåndtak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet råte og soppdannelse på rekkverk og manglende rekkverk på platting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet fukt i bunnsvill og soppdannelse enkelte steder som vindu ved badstu, grunnet ikke tilstrekkelig ventilering.
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på soverom i kjeller og manglende ventil på vaskerom.
	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>	
1317240108	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lars Erik Keskitalo	Hilde Jonsdatter Ullmann
<b>Gateadresse</b>	
Skogfaret 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3946
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	4
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	Eika
Polise/avtalnr.	4441874

Document reference: 1317240108

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LEK, HJU

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	November 2024: Porsgrunn Rørleggerforretning AS: Gjennomgått og forbedret rør under dobbel vask hovedbad i kjeller pga liten lekkasje. Byttet ut propp - løsning i dobbelvask. Skiftet vannlås lite bad 1. etg. September 2019: Rørlegger'n AS og TT-Teknikk: Rør i rør løsning med strøppe fra vaskerom kjeller og ut av hus pga forskyvning i rørskjøter.
Arbeid utført av	Porsgrunn Rørleggerforretning AS, Rørlegger'n AS og TT-Teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

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

Beskrivelse	Ikke opplevd dette etter utbedringer med strøppe.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	November 2024: Kjøkken, skiftet vannlås, staket rør.
Arbeid utført av	Porsgrunn Rørleggerforretning AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Saltutslag på høyre vegg i bod til høyre og saltutslag på betongvegg nær hjørnet ved største vinduet på soverom
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ved snøsmelting har man opplevd noe drypp fra tak inne i garasjen. Ikke opplevd ved regn.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det finnes avskalling av murpuss her og der, og mindre sprekker utvendig. Oktober 2017: Yttervegg mot sørøst er utbedret, og etterisolert med 5cm styrofoam av Vestfold Bygg AS.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe svertesopp på garasje utvendig.
-------------	-------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Johansen Elektro Februar 2012: Satt inn egen kurs i sikringsskap for varmepumpe. Claussen Elektro 2019: Rettet feil funnet ved ertilsyn. Utbedret koblinger ved sikringsskap og alle punkter i hus gjennomgått. Garasje på egen kurs, også B-vern sikring for lading av elbil fra vanlig stikk-kontakt tilknyttet garasje.
Arbeid utført av	Johansen Elektro AS og Claussen Elektro AS

Filer

[296856.pdf](#)

[5S Kursfortegnelse.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

Vært eltilsyn. Varmekabler og gang nede er ikke dokumentert, utført av forrige eier. Varmekablene på bad og vaskerom kan være noe ustabile, spesielt ved ekstra kaldt vær. Claussen Elektro har målt fra bryter og mener varmekabel som er lagt er for kort i forhold til areal den skal varme opp.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

B-vern sikring i sikringssskap tillater lading fra vanlig stikk-kontakt i garasje på 10A kurs. Dette er etter regler som var på det tidspunktet dette ble installert. Det kan anbefales å få utbedret til egen ladeboks etter nye regler.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Juli 2016: Norsk Tre AS: En garasjeport byttet til elektrisk port. 2021: Paviljong med tak bygd av nåværende eier. Ellers beis av terrasse og garasje utført av nåværende eier. Byttet ut et lite bord mellom 2 vinduer garasje.

Arbeid utført av

Norsk Tre 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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Avtale med eier av bolig i 2. etg om felles villaforsikring, der 5/8 dekkes av eier av 1. og underetg., og 3/8 dekkes av eier av 2. etg. Alt felles vedlikehold av bolig utvendig dekkes etter samme brøk. Det eksisterer sameiepapirer og vedtekter og det anbefales etter kjøp å ta et møte med eier av bolig i 2 etg. i forhold til dette, og om det evt. skal gjøres endringer. Det er felles tomt i sameiet, men avgrenset ved bruk.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1317240108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Keskitalo	456315bc13c07441582549d cedbdf0d2f829d38a	24.11.2024 16:09:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Jonsdatter Ullmann	af16a8af758f4ed7b1dfa464 442ead926b780fda	24.11.2024 16:20:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

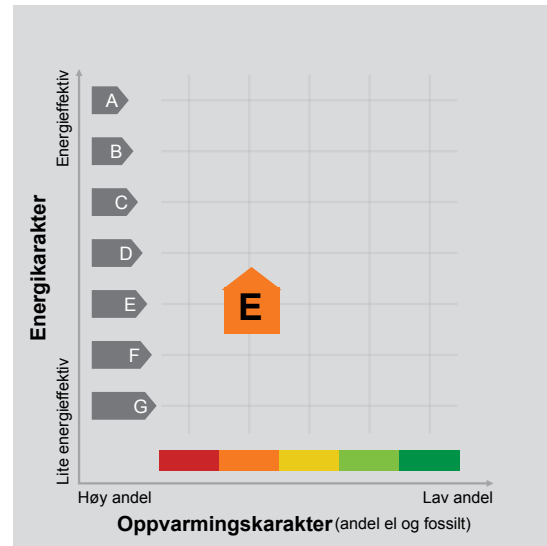
Document reference: 1317240108

- 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>



# ENERGIATTEST

Adresse	Skogfaret 4
Postnummer	3946
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164107779
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76781
Dato	07.02.2025



**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

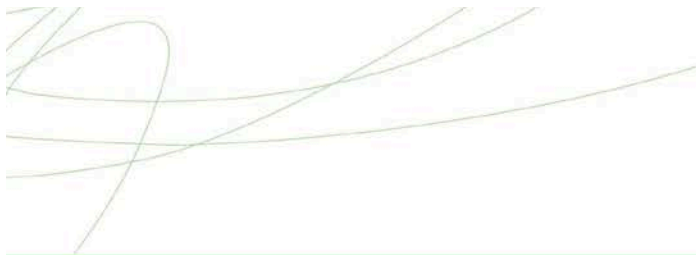
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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)

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

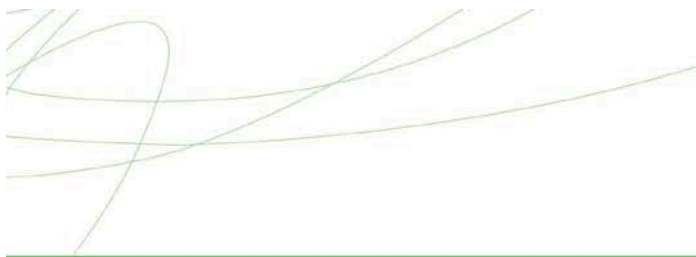
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1957
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	149
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk





---

## 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 elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: 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 23: 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.

