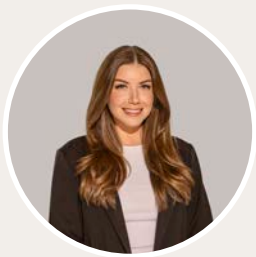




aktiv.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Selger: Fredrik Jacobsen
Trude Daland Unosen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 193/219 kvm
Tomtstr.: 1026.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1317260036

Velkommen til Brentåsvegen 12!

Boligen ligger meget fint til i et godt etablert og familievennlig boligstrøk langs Ørviksletta mellom Brevik og Heistad. Her bor man i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen har oppgraderte uteområder og en sjarmerende utsikt mot Eidangerfjorden og kysten. Det er tilrettelagt for flere uteplasser, blant annet en solrik terrasse i front av tomten, hvor man kan hygge seg på sene sommerkvelder. Brevik skole og Heistad skole ligger ca. 5 minutter i kjøreavstand, og det er hyppige bussforbindelser langs hovedvei i begge retninger. Kort avstand hyggelig badestrand, bryggeanlegg og sjøliv på Heistad!

Eiendommen inneholder en enebolig, garasje med el-billader, carport og terrasse. Innvendig er boligen i god stand med ulike oppgraderinger utført de siste årene. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	82
Energiattest	90
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 17 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 kvm Gang, vedbod, tre øvrige boder og vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang/entré, bad, kjøkken, spisestue og tv-stue.

BRA-b: 6 kvm Innglasset veranda.

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang og fire soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1026.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 026,70 kvm.

Tomten ligger høyt og fritt med en hyggelig utsikt mot Eidangerfjorden. Det er skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruset innkjørsel med god plass til flere biler, som også kan parkeres i garasje eller carport. Pene grøntarealer som gir rom til lek og moro for barn. Det er bygget en solrik veranda i front av tomt for å kunne nyte både sol og utsikt maksimalt. Her kan det enkelt møbleres med romslige sittegrupper.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og tilbaketrukket til på Ørvik, i et etablert og rolig boligområde i Porsgrunn kommune. Området er preget av eneboliger og familievennlig bebyggelse, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder med skog og mark, som gir gode muligheter for rekreasjon året rundt. Nærområdet byr på fine turstier, samt nærhet til sjø og skjærgård. Den populære badestranden på Heistad ligger bare noen minutter unna i gå- eller sykkelavstand, hvor man samtidig har båthavn i nærområdet.

Nærmeste dagligvarehandel er Kiwi og Rema 1000 Heistad, kun 2 minutter i kjøreavstand unna eiendommen. I samme område finner du apotek, treningssenter og ulike matserveringer som Dattebayo og Merze.

Heistad barne- og ungdomsskole ligger ca. 5 minutter unna i kjøreavstand, i tillegg til Brevik oppvekstsenter i samme kjørelengde.

Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet, noe som gjør pendling til både Skien, Brevik og øvrige nærliggende områder praktisk og effektivt. Nærmeste bussholdeplass langs Breviksvegen, kun 4 minutter i gåavstand.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier og de som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Brevik oppvekstsenter (Barnehage og barneskole) ligger kun 5 minutter unna eiendommen. Det er gode bussforbindelser langs hovedveien, blant annet M1 med hyppige avganger i begge retninger.

Heistad barne- og ungdomsskole ligger også kun 5 minutter i kjøreavstand i motsatt retning, hvor man kan ta M1 fra bussholdeplass 4 minutter unna eiendommen.

Nærmeste nabo til skolen er fleridrettslaget Hei, som har et flott anlegg bestående blant annet av fotballbaner, idrettshaller og rulleskiløype.

Bamble videregående skole ligger ca. 5 kilometer fra eiendommen, mens det er ca. 9 kilometer til Porsgrunn videregående skole. Det er gangavstand til bussholdeplass med forbindelser til skolene.

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass finnes langs hovedveien, kun 4 minutter i gåavstand fra eiendommen.

Nærmeste togforbindelser ligger ca. 16 minutter unna i kjøreavstand ved Porsgrunn stasjon på Kammerherreløkka.

Nærmeste lufthavn ligger ca. 38 minutter i kjøreavstand ved Sandefjord Torp.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten.

Boligen står på støpt såle og fundament av betong mot grunn. Ytterveggene er oppført i reisverk og er kledd utvendig med både liggende enkelfalset trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, teknet

med dobbeltkrum betongtakstein.

Frittstående garasje med tilhørende carport. Garasjen står på støpt såle og fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater. Isolert leddport med elektronisk portåpner. Ytterdør i tre. Det er montert elbil-lader på garasjeveggen mot boligen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes at det bør etableres utkastere på nedløpene for å lede overvann bort fra garasjen.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig:

Tak og loft

Begroing på yttertaket. Begroing kan holde på fukt og redusere uttørking av taktekkningen.

Noe underdimensjonert bæring ved ark, fuktskjolder rundt pipe, begrenset ventilering, tegn til museavføring og kondensmerker i undertak. Videre fukt- eller kondenspåvirkning kan føre til muggvekst og nedbrytning av treverk over tid. Manglende skadedyrsikring kan føre til ny aktivitet fra mus.

Vegg

Manglende lufting i underkant av kledningen og enkelte solsprekker i overflatene. Manglende lufting kan gi redusert uttørking bak kledningen og økt fuktbelastning. Solsprekker kan gi økt fuktopptak i treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Vinduer

Fastkarmsvindu i stue har passert forventet levetid. Det ble også registrert at vinduer i grunnmur fremstår uten tilstrekkelig utvendig tetting. Videre aldring kan føre til redusert tetthet og økt varmetap. Mangelfull tetting rundt vinduer i grunnmur kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Dører

Manglende beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller som kan føre til svelling, råteskader og redusert tetthet rundt dør og tilstøtende konstruksjoner.

Balkong, terrasser og rom under balkong

Slitasje på terrassebord og rekkverk, begroing, avskalling av maling og manglende inspeksjonsmulighet av tettesjikt som kan føre til økt fuktopptak og nedbrytning av treverk. Skjult tettesjikt gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og videre funksjon.

Rom under terreng

Større slitasje på grunnmurene, herunder salt-/kalkutslag og avskalling av maling. Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i murkonstruksjonen over tid. Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av grunnmurens overflater.

Terrengforhold

Registrering av mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur. Dette kan medføre at overflatevann i større grad blir stående eller ledes mot grunnmuren.

Innvendig:

Våtrom bad 1. etasje

Vinduer av uegnet materiale i våtsone som medfører at materialet blir utsatt for direkte fuktpåkjennning. Det registreres at det ikke er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk som kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluk. Manglende dokumenterte membranoppkant ved dørterskel som øker risiko for vannbelastning mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje. Ukjent alder på membran som ligger skjult i konstruksjonen, samt manglende synlig slukmansjett under klemring som gjør verifisering vanskelig.

Vannledninger

Manglende lekkasjesikring med avledning til sluk og korrosjon rundt koblinger på kobberrør. Videre kondenspåvirkning kan føre til økt korrosjon og svekkelse av koblinger over tid.

Avløpsrør

Manglende synlig stakeluke og manglende synlig lufting av avløpsanlegget som gir begrenset kontroll av funksjoner.

Varmtvannstank

Manglende lekkasjesikring som gir risiko for ukontrollert vannrenning til omkringliggende gulv- og bygningskonstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Det ble registrert kalk-/saltutslag på grunnmuren og noe på støpt såle. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier både i nedre del og midt på grunnmuren, samt avskalling i betongen. Forholdene tilsier fuktinntrengning i konstruksjonen. Noe vanninntrengning også i enkelte steder i overgang mellom vegg og gulv. Videre fuktinntrengning kan føre til økt avskalling, mer salt-/kalkutslag og videre nedbrytning av betong- og murflater.

Oljetank

Det er registrert oljetank av glassfiber, synlig under innglasset balkong. Tanken er ikke lekkasjesikret, men fremstår som tom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig tømning eller sanering. Dersom tanken inneholder rester av olje, kan det forekomme lekkasje eller forurensning ved skade eller videre nedbrytning av tanken.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

Fuktsikring og drenering

Drensrør fra nyere drenering ligger i motbakke og leder ikke vann tilstrekkelig vekk fra boligen. I tillegg fremstår vanntrykk fra grunnfjell som en medvirkende årsak til fuktbelastningen mot grunnmur. Det anbefales å utbedre utvendig naturlig drenering, slik at grunnfjellet i størst mulig grad leder grunnvann vekk fra boligen. Drensrør som ligger i motbakke bør utbedres, og skadde mur- og betongflater bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert.

Merknader fra takstmann:

Det ble registrert tegn til borebiller i enkelte kledningsbord i kjelleren. Kjelleren fremstår imidlertid som tilstrekkelig ventilert, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen.

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,85 m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg.

Innvendige trapper mangler håndløpere, noe som reduserer sikkerheten ved normal bruk. Kjellertrappen fremstår i tillegg med bredde og trinnutforming som ikke tilfredsstillende etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

Teglsteinspipe er kledd igjen på 2 av 4 sider. For teglsteinspiper skal pipeløpet normalt være tilgjengelig for visuell kontroll, slik at sprekke-dannelser, utettheter eller andre skader kan avdekkes. Flis direkte på pipe kan i enkelte tilfeller vurderes som overflatebehandling, men løsningen kan likevel redusere muligheten for å kontrollere pipens tilstand.

Det ble registrert at vedovn mangler tilstrekkelig brannsikker beskyttelse mot brennbar materiale i underkant/foran ildstedet. Forholdet kan medføre økt risiko for varmepåvirkning, gnister eller glør mot underliggende gulvkonstruksjon, særlig ved fyring og tømning av aske.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 06.05.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Hvor lenge har du eid eiendommen: 2023

Har du bodd i eiendommen de siste 12 månedene? ja.

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

- Sprekk i 2 fliser. Bærer preg av alder.

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

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning samt blandebatteri og vask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Seax installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til garasje samt elbil lader.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gøran Jacobsen Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Støpt garasjeplate

faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bygd garasjen.

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

- Dårlig utført drenering er blitt byttet ut. Er fremdeles antydning på fukt fra grunn enkelte plasser i kjeller.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isolert store deler av huset og fylt opp med stein og grus i gårdsplass for å lede vann vekk fra huset.

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

- Kan komme fukt via terrasse og inn i topp av kjellervegg ved store regnskyll.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isoert store deler av huset og fylt opp med stein og grus i gårdsplass for å lede vann vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ca. halvparten av dreneringen er skiftet ut.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fosse klimaservice

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gøran Jacobsen Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja.

- Ligger synlig under terrassen.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til garasje samt installert elbillader.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk til varmepumpe.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt og koblet nye varmekabler i gang + installert 2 nye lamper på badet.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Varmekablene i stua + kjøkken er av typen reaktive varmekabler som noen ganger ikke fungerer optimalt. Byttet begge termostater og gulv. Mye bedre nå.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Seax installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostater tilhørende varmekabler i stue.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

Standard

Boligen ligger meget fint til i et godt etablert og familievennlig boligstrøk langs Ørviksletta mellom Brevik og Heistad. Her bor man i rolige omgivelser med lite lite gjennomgangstrafikk. Eiendommen har oppgraderte uteområder og en sjarmerende utsikt mot Eidangerfjorden og kysten. Det er tilrettelagt for flere uteplasser, blant annet en solrik terrasse i front av tomten, hvor man kan hygge seg på sene sommerkvelder. Eiendommen inneholder en enebolig, garasje, carport og terrasse. Innvendig er boligen i god stand med ulike oppgraderinger utført de siste årene.

1. etasje

Entre/gang:

I gangareal er det nylig lagt fliser på gulv med varmekabler(2026) for en lun og god atmosfære. Det er lys panel på vegger og i himling. Gangen fører deg inn til en romslig stue med åpen kjøkkenløsning.

Stue:

I stue er det lagt nytt laminatgulv som strekker seg ut i hele rommet, inkludert kjøkken. Det er panel på vegger og i himling. I 2025 ble en av veggene flisbelagt og det ble satt inn en ny peisovn. I tillegg er det montert ny varmepumpe i 2025. Stuen er delt inn i spisestue og tv-stue som gir en praktisk planløsning i rommet. Det er utgang til en innglassert veranda fra stuen som strekker seg ut på østsiden av boligen på totalt 23

kvm.

Tv-stue er et hyggelig samlingspunkt for familien hvor det kan innredes med romslig sittegruppe. Det er brystpanel på vegger og panel i himling.

Kjøkken:

Innbydende IKEA kjøkkeninnredning er i 2024 oppgradert med ny benkeplate, både på innredning og mellom benk og overskap. Det er i tillegg oppgradert med ny stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte og vask med blandebatteri. Kjøkkenrommet brytes opp av en stilig grønnmalt tone på veggen, som gjør seg godt med innredningen. Det er satt inn en kjøkkenøy i samme stil for ekstra arbeidsplass. Spotter i panel i tak.

Bad:

Boligen har et meget romslig bad som ifølge tidligere eier ble pusset opp i 2002. Badet er flisbelagt på vegger og gulv med gulvvarme. Panel i tak med spotter. Badet er i 2026 oppgradert med ny baderomsinnredning med to nye lamper. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og innredning med vask og speil. I hjørne av rommet har det tidligere stått et badekar, slik at det er opplegg med sluk om det er ønskelig å sette inn dette. Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier ifølge tilstandsrapport.

2. etasje:

Soverom:

I den øvrige etasjen er det 4 gode soverom med pene overflater. Hovedsoverom er meget romslig og med tilkomst til nordøstvendt balkong på 7 kvm med svært fine utsiktsforhold. Rommet har laminat på gulv og malt panel på vegger. Alle soverom har likt laminatgulv, og er malt i pene fargekombinasjoner. Soverom 2 har fine garderobeskap som medfølger i handelen.

Kjeller

Vaskerom:

Det er etablert vaskekjeller/bod uten dokumentert teknisk oppbygning som tilfredsstillende krav til våtrom. Rommet inneholder gulvbelegg og baderomsplater. Det er utslagsvask, opplegg og plass for vaskemaskin samt fine hylleløsninger i rommet. Rommet har sluk, men det er ikke registrert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner.

Boder:

Øvrige rom i kjeller er å anse som vanlige boder, med støpt betongdekke og trepanel på vegger. Bodene har romslige lagringsmuligheter. Det er egen utgang fra kjelleretasjen.

Garasje er bygget i 2024 og står på støpt såle og fundament mot grunn og ringmur av

leca-blokker. Garasjen kan anvendes til parkering av bil og oppbevaring. I tillegg er det carport tilknyttet garasjen for ekstra parkering.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2024- Drenert 1/2 av huset hvor det er drenering i 2024. Resterende drenering er fra 2000 i følge sist eier.

2024- Byttet benkeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte, vask og blandebatteri på kjøkkenet.

2024- Etablert lufteluker i 2.etg.

2025- Montert ny varmpumpe.

2025- Byttet gulv i stue.

2025- Satt inn ny peisovn.

2025- Ny garasje samt lagt strøm til garasje og installert elbillader.

2025- Fylt på med 36 tonn grus i gårdsplassen.

2026- Byttet baderomsinnredning + montert to nye lamper på bad.

2026- Komplette oppusset gang med fliser, nye varmekabler og malte overflater.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber inn til eiendommen. Dagens eiere har Telenor.

Parkering

Parkering skjer i gruset innkjørsel eller i garasje/carport.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Sørø taksering
- Boligfotograf1

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, gang/entré og i spisestue.

Vedovn i spisestue.

Varmepumpe i spisestue.

Panelovn på ett soverom.

Informasjon om strømforbruk

Dagens eiere har brukt følgende i strømforbruk de to siste årene:

Totalt i 2025: 26 228 kWt

Totalt i 2024: 25 079 kWt

Strømforbruk er individuelt, og tallene er vist frem som et estimat på hva man kan forvente i totalt strømforbruk pr. år.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 864 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløp, feiegebyr, branntilsyn og renovasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 756 184 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 024 737 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 66 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser:

1953/501582-1/101 27.08.1953 FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: GNR 75 BNR. 1

- Det gjøres oppmerksom på at tidligere grunneier har forkjøpsrett ved salg av eiendommen, jf. inngått avtale/tinglyst bestemmelse. Forkjøpsretten gjelder ved overdragelse av eiendommen så lenge tomten ikke er festet bort. Dersom bindende avtale om salg inngås, vil grunneier bli varslet i henhold til gjeldende regler og gis anledning til å tre inn i handelen på samme vilkår som avtalt mellom selger og kjøper. Eventuell gjennomføring av handelen er betinget av at forkjøpsretten ikke benyttes innen gjeldende frist som iht. lov om løysningsrettar er to måneder fra informasjon om salg har funnet sted.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkontoret har vært i kontrakt med grunneier som har gitt muntlig beskjed om at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet ved dette salget, men det kan ikke gis noen garanti for at dette vil endre seg i løpet av salgsperioden.

1953/501582-2/101 27.08.1953 BESTEMMELSE OM GJERDE

- Eier plikter å holde eiendommen forsvarlig inngjerdet i henhold til eldre festekontrakt.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

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

Det ble fremlagt originale plantegninger fra kommunen, datert 20.02.1953. Tegningene viser at enkelte rominndelinger og bruksområder er endret sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning.