## Vedtekter for eierseksjonssameiet Skogfaret 4, I Porsgrunn Kommune.

### §1 SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Tomtearealet er delt i 2 separate tomte deler til seksjon 1 og 2.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og administrasjon av eiendommen, Gnr 51, Bnr 94 i Porsgrunn Kommune.

### §2 ORGANISERING AV SAMEIET,RÅDERETT

Seksjonen kan ikke stilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter til å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt følge de husordensreglene som styret til enhver tid måtte fastsette.

Ledninger, rør og lignende nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameiet. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

### §3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameiet etter størrelsen på sameiebrøkene. De andresameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som krav av sameier forholdet.

### §4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som tilhører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt di er synlige eller tilgjengelige fra seksjonen. Seksjons eieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at ikke rør fryser, Seksjonseieren er ansvarlig for elektrisk ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av hus er sameiets ansvar. Seksjonen har ansvar for sin del av grunnen , samt veranda, trapper, carport, garasje som tilhører seksjonen. Seksjonen har ansvar for di elektriske ledninger eller utvendig elektriske apparater som tilhører seksjonen tilfaller seksjonen i sin helhet.

### §5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelige flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med månedlige betalingen til dekninga av fellesutgifter.

### §6 REGISTRERING AV SAMEIERE



## Sameiet Skogfaret 4

### Referat. Styremøte

Det er i dag 08/03-11 blitt holdt ekstraordinært styremøte i sameiet Skogfaret 4.

Møte ble avholdt i seksjon 2.

Til stede Geir Blomstadli, Bjørn Tomas Remen

Agenda.

1. Deling av grunn
2. Bytte av garasje mot carport.
3. Lage nye vedtekter etter oppdeling av tomten fra fellesomfåder. Godkjenning av dem.

#### 1. Deling av grunn.

Grunnen ble delt etter brøken i sameie. Med en liten margin, da det falt seg naturlig å sette grensen her. (Kommunen har ikke vært på oppmåling, så noe feilmargin kan vi påregne.)

Seksjon 1, 476,6 kvm. Seksjon 2, 235,3 kvm.

#### 2. Bytte av garasje mot carport.

Utarbeidet en deling av eiendeler, og har kommet frem til at det totale arbeidet vi utgjøre en lik fordeling av grunn og verdier.

#### 3. Nye vedtekter etter oppdeling.

Vi har forandret noen av vedtektene som enten er irrelevante eller uten funksjon etter at vi har delt grunn og eiendom per seksjon, ingen fellesarealer

Nyeste revisjon er nå 10/3-2011

## Reseksjonerings kontrakt

Skogfaret 4,Gnr 51,Bnr 94

09/03-2011

Mellom

Seksjon 1, Geir Blomstadli, 06047449500

Seksjon 2 Bjørn Thomas Remen, ?

Alle utgifter til seksjoneringen deles 50/50 mellom seksjonene.

### Garasje/Carport

Seksjon 2 sin del av Garasje(vedlegg 1,)merket med lilla, tilfaller seksjon 1 mot hjelp til bygging av Carport, Veranda, Trappegang ( Dette innebærer tak-konstruksjon, Stolper , Fundamenter til stolper.(vedlegg 2)

Dato for ferdig stilling, Trappegang, Veranda 1/7-2011

Dato for ferdig stilling Carport.....

Deling av grunn, Skogfaret 4,

Seksjon 1 får tildelt grunn merket Seksjon 1(Vedlegg 3)

Seksjon 2 får tildelt grunn merket Seksjon 2(vedlegg 3)

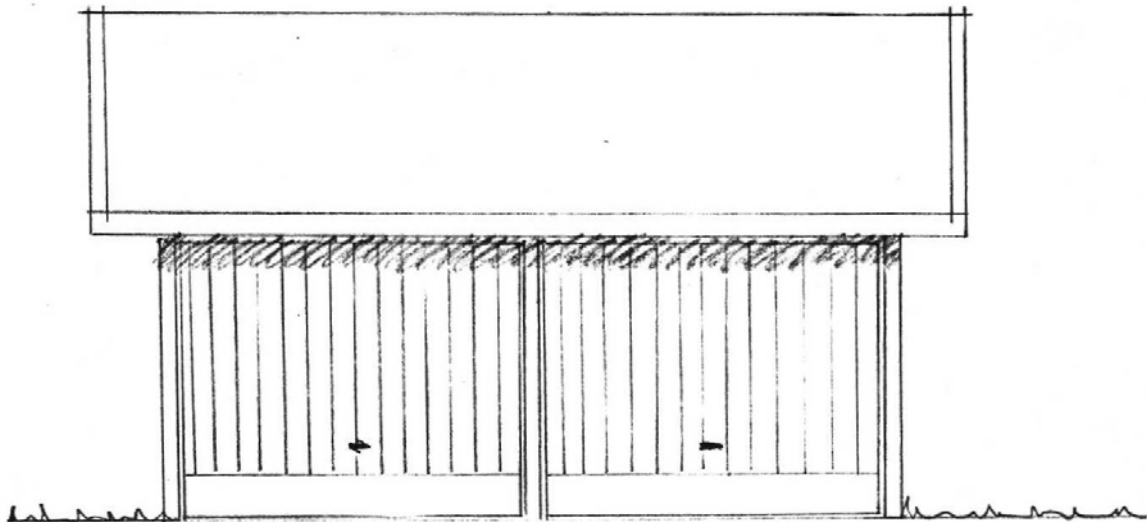
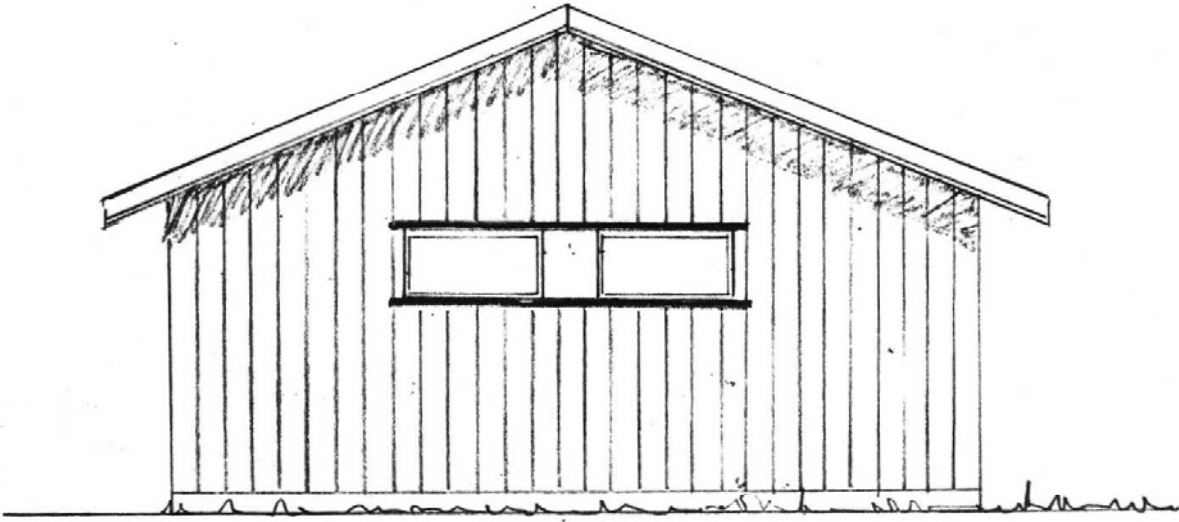
Nye Vedtekter i sameie skogfaret 4(revidert 9/3-2011) trer i kraft ved tinglysning. (Vedlegg 4),