- I 1. etasje er vegg mellom soverom og bad, samt vegg mellom gang og entré, fjernet for å utvide rommene.
- Ett soverom i 1. etasje er tatt i bruk som TV-stue.
- I kjelleren er vegg mellom tidligere WC-rom og brenselrom fjernet for å utvide rommet. Det er også etablert vaskekjeller i areal som tidligere bestod av to matboder.
- I 2. etasje er tidligere stue og kjøkken tatt i bruk som soverom.

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

Det gjøres oppmerksom på at garasje med carport ikke er søkt om eller byggemeldt til Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommune opplyser at frittstående garasje på inntil 50 kvm kan være unntatt søknadspliktig dersom krav i henhold til kommunedelplanen er oppfylt:

- Garasje må være frittstående og står på bebygd tomt
- Ikke brukes til beboelse
- Er maks én etasje uten kjeller
- Mønehøyde maks 4 meter og gesimshøyde er maks 3 meter
- Minst 1 meter fra nabogrense og andre bygg
- Ikke i strid med reguleringsplan eller kommunedelplan
- Tomten har byggeformål som tillater garasje
- Utnyttelsesgrad ikke overskrides
- Byggegrenser overholdes
- Det ikke finnes spesielle bestemmelser i kommunedelplan/reguleringsplan

Det foreligger tillatelse fra Lede datert 18.03.2024 vedrørende etablering av garasje med carport. Tillatelsen er innhentet i forkant av bygging da garasje var tiltenkt bygget nær en lavspentledning, hvor det foreligger avstandskrav og klausulert byggeforbudsbelte rundt lavspentledninger. Tillatelse kan fås ved henvendelse til meglerkontor.

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

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Det foreligger reguleringsplan datert 15.03.1983 - "E18-parsell Heistaddalen". Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til denne planen ifølge Porsgrunn kommune.

Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 01.01.2001 er avsatt til følgende:

- Nåværende boligbebyggelse: Areal del 1 027 kvm.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav: Areal del 1 027 kvm.

Kommunedelplanen sier følgende om utnyttelsesgrad:

__NA__ Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det foreligger kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status: Planlegging igangsatt ID 1415

Det anbefales å sette seg godt inn i fremtidige planer og kommunedelplaner for området. For mer informasjon om planer under arbeid, kontakt Porsgrunn kommune eller besøk deres hjemmeside.

Kopi av kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på

eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger

14 000 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto og plantegninger

2 500 Utlegg fotograf - Kveldsbilder

15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 87 690

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

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

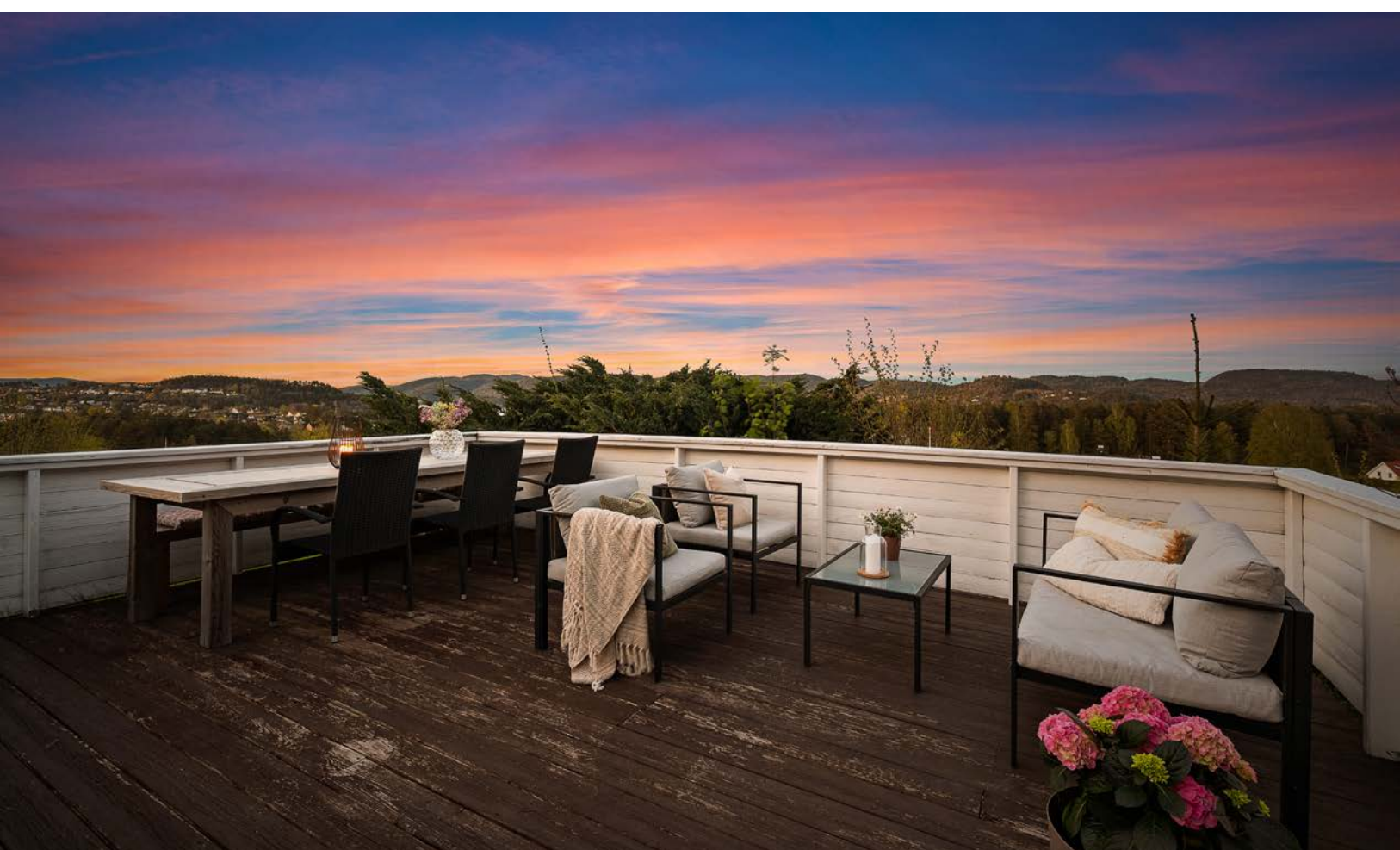
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

08.05.2026

























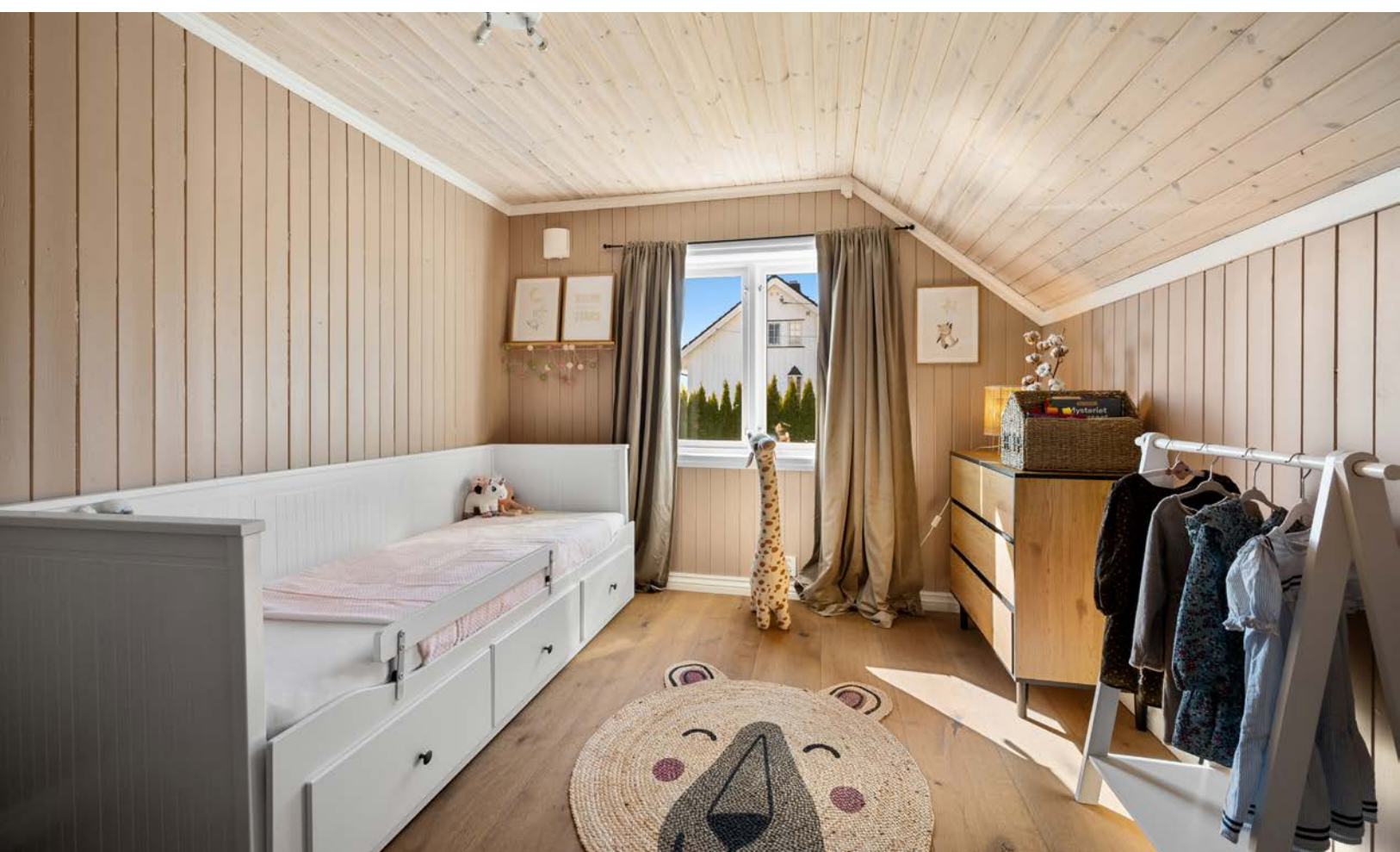


























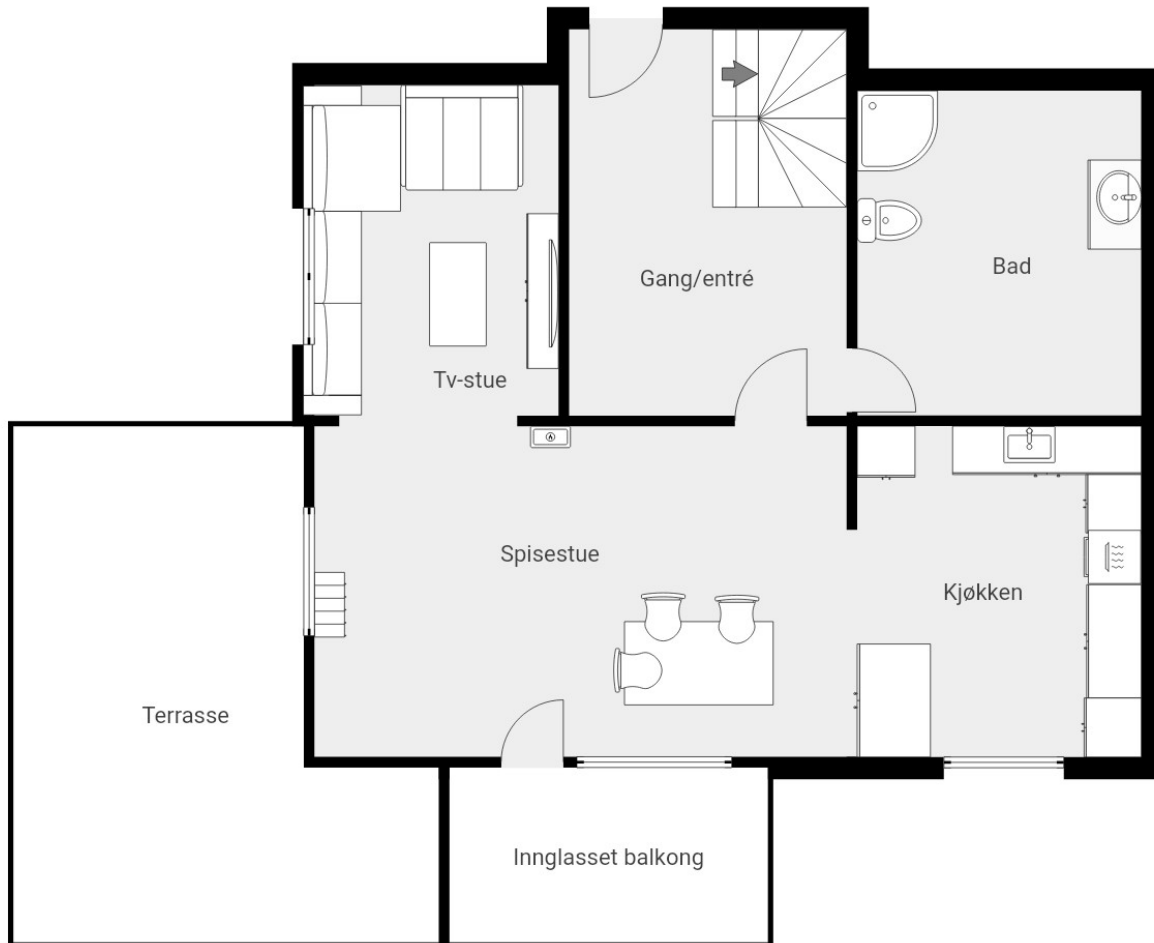






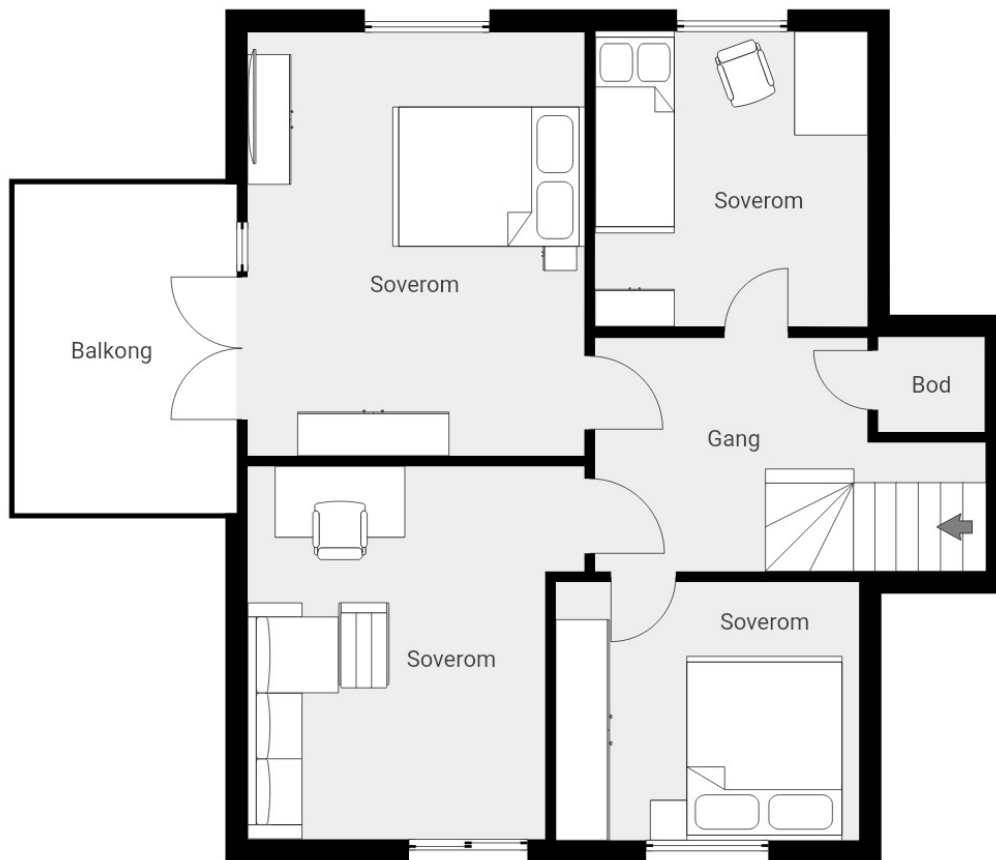






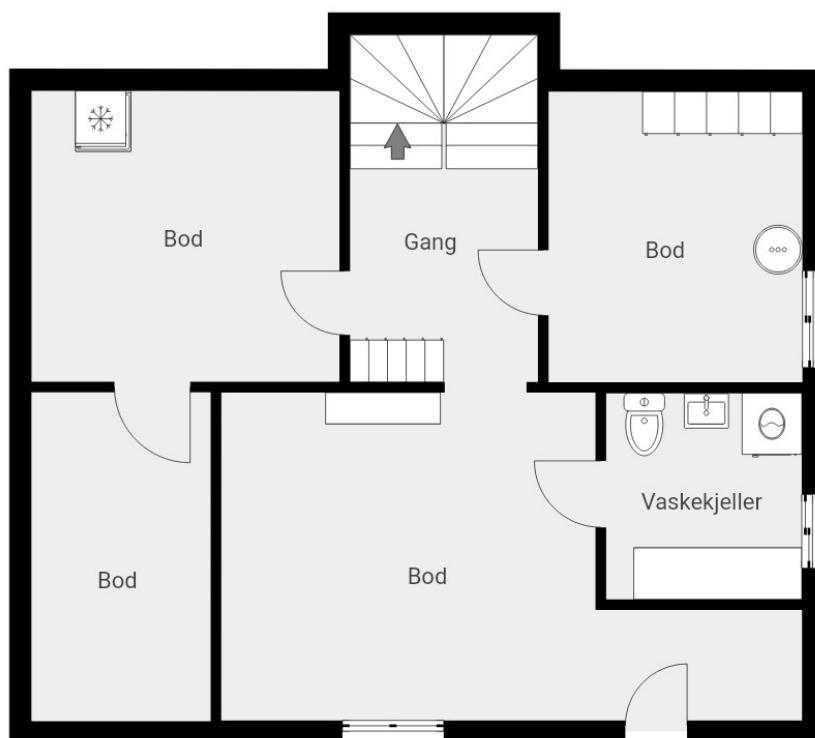
Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brentåsvegen 12 , 3950 BREVIK



PORSGRUNN kommune



gnr. 75, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1051

Referansenummer: UX1400

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt såle og fundament av betong mot grunn. Ytterveggene er oppført i reisverk og er kledd utvendig med både liggende enkeltfaset trekledning og stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2011.