Dato.....Underskrift.....Seksjon

Dato.....Underskrift.....Seksjon 2

PORSGRUNN BYPLANKONTOR  
13 AUG. 1981  
ARK. NR.

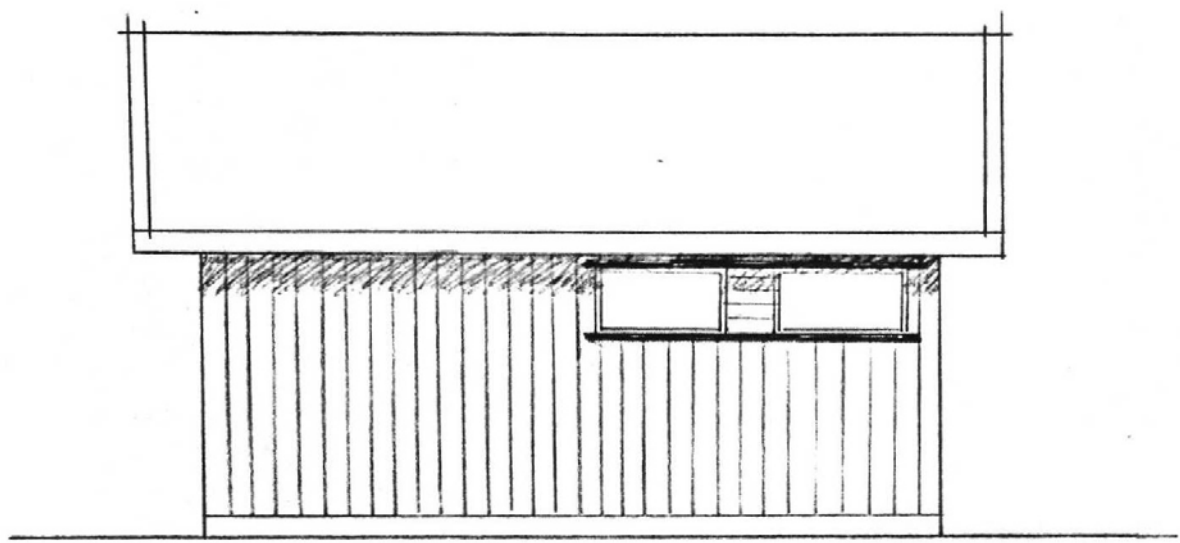
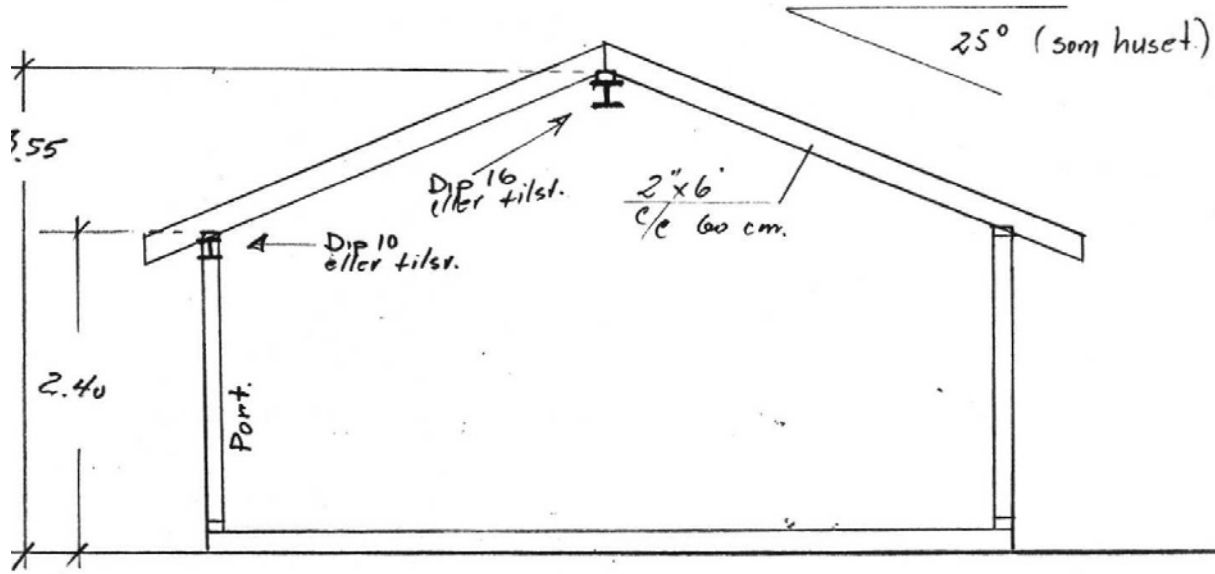
PORSGRUNN BYPLANKONTOR  
- 5 AUG. 1981  
ARK.



Garasje  
Gnr. bnr.  
Kjell Hillbo

PORBRUNN BYPLANBYGGING  
13 AUG. 1981  
ARK. NO.

PORBRUNN BYPLANBYGGING  
- 5 AUG. 1981  
ARK.