Boligen har fastkarmsvinduer med 2-lags isolerglass og energiglass, produsert i 2020 og ukjent produksjonsår.

Boligen har terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2011.

Boligen har to ytterdører av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2011 og ukjent produksjonsår.

Boligen har aluminiumsbelagt dobbelfløyet terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2020.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med glass.

GULV:

Kjeller: Gulvbelegg i vaskekjeller, vegg til vegg teppe og støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad og gang/entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:

Kjeller: Støpt betong og trepanel i alle rom.

1. Etasje: Flis på bad, malt trepanel i øvrige rom.
2. Etasje: Trepanel i alle rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Støpt betong i alle rom.

1. Etasje: Trepanel i alle rom.
2. Etasje: Trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje:

Fliser på gulv og vegger, samt trepanel med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til badekar.

Vaskekjeller:

Det er etablert vaskekjeller/bod uten dokumentert teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom. Rommet har sluk og utslagsvask, men det er ikke registrert fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Bruk som vaskerom medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjer eller vannsøl. Dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom, anbefales det å oppgradere rommet med tilfredsstillende fuksikring, eventuelt tilbakeføre bruken til bod-/sekundærfunksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplater på vegg over benk.

Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp og mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang 2. Etasje med ... kurser iht oversikt.

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

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad og gang/entré.

Vedovn i spisestue.

Varmepumpe i spisestue.

Panelovn på ett soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,08-2,11m i alle rom.

1. Etasje: 2,32m på bad, 2,33m i tv-stue, 2,34m i spisestue, 2,35m i gang/entré, 2,37m på kjøkken.
2. Etasje: 1,2-2,28m på ett soverom, 1,2-2,3m på ett soverom, 1,55-2,28m opp ett soverom, 1,53-2,27m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble registrert tegn til borebiller i enkelte kleddningsbord i kjelleren. Kjelleren fremstår imidlertid som tilstrekkelig ventilert, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen. Borebiller er normalt avhengige av gunstige forhold som fuktighet og ubehandlet treverk for videre utvikling. Forholdet bør overvåkes, og det anbefales å kontrollere omfanget nærmere dersom det registreres ferskt boremel, nye hull eller annen aktivitet over tid.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,85 m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav.

Innvendige trapper mangler håndløpere, noe som reduserer sikkerheten ved normal bruk. Kjellertrappen fremstår i tillegg med bredde og trinnutforming som ikke tilfredsstillende etter gjeldende byggeteknisk forskrift. Forholdene kan medføre økt risiko for fallskader, særlig ved bruk av trappen med gjenstander i hendene eller ved redusert balanse. Det anbefales å montere tilfredsstillende håndløpere og vurdere utbedring av kjellertrappen for å bedre sikkerhet og brukbarhet.

Teglsteinspipe er kledd igjen på 2 av 4 sider. For teglsteinspiper skal pipeløpet normalt være tilgjengelig for visuell kontroll, slik at sprekkdannelser, utettheter eller andre skader kan avdekkes. Flis direkte på pipe kan i enkelte tilfeller vurderes som overflatebehandling, men løsningen kan likevel redusere muligheten for å kontrollere pipens tilstand. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og pipens videre bruk. Det anbefales at løsningen kontrolleres av brann-/feievesen eller annen kvalifisert fagperson, og at tildekking fjernes dersom dette kreves for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

Det ble registrert at vedovn mangler tilstrekkelig brannsikker beskyttelse mot brennbar materiale i underkant/foran ildstedet. Forholdet kan medføre økt risiko for varmepåvirkning, gnister eller glør mot underliggende gulvkonstruksjon, særlig ved fyring og tømning av aske. Dette vurderes som et brannsikkerhetsmessig avvik som bør utbedres før videre normal bruk av ildstedet. Det anbefales å etablere godkjent gulvplate eller annen egnet ubrennbar beskyttelse i henhold til krav for ildsted og produsentens monteringsanvisning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt originale plantegninger fra kommunen, datert 20.02.1953. Tegningene viser at enkelte rominndelinger og bruksområder er endret sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning.

I 1. etasje er vegg mellom soverom og bad, samt vegg mellom gang og entré, fjernet for å utvide rommene. Ett soverom i 1. etasje er tatt i bruk som TV-stue. I kjelleren er vegg mellom tidligere WC-rom og brenselrom fjernet for å utvide rommet. Det er også etablert vaskekjeller i areal som tidligere bestod av to matboder. I 2. etasje er tidligere stue og kjøkken tatt i bruk som soverom. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

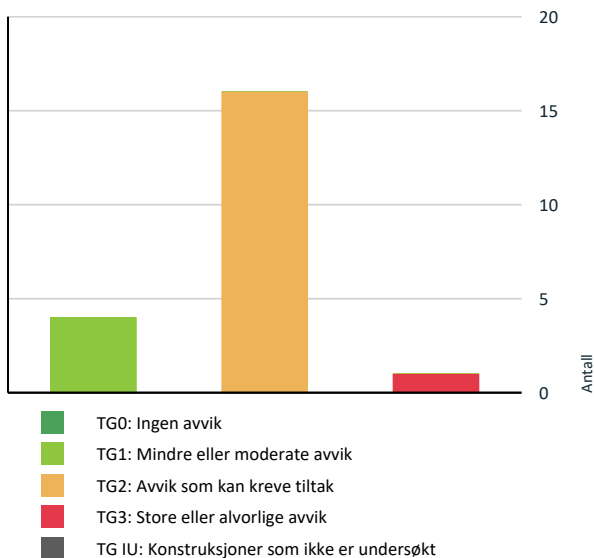
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt plantegninger for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

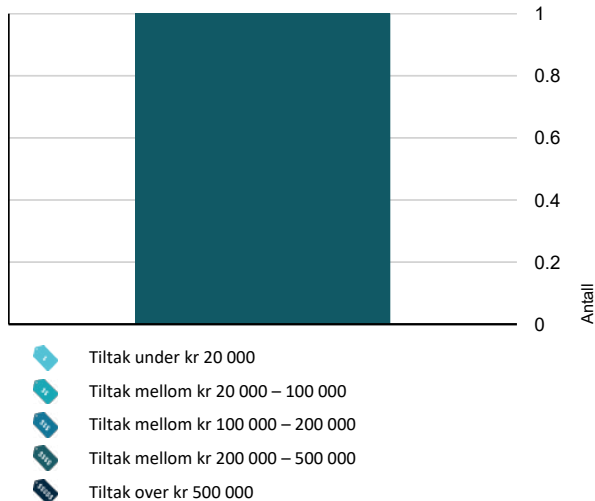
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på 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 forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen/leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn ble det ikke utført nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Det ble registrert begroing på yttertaket. Begroing kan holde på fukt og redusere uttørking av taktekingen.

TG 2 vurderes grunnet begroing på yttertaket og begrenset inspeksjonsmulighet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Begroing har oppstått som følge av fuktpåvirkning og organisk vekst på taktekingen over tid. Undersøkelsen er begrenset fordi taket kun er vurdert fra bakkenivå.

Risiko:

Videre begroing kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på taktekingen. Begrenset inspeksjon medfører usikkerhet om forhold som ikke er synlige fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring og videre kontroll av taktekingen. Kjøper må være oppmerksom på at skjulte eller ikke-synlige avvik kan forekomme.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre takflaten for begroing og følge opp med jevnlig vedlikehold. Taket bør kontrolleres nærmere fra sikker adkomst når dette lar seg gjennomføre.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Utvendige flater av både liggende enkelfaset trekledning og stående tømmermannskledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte solsprekker i overflatene. For øvrig fremstår kledningen i normalt god stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og enkelte solsprekker i overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kledningen er utført med manglende lufting i underkant. Solsprekker har oppstått som følge av vær- og solpåkjennning på treverkets overflater over tid.