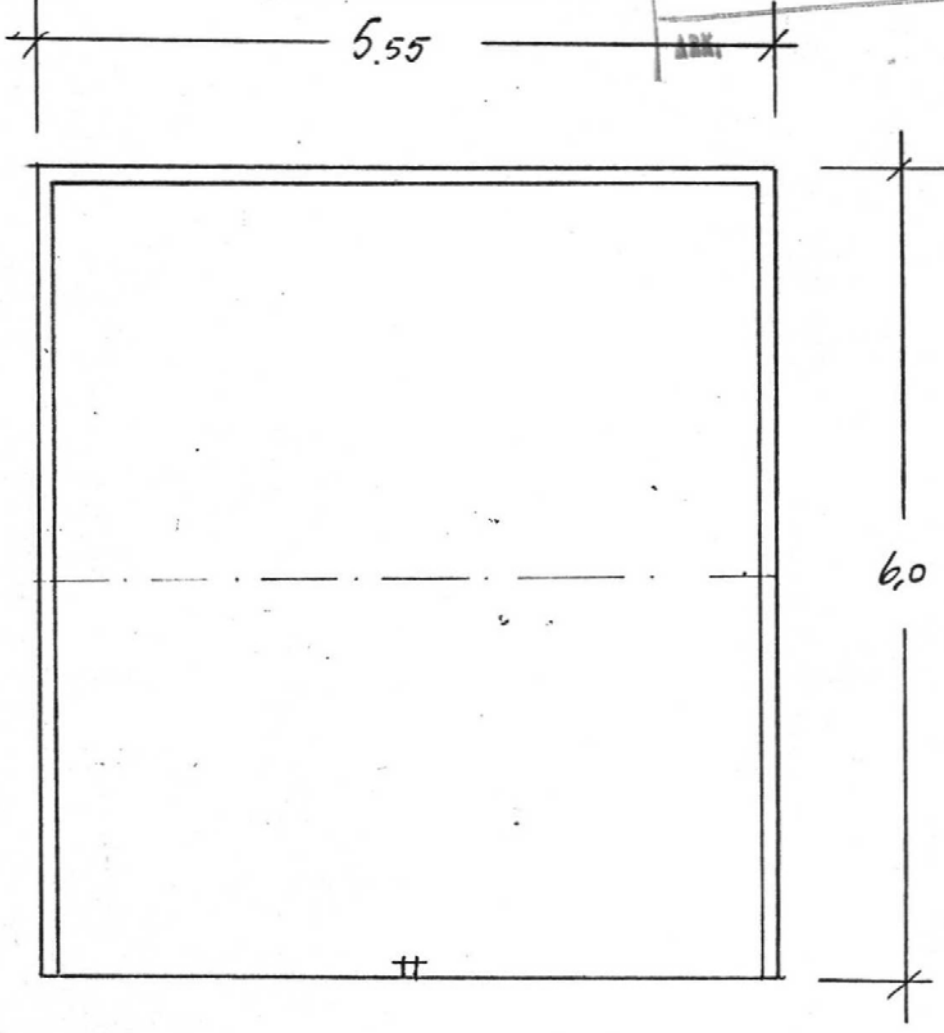


Garasje  
Gnr. bnr.  
Kjell Hillbo

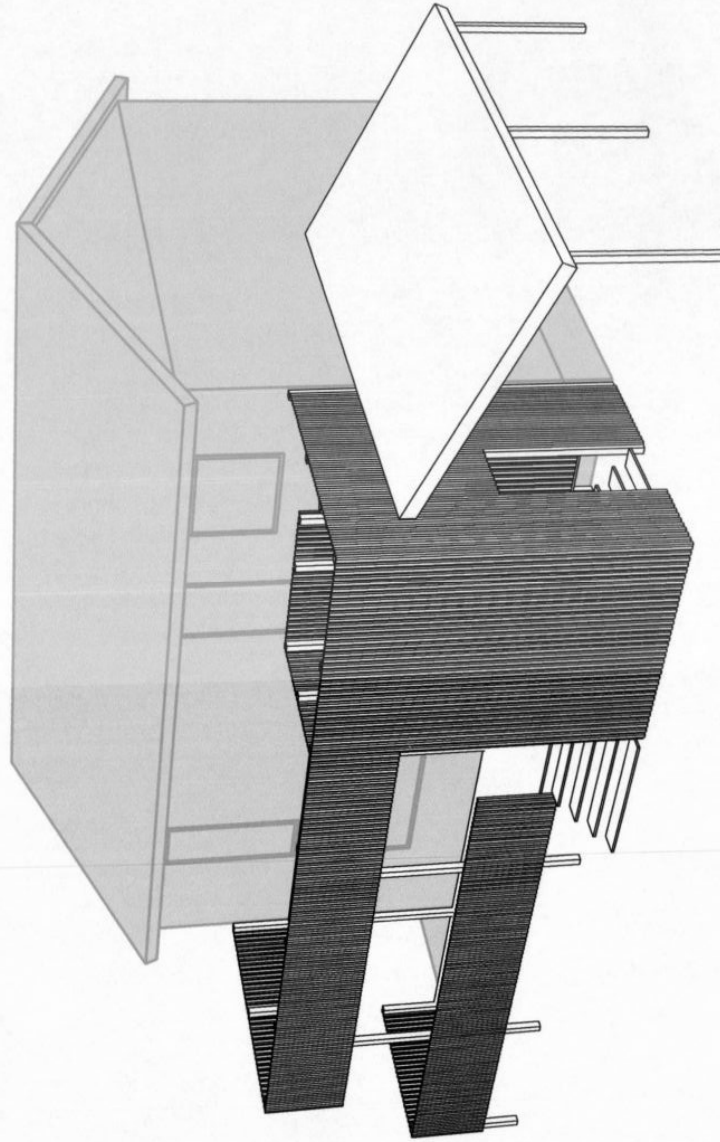


PORSGRUNN BYPLANKONTOR  
13 AUG. 1981  
ARK. NR.