Risiko:

Manglende lufting kan gi redusert uttørking bak kledningen og økt fuktbelastning. Solsprekker kan gi økt fuktopptak i treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av kledningen. Kjøper må også være oppmerksom på at lukket veggkonstruksjon ikke er kontrollert innvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette er mulig. Trekledning med solsprekker bør erstattes og kledningen bør følges opp med jevnlig kontroll.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loft har tilgang via luke i gang i 2. etasje og er etablert med gangbart gulv.

Det ble registrert noe underdimensjonert bæring ved ark, fuktskjolder rundt pipe, noe begrenset ventilering, tegn til museavføring enkelte steder og kondensmerker i undertak. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Forholdene tilsier likevel økt fukt- og skaderisiko i loftskonstruksjonen, samt behov for oppfølging av skadedyrsikring og ventilering.

TG 2 vurderes grunnet noe underdimensjonert bæring ved ark, fuktskjolder rundt pipe, begrenset ventilering, tegn til museavføring og kondensmerker i undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktskjolder og kondensmerker har karakter som tilsier tidligere fukt- eller kondenspåvirkning. Begrenset ventilering gir redusert uttørring, og museavføring viser at skadedyr har hatt tilgang til loftet.

Risiko:

Videre fukt- eller kondenspåvirkning kan føre til muggvekst og nedbrytning av treverk over tid. Manglende skadedyrsikring kan føre til ny aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for utbedring av ventilering, skadedyrsikring og kontroll av bæring ved ark. Kjøper må påregne oppfølging av loftskonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å bedre ventileringen av loftet, kontrollere og sikre mulige adkomstpunkter for mus, samt fjerne registrert museavføring. Bæring ved ark bør vurderes nærmere av bygningsfaglig person, og fuktskjolder rundt pipe bør følges opp for å avklare eventuell pågående fuktpåvirkning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som vurderes å ha negativ innvirkning på funksjonen.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold krever riktige lys- og temperaturforhold for å avdekkes. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Det bemerkes at fastkarmsvindu i stue har passert forventet levetid. Det ble også registrert at vinduer i grunnmur fremstår uten tilstrekkelig utvendig tetting.

TG 2 vurderes grunnet fastkarmsvindu i stue som har passert forventet levetid og manglende utvendig tetting av vinduer i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fastkarmsvindu i stue har passert forventet levetid og har vært utsatt for naturlig aldring over tid. Vinduer i grunnmur fremstår med mangelfull utvendig tetting mot omkringliggende konstruksjon.

Risiko:

Videre aldring kan føre til redusert tetthet og økt varmetap. Mangelfull tetting rundt vinduer i grunnmur kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av fastkarmsvindu i stue og utbedring av tetting rundt vinduer i grunnmur. Kjøper må påregne oppfølging av eldre vinduer og utsatte tettingsdetaljer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte fastkarmsvindu i stue. Utvendig tetting rundt vinduer i grunnmur bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder på eldste ytterdører tatt i betraktning. Det ble registrert manglende beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Ytterdør i kjeller har mangelfull beskyttelse mot fukt og vanninntrengning fra utsiden.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til svelling, råteskader og redusert tetthet rundt dør og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

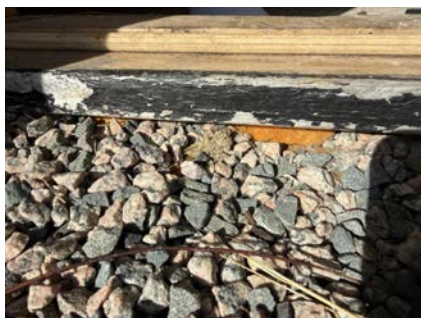
Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av fuktsikring og lokal utbedring rundt ytterdør i kjeller.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre beskyttelse mot fukt og vanninntrengning ved ytterdør i kjeller. Eventuelle fuktpåvirkede materialer bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt innglasset balkong på 6 m² med utgang fra stue. Balkongen har støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av malt teglstein. Balkongen fremstår i hovedsak i normalt god stand, uten registrerte vesentlige avvik.

Østvendt terrasse på 17 m² med utgang fra innglasset balkong. Terrassen står på støpt dekke og trekonstruksjoner, terrassebord på gulv og rekkverk i tre. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Nordøstvendt balkong på 7 m² med utgang fra soverom i 2. etasje. Balkongen har støpt dekke med tettesjikt, terrassebord og rekkverk i tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebord og rekkverk, herunder avskalling av maling og begroing. Tettesjiktet lot seg ikke inspisere under besiktigelsen, da dette ligger skjult under terrassebordene. Himling/tak i innglasset balkong under fremstår uten synlige tegn til vannpåvirkning, og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord og rekkverk, begroing, avskalling av maling og manglende inspeksjonsmulighet av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen har oppstått som følge av alder, bruk og værpåvirkning over tid. Tettesjiktet ligger skjult under terrassebord og kunne derfor ikke kontrolleres visuelt.

Risiko:

Videre værpåvirkning og manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og nedbrytning av treverk. Skjult tettesjikt gir usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller lokal utbedring av terrassebord og rekkverk. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til skjult tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre, behandle og vedlikeholde terrassebord og rekkverk. Ved vedlikehold eller utskifting av terrassebord bør tettesjiktet kontrolleres nærmere.

INNSENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i stubbeloft uten å registrere nevneverdige fuktverdier. Kjelleren er ytterligere ventilert via åpninger etter tidligere vinduer og fremstår med tilstrekkelig ventilering.

Det ble registrert større slitasje på grunnmurene, herunder salt-/kalkutslag og avskalling av maling. Forholdene har karakter som tilsier fuktpåvirkning i murkonstruksjonen over tid.

TG 2 vurderes grunnet salt-/kalkutslag og avskalling av maling på grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Salt-/kalkutslag og avskalling av maling har oppstått som følge av fukttransport gjennom grunnmurene over tid.

Risiko:

Videre fukttransport kan føre til økt avskalling, mer salt-/kalkutslag og nedbrytning av overflatebehandling på grunnmurene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av grunnmurens overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne løs maling og utbedre overflatebehandling med diffusjonsåpne produkter egnet for mur. Grunnmurene bør følges opp med jevnlig kontroll for videre fuktpåvirkning.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Grunnet badets ukjente alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflatene fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er registrert to vinduer av tre plassert i våtsonen. Treverk er fuktutsatt i våtsone og stiller krav til jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet vinduer av uegnet materiale i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinduene er utført i tre og plassert i våtsone, hvor materialet blir utsatt for direkte fuktpåkjening.

Risiko:

Videre fuktpåkjening kan føre til svelling, misfarging, råteskader og redusert tetthet rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av vinduer og tilstøtende detaljer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og ved tegn til fuktskade bør skadde materialer skiftes eller vinduene erstattes med mer fuktbestandig løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble registrert 4 mm fall over en lengde på 2,5 meter fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes ikke som tilstrekkelig fall, da det stilles krav til 25 mm høydeforskjell over denne lengden når det ikke foreligger dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

Gulvoverflatene fremstår for øvrig i hovedsak i normalt god stand, uten registrerte vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk og manglende dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Gulvet er utført med for lite fall mot sluk sett opp mot krav til høydeforskjell når membranoppkant ved dørterskel ikke er dokumentert.

Risiko:

Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt til sluk. Ved vannøl eller lekkasje kan dette øke risikoen for vannbelastning mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til våtrommets vannsikkerhet. Det kan medføre behov for utbedring av fallforhold eller dokumentasjon/utbedring av membranoppkant.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere eller kontrollere membranoppkant ved dørterskel. Dersom tilfredsstillende oppkant ikke kan dokumenteres, bør fallforhold og tettesjikt utbedres ved oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranens alder er ukjent.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og manglende synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Membranens alder er ukjent, og membranen ligger skjult i konstruksjonen. Manglende synlig slukmansjett under klemringen gjør at utførelsen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

Risiko:

Ukjent alder og uavklart tetting ved sluk kan gi økt risiko for svekket tettesjikt og lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og videre levetid. Det kan oppstå behov for utbedring dersom det senere avdekkes svikt eller fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av slukområdet og tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt eller lekkasje. Ved oppgradering av våtrommet bør membran og slukløsning skiftes samlet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres noe redusert vanntrykk og avrenning fra vannkran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av både kobberør og rør-i-rør-system. Stoppekran er testet og fungerer etter hensikt.

Vannrørene føres ned i kjeller, men det er ikke registrert lekkasjesikring med avledning til sluk. Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert til sluk slik det er tiltenkt med rør-i-rør-system. Det ble i tillegg registrert korrosjon rundt koblinger på kobberrørene, med karakter som tilsier kondenspåvirkning.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring med avledning til sluk og korrosjon rundt koblinger på kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Rør-i-rør-systemet er ikke ført med registrert lekkasjesikring til sluk. Korrosjon rundt koblinger på kobberør har karakter som tilsier kondenspåvirkning.

Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert til omkringliggende konstruksjoner. Videre kondenspåvirkning kan føre til økt korrosjon og svekkelse av koblinger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerhet og levetid på berørte koblinger. Det kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring og rørdetaljer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring med avledning til sluk der dette er praktisk mulig. Korroderte koblinger bør kontrolleres av rørlegger, og kondensutsatte rør bør isoleres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC/plast.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige avløpsrørene. Avløpsrør er likevel en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det ble ikke registrert synlig stakeluke eller synlig lufting av avløpsanlegget. Manglende synlig stakeluke kan gjøre tilkomst for rensing og vedlikehold vanskeligere. Manglende synlig lufting kan gi usikkerhet knyttet til avløpsanleggets lufting og funksjon.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig stakeluke og manglende synlig lufting av avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Det ble ikke registrert synlig stakeluke eller synlig lufting av avløpsanlegget. Dette gir begrenset mulighet for visuell kontroll av disse funksjonene.

Risiko:

Manglende tilkomst til stakeluke kan gjøre rensing og feilsøking vanskeligere ved tette avløp. Uavklart lufting kan gi økt risiko for lukt, vakuumdannelse eller redusert avløpsfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tilrettelegging for service og kontroll av avløpsanlegget. Kjøper må påregne oppfølging dersom det oppstår lukt eller driftsproblemer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare plassering og funksjon for stakeluke og lufting av avløpsanlegget. Dersom dette ikke finnes, bør det etableres egnet tilkomst for staking og tilfredsstillende lufting.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det ble observert tilluftsventil i underkant av dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vegger.

Mekanisk avtrekk på bad ble ikke funksjonstestet under besiktigelsen, da avtrekket ikke lot seg starte. Avtrekket fremstår med behov for rengjøring.

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

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, installert i 2025. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller uten synlig lekkasjesikring.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke avdekket synlige tegn til skader med behov for tiltak.

Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Manglende synlig lekkasjesikring innebærer at eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes kontrollert til sluk eller annet egnet avløp.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Berederen er plassert i kjeller uten registrert synlig lekkasjesikring.

Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert til omkringliggende gulv- og bygningskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til lekkasjesikkerheten ved berederen. Det kan medføre behov for etablering av lekkasjesikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel avledning til sluk eller annen egnet løsning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje og har 24 kurser. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, og det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det ble registrert eldre halogenspotter med pappesker på oversiden. Løsningen var akseptert på monteringsstidspunktet, men halogenspotter kan utvikle høy varme ved bruk. I kombinasjon med papp eller annet brennbart materiale medfører dette økt brannrisiko.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Tilkoblet ny varmtvannsbereder i kjeller. Eksisterende kabel og kurs er tatt i bruk. Berederen er fast tilkoblet.
- El installasjon i garasje. Tilførsel 2x4mm² ifra eksisterende sikringsskap, sikret med 2x25A. Montert boks i garasje sikret med 2/20A (el-bil) og 2/10A (lys, stikk garasje). All levering og montering av el installasjoner utført av andre. Seax levert og montert utstyr i sikringsskap.
- Montert stikkontakt utvendig for varmepumpe. Tilkoblet stikkontakt i stue. Montert jordfeilautomat 2/15A-C for aktuell kurs.
- Tilkoblet varmekabel i hall lagt av andre. Målt til 67 ohm. Isolasjonstestet; OK. Utbedret kobling bal armatur på

Tilstandsrapport

kjøkkenbenk.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Årsak: Eldre halogenspotter er montert med pappesker/brennbar materiale på oversiden. Halogenspotter utvikler høy varme ved bruk.

Risiko: Varmepåvirkning fra halogenspotter mot brennbar materiale kan gi økt brannrisiko.

Konsekvens: Forholdet har betydning for brannsikkerheten i boligen. Kjøper må påregne kontroll og utbedring av forholdet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at forholdet kontrolleres av elektrovirksomhet. Brennbar materiale bør fjernes, eller spottene bør oppgraderes til LED/annen egnet løsning.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av boligen har nyere og isolert drenering, mens øvrige deler har eldre uisolert drenering. Det vises til registrerte forhold under rom under terreng, hvor det ble avdekket kalk-/saltutslag på grunnmur og støpt såle, forhøyede fuktverdier i grunnmur, avskalling i betong og tegn til vanninntrengning enkelte steder i overgang mellom vegg og gulv.

Det bemerkes også at drenerør fra nyere drenering ligger i motbakke og ikke fører vann tilstrekkelig vekk fra boligen. Fuktbelastningen på siden med nyere drenering er registrert som høyere enn på øvrige deler av boligen. Forholdene tilsier at drenering og fuksikring mot terreng ikke fungerer tilfredsstillende. Vanntrykk fra grunnfjell fremstår som en medvirkende årsak til fuktbelastningen, og dette kan være vanskelig å håndtere med ordinær drenering alene.

Hjemmelshaver opplyser om at det er etablert drenerør med riktig fall mot motsatt side av boligen. Opplysningen er ikke dokumentert med bilder, tegninger eller annen utførelsesdokumentasjon, og forholdet er ikke kontrollert av takstmann.

TG 3 vurderes grunnet registrert fuktinntrengning, forhøyede fuktverdier, kalk-/saltutslag, avskalling i betong, og drenerør fra nyere drenering som ligger i motbakke.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Drenerør fra nyere drenering ligger i motbakke og leder ikke vann tilstrekkelig vekk fra boligen. I tillegg fremstår vanntrykk fra grunnfjell som en medvirkende årsak til fuktbelastningen mot grunnmur.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økte fuktverdier, mer avskalling, saltutslag og nedbrytning av mur-/betongkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for omfattende tiltak for å redusere fuktbelastningen mot boligen. Kjøper må påregne kostnader til utbedring av dreneringsforhold og skadde mur-/betongflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre utvendig naturlig drenering, slik at grunnfjellet i størst mulig grad leder grunnvann vekk fra boligen. Drenerør som ligger i motbakke bør utbedres, og skadde mur- og betongflater bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TOMTEFORHOLD



Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det ble registrert kalk-/saltutslag på grunnmuren og noe på støpt såle. Det ble også registrert forhøyede fuktverdier både i nedre del og midt på grunnmuren, samt avskalling i betongen. Forholdene tilsier fuktinntrengning i konstruksjonen. Det ser også ut til å forekomme noe vanninntrengning enkelte steder i overgang mellom vegg og gulv.

Rommene er ventilert med veggventiler der tidligere vinduer har stått. Ventileringen vurderes som tilstrekkelig for kjelleren, men dette eliminerer ikke fuktbelastningen fra grunnmur og overgang vegg/gulv.

TG 2 vurderes grunnet fuktpåvirkning i grunnmur, kalk-/saltutslag, avskalling i betong, forhøyede fuktverdier og tegn til vanninntrengning i overgang mellom vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Fuktinntrengning gjennom grunnmur og overgang mellom vegg og gulv har gitt kalk-/saltutslag, avskalling og forhøyede fuktverdier. Ventileringen er tilstrekkelig for kjelleren, men fjerner ikke fuktbelastningen fra grunn og murkonstruksjon.

Risiko:

Videre fuktinntrengning kan føre til økt avskalling, mer salt-/kalkutslag og videre nedbrytning av betong- og murflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for omfattende fuktsikring og utbedring av berørte konstruksjoner. Kjøper må påregne tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktinntrengningen, herunder fuktsikring av grunnmur og tetting i overgang mellom vegg og gulv. Skadde betong- og murflater bør utbedres etter at fuktbelastningen er redusert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås. Mangelfullt terrengfall kan føre til ytterligere økt vannbelastning mot grunnmur og drenering.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget synes å ha mangelfullt fall bort fra konstruksjonen. Dette kan medføre at overflatevann i større grad blir stående eller ledes mot grunnmuren.

Risiko:

Videre vannbelastning mot grunnmur kan gi økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og større belastning på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for terrengtilpassing for å redusere fuktbelastningen mot boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, med fall minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter der dette er praktisk mulig.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert oljetank av glassfiber, synlig under innglasset balkong. Tanken er ikke lekkasjesikret, men fremstår som tom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig tømning eller sanering.

Manglende dokumentasjon gjør at tankens tidligere innhold, restmengder og saneringsstatus ikke kan verifiseres.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og manglende dokumentasjon på tømning/sanering av oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Oljetanken er ikke dokumentert tømt eller sanert, og det er ikke registrert lekkasjesikring. Tankens faktiske restinnhold og saneringsstatus er derfor uavklart.