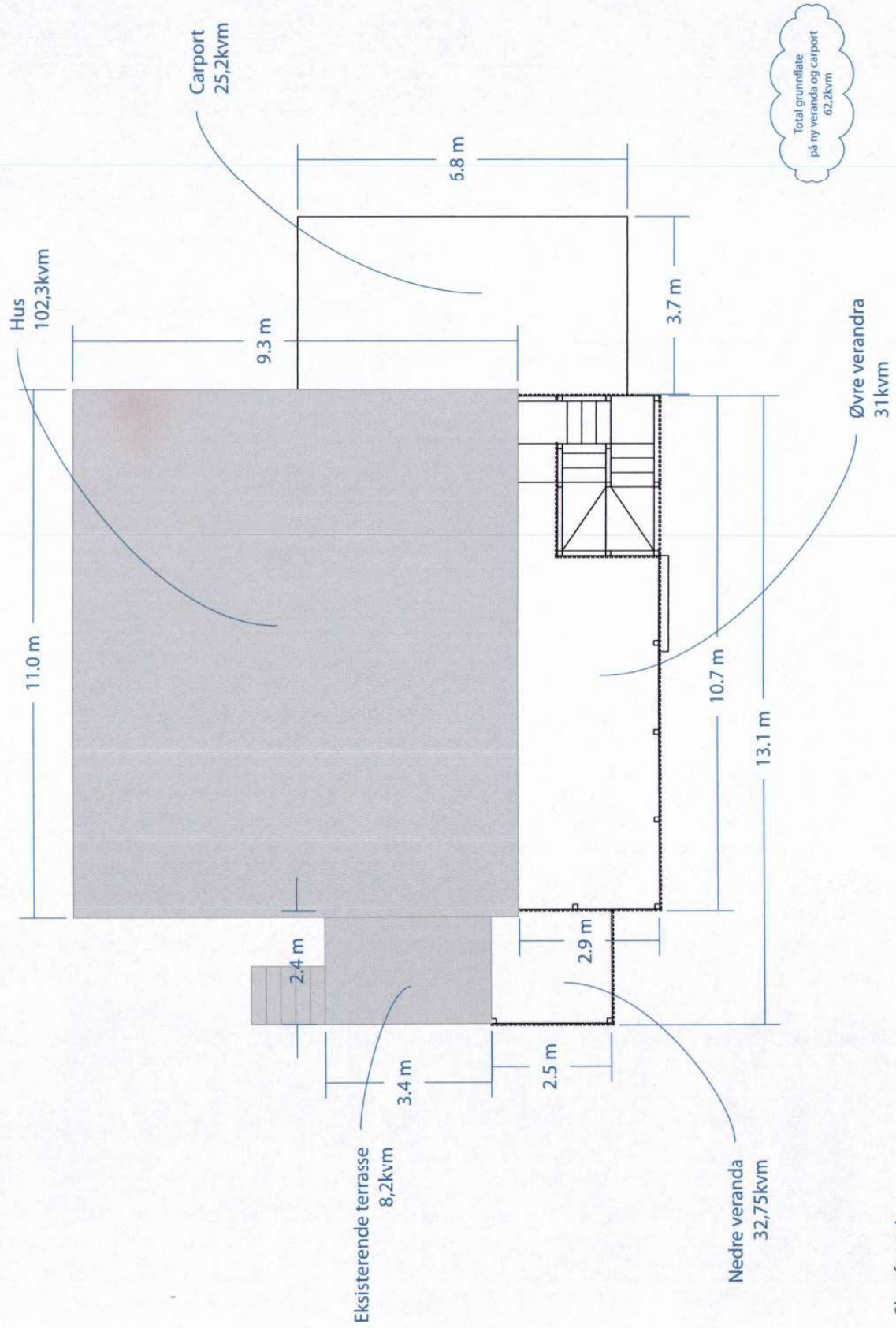
PORSGRUNN BYPLANKONTOR  
- 5 AUG. 1981  
ARK.

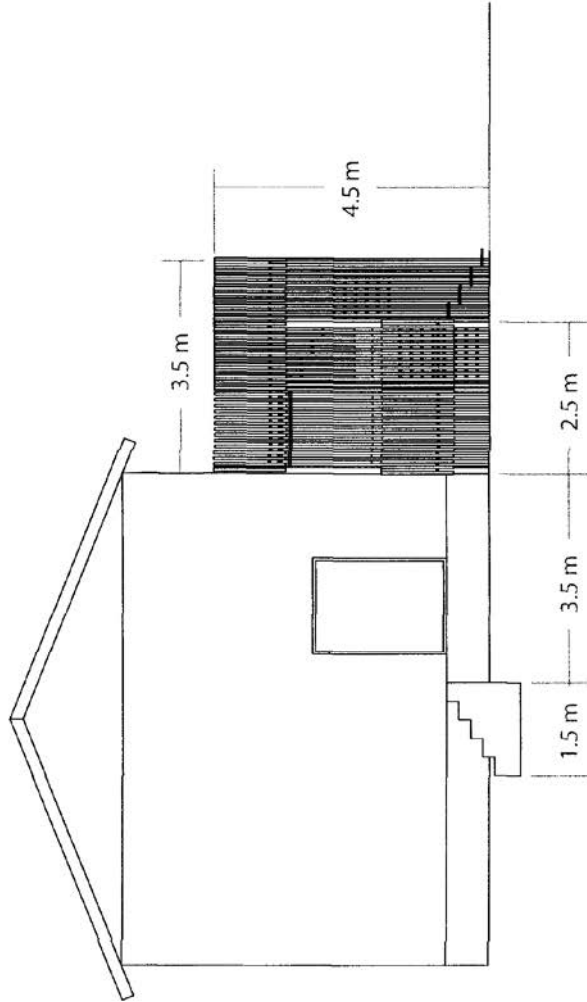


Garasje  
Gnr. bnr.  
Kjell Hillbo

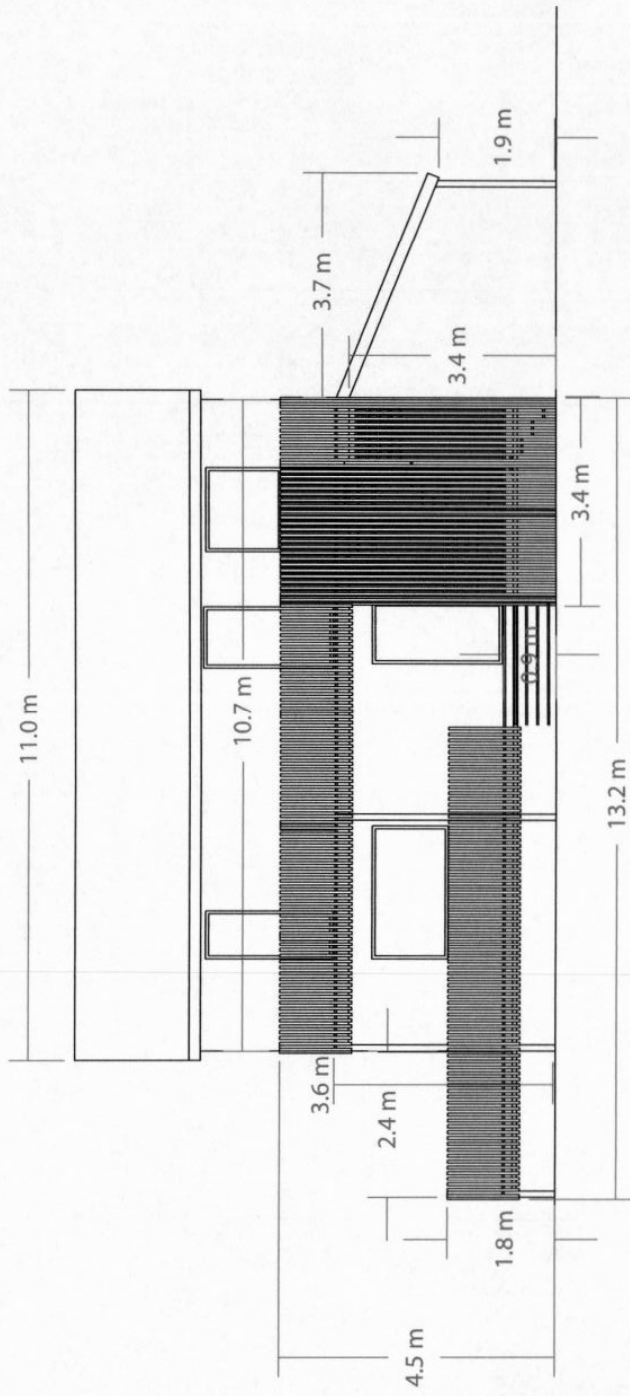


Skogfaret 4



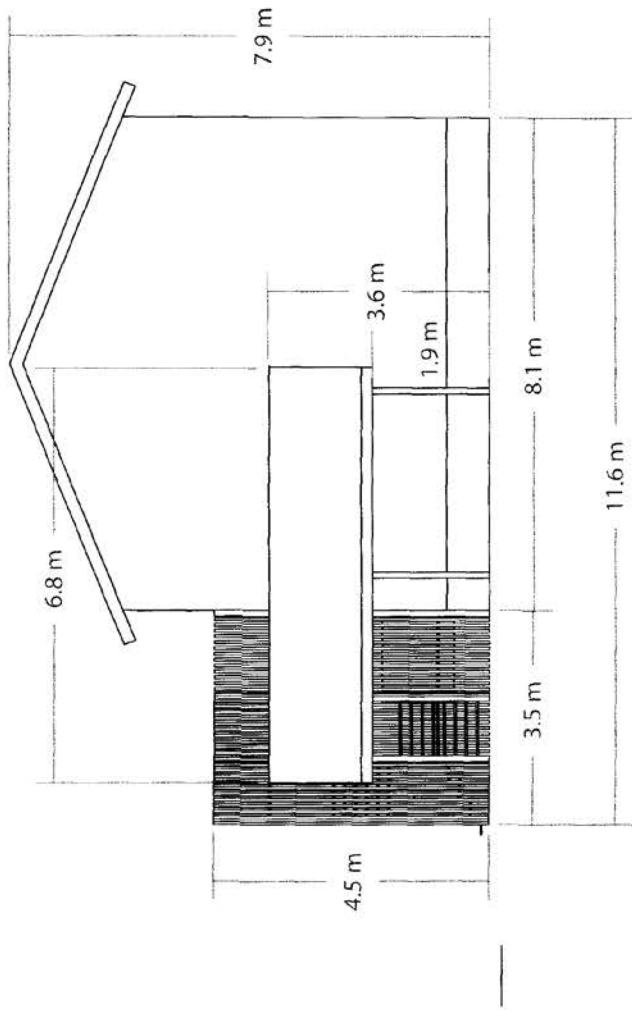


Skogfaret 4

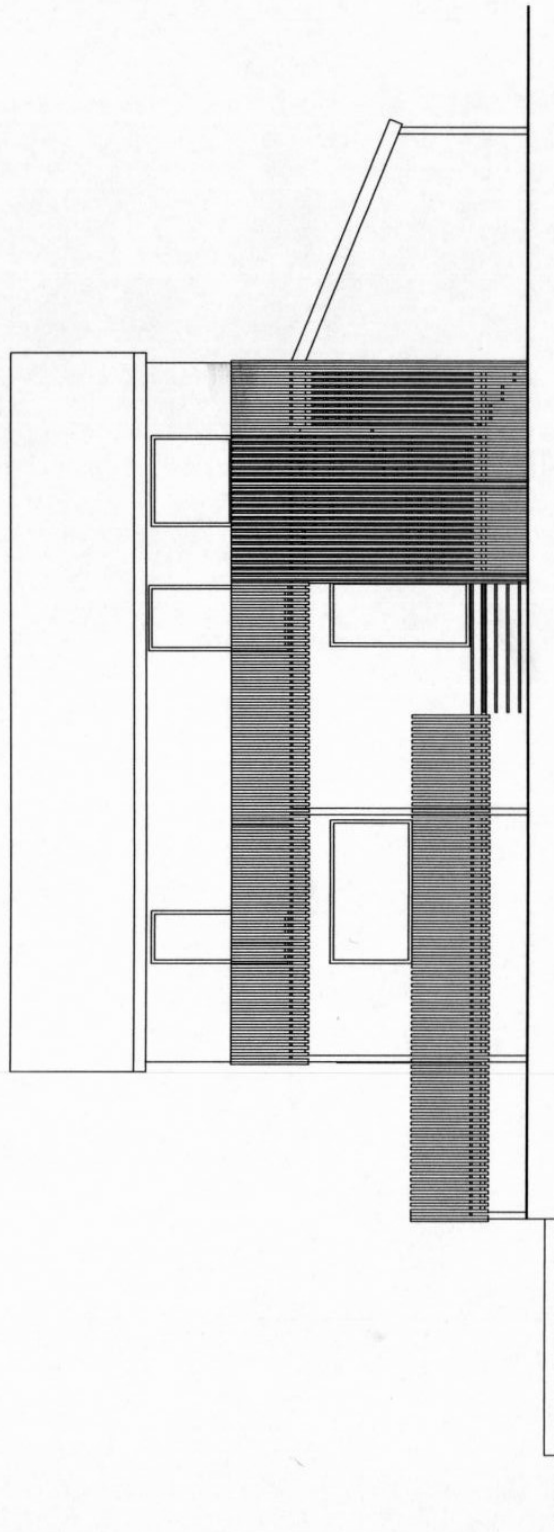


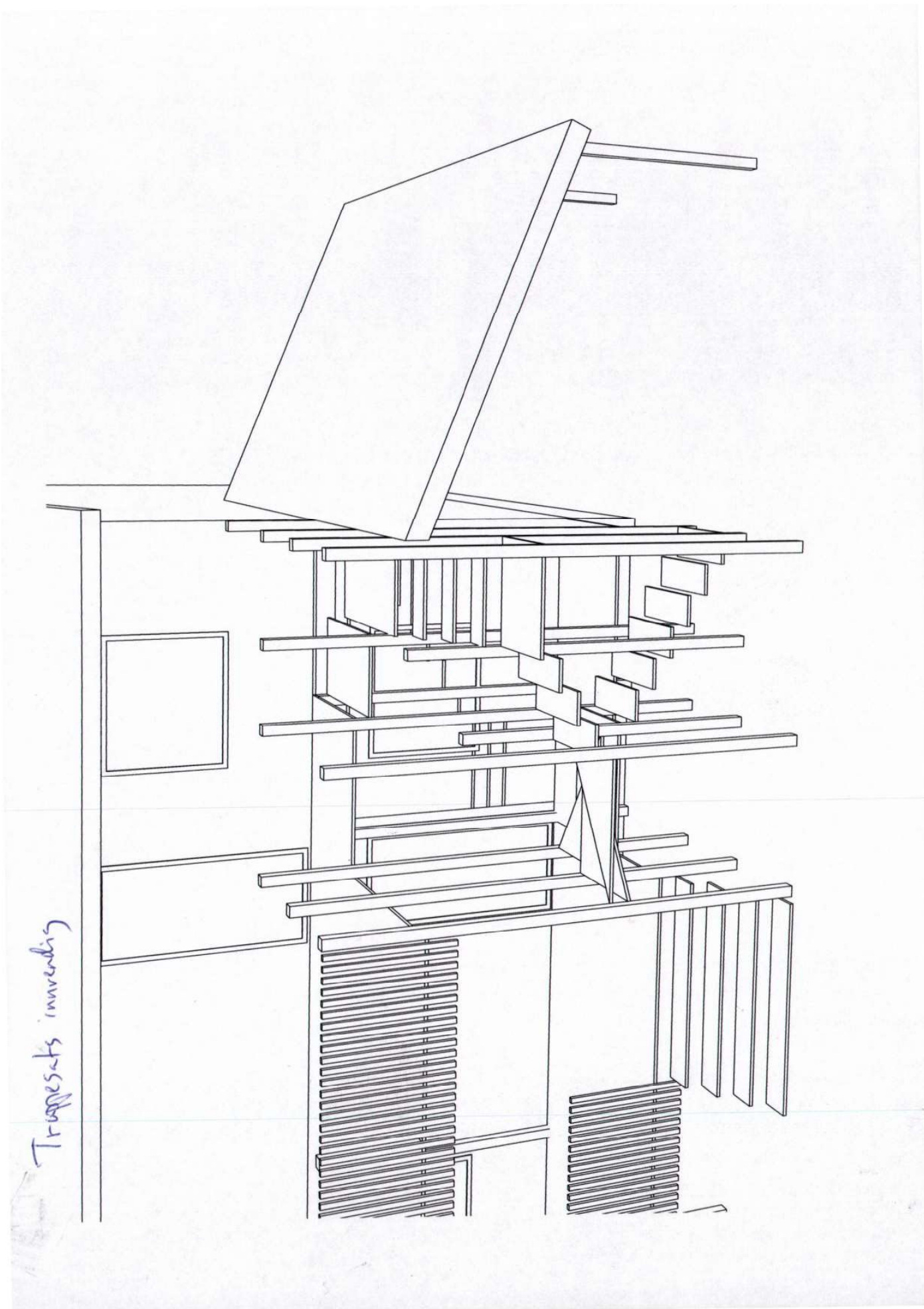
Skogfaret 4





Skogfaret 4





Trusses invented



Nävaranda fasade Skogfaret 4





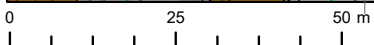
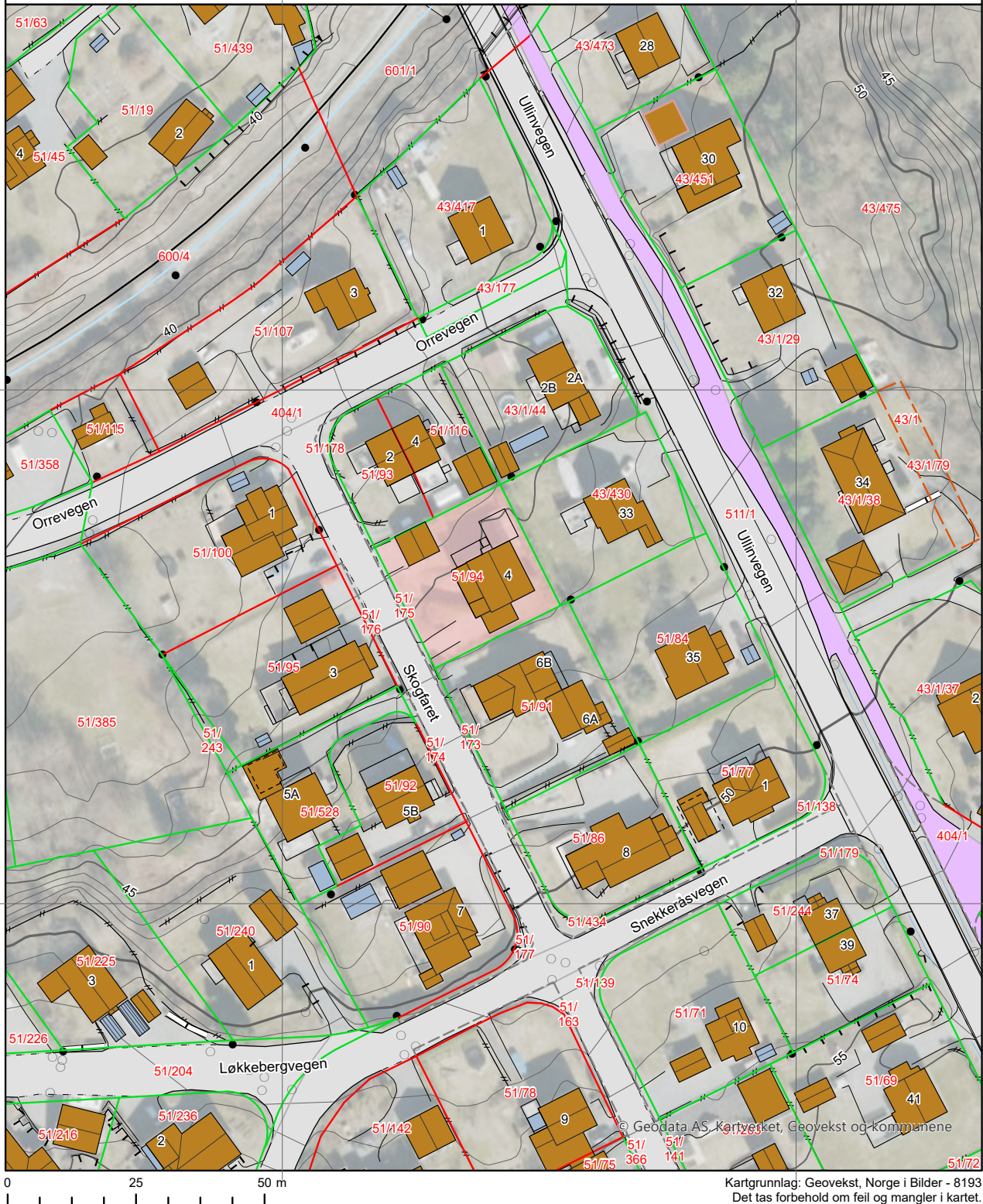
Kommune: 4001 Porsgrunn  
Eiendom: 4001/51/94/0/1

## Eiendomsgrenser

- |                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Middels - høy nøyaktighet     | Vannkant           |
| Mindre nøyaktig               | Vegkant            |
| Lite nøyaktig                 | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinje      |
| Omtvistet grense              | Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2024



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



Kommune: 4001 Porsgrunn  
Eiendom: 4001/51/94/0/1

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

# Skogfaret 4

Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Orrevegen Linje M2, M2N	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	7 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

## Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 296 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	5 min 3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	4 min 2.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

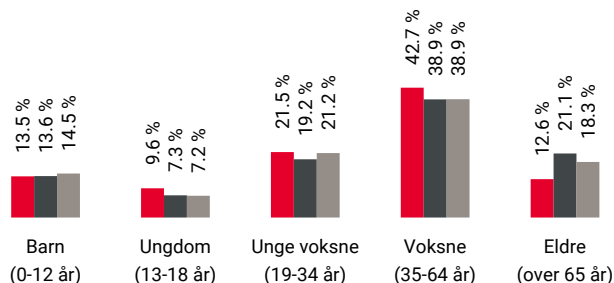
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	13 min 1 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	16 min 1.2 km
Nystrand barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	4 min 2.3 km
Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	4 min 2.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



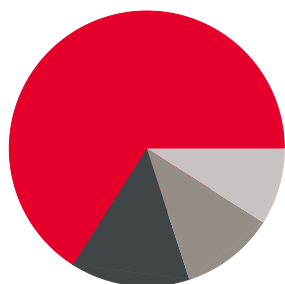
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

Orrevegen ballplass	2 min
Ballspill	0.2 km
Trekanten ballplass	6 min
Ballspill	0.5 km
SKY Fitness Porsgrunn	5 min
SATS Express Porsgrunn	6 min

## Boligmasse

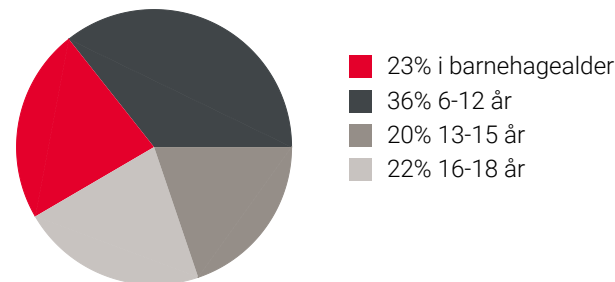


- 66% enebolig
- 14% rekkehus
- 11% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester

Hammondgården	8 min
Vitusapotek Skippergata	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

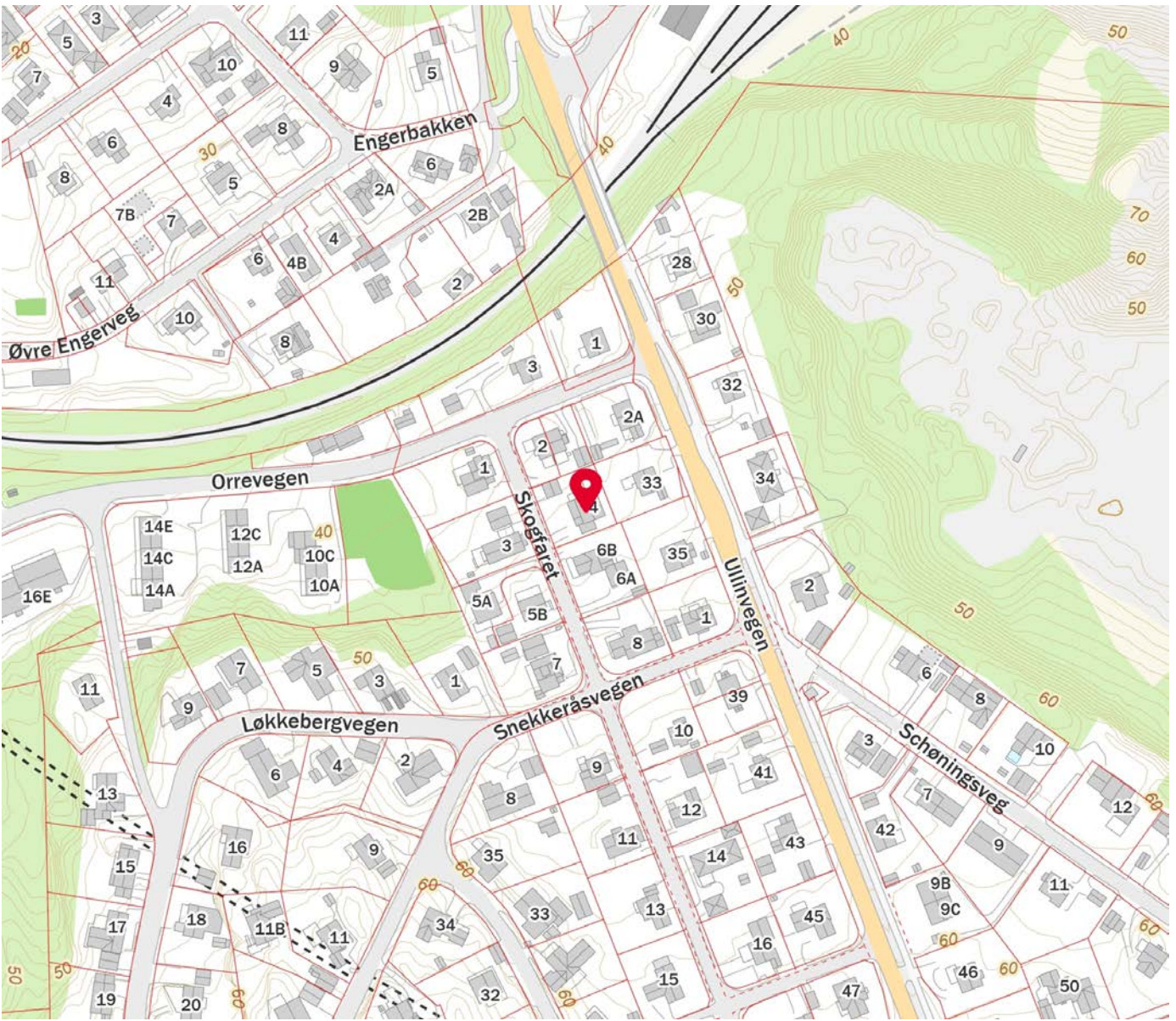
- Eidanger/Tveten sør
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 4 900/5 100/5 800 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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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:** Skogfaret 4  
3946 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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