Risiko:

Dersom tanken inneholder rester av olje, kan det forekomme lekkasje eller forurensning ved skade eller videre nedbrytning av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper usikkerhet knyttet til forurensningsrisiko og eventuell plikt til håndtering av tanken.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få oljetanken kontrollert og sanert eller fjernet av godkjent fagperson. Dokumentasjon på tømming, rengjøring og sanering bør innhentes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

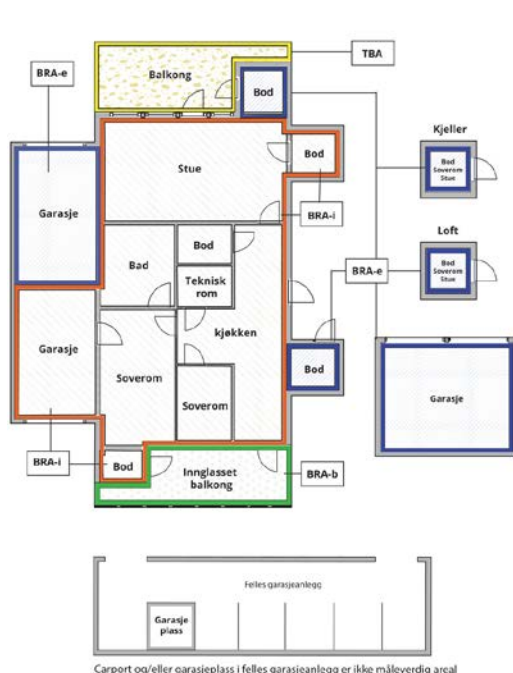
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	63			63			63
1. Etasje	72		6	78	17		78
2. Etasje	58			58		5	63
SUM	193		6		17	5	204
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vedbod, tre øvrige boder, vaskekjeller		
1. Etasje	Gang/entré, bad, kjøkken, spisestue, tv-stue		
2. Etasje	Gang, fire soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt originale plantegninger fra kommunen, datert 20.02.1953. Tegningene viser at enkelte rominndelinger og bruksområder er endret sammenlignet med opprinnelig godkjent løsning.

I 1. etasje er vegg mellom soverom og bad, samt vegg mellom gang og entré, fjernet for å utvide rommene. Ett soverom i 1. etasje er tatt i bruk som TV-stue. I kjelleren er vegg mellom tidligere WC-rom og brenselrom fjernet for å utvide rommet. Det er også etablert vaskekjeller i areal som tidligere bestod av to matboder. I 2. etasje er tidligere stue og kjøkken tatt i bruk som soverom. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2024- Drenert 1/2 av huset hvor det er drenering i 2024. Resterende drenering er fra 2000 i følge sist eier.
- 2024- Byttet benkeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkkenvifte, vask og blandebatteri på kjøkkenet.
- 2024- Etablert lufteluker i 2.etg.
- 2025- Montert ny varmpumpe.
- 2025- Byttet gulv i stue.
- 2025- Satt inn ny peisovn.
- 2025- Ny garasje samt lagt strøm til garasje og installert elbillader.
- 2025- Fylt på med 36 tonn grus i gårdsplassen.
- 2026- Byttet baderomsinnredning + montert to nye lamper på bad.
- 2026- Komplette oppusset gang med fliser, nye varmekabler og malte overflater.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Garasjen har en tilhørende carport på 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt plantegninger for garasjen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	75	66		0	1026.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brentåsvegen 12

Hjemmelshaver

Jacobsen Fredrik, Unosen Trude Daland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brentåsvegen i Brevik, i et etablert boligområde i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til Heistad med dagligvare, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Fra området er det også forbindelse mot Brevik, Stathelle og Porsgrunn via det lokale veinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje med tilhørende carport.

Garasjen står på støpt såle og fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør i tre.

- Det er montert elbil-lader på garasjeveggen mot boligen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser. Det bemerkes at det bør etableres utkastere på nedløpene for å lede overvann bort fra garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trude Daland Unosen

Fredrik Jacobsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brentåsvegen 12

3950 Brevik

4001-75/66/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i 2 fliser. Bærer preg av alder.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning samt blandedbatteri og vask.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Seax installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til garasje samt elbil lader.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gøran Jacobsen Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Støpt garasjeplate



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bygd garasjen.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Ja**

Dårlig utført drenering er blitt byttet ut. Er fremdeles antydning på fukt fra grunn enkelte plasser i kjeller

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isoert store deler av huset og fylt opp med stein og grus i gårdsplass for å lede vann vekk fra huset.

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

- ♦ **Ja**

Kan komme fukt via terrasse og inn i topp av kjellervegg ved store regnskyll.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og isoert store deler av huset og fylt opp med stein og grus i gårdsplass for å lede vann vekk fra huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ca halvparten av dreneringen er skiftet ut.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Fosse klimaservice

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmepumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Gøran Jacobsen Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ligger synlig under terrassen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser til garasje samt installert el-billader.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk til varmpumpe.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Seax Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Lagt og koblet nye varmekabler i gang + installert 2 nye lamper på badet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Varmekablene i stua + kjøkken er av typen reaktive varmekabler som noen ganger ikke fungerer optimalt. Byttet begge termostater og gulv. Mye bedre nå.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Seax installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostater tilhørende varmekabler i stue.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

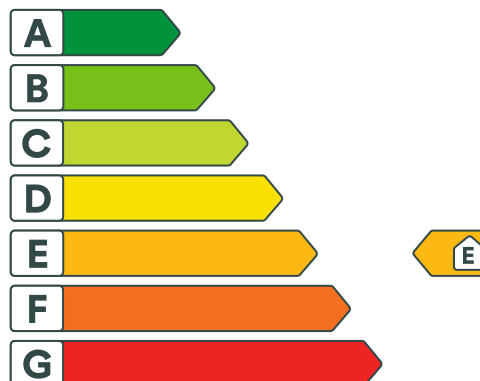
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Brentåsvegen 12, 3950 BREVIK	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292260
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163991152
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 66
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 193,0 m²	Oppvarmet bruksareal 193,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
262,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
277,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
57 718 kWh



Brentåsvegen 12, 3950 BREVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brentåsvegen 12, 3950 BREVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Brentåsvegen 12 - Nabolaget Åsen/Mikkelrønningen/Brentås - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ørvik	4 min	🚶
Linje M1, M1N, P8, 84, 459	0.3 km	
Porsgrunn stasjon	16 min	🚗
Linje RE11, RX11, R55	12.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	38 min	🚗

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.)	5 min	🚗
143 elever, 11 klasser	2.5 km	
Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.)	5 min	🚗
343 elever, 26 klasser	2.6 km	
Brattås skole (1-7 kl.)	7 min	🚗
170 elever, 12 klasser	3.8 km	
Heistadskolene (8-10 kl.)	5 min	🚗
340 elever, 27 klasser	2.6 km	
Bamble vgs - avd Croftholmen	9 min	🚗
310 elever	4.9 km	
Bamble videregående skole	9 min	🚗
350 elever, 15 klasser	6 km	

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Heistad	13 min	🚶
-------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

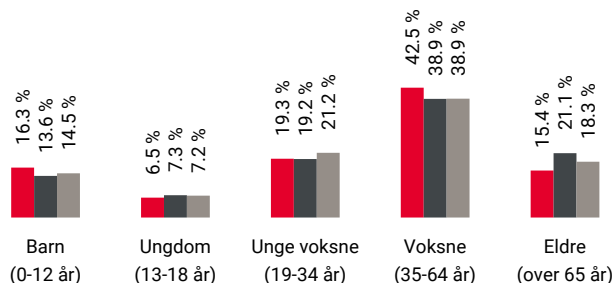
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen/Mikkelrønningen/Bren...	723	317
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
55 barn	1.8 km	
Brevik oppvekstsenter (1-5 år)	22 min	🚶
68 barn	1.9 km	
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	23 min	🚶
76 barn	2 km	

Dagligvare

Kiwi Heistad	13 min	🚶
PostNord	1.1 km	
Rema 1000 Heistad	13 min	🚶
PostNord	1.1 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport

Heistad skole ballplass Ballspill	14 min	1.2 km
Trollhaugen ballplass Ballspill	23 min	1.9 km
Oasen Fritid	22 min	
Heistad Fysioterapi & Trening	5 min	

Boligmasse



84% enebolig
16% annet

«Det er rolig og privat her. Man kan sitte i fred ute, uten at noen bryr seg. Det er godt.»

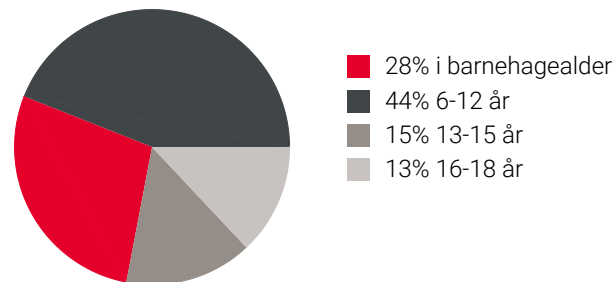
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	6 min
Vitusapotek Heistad	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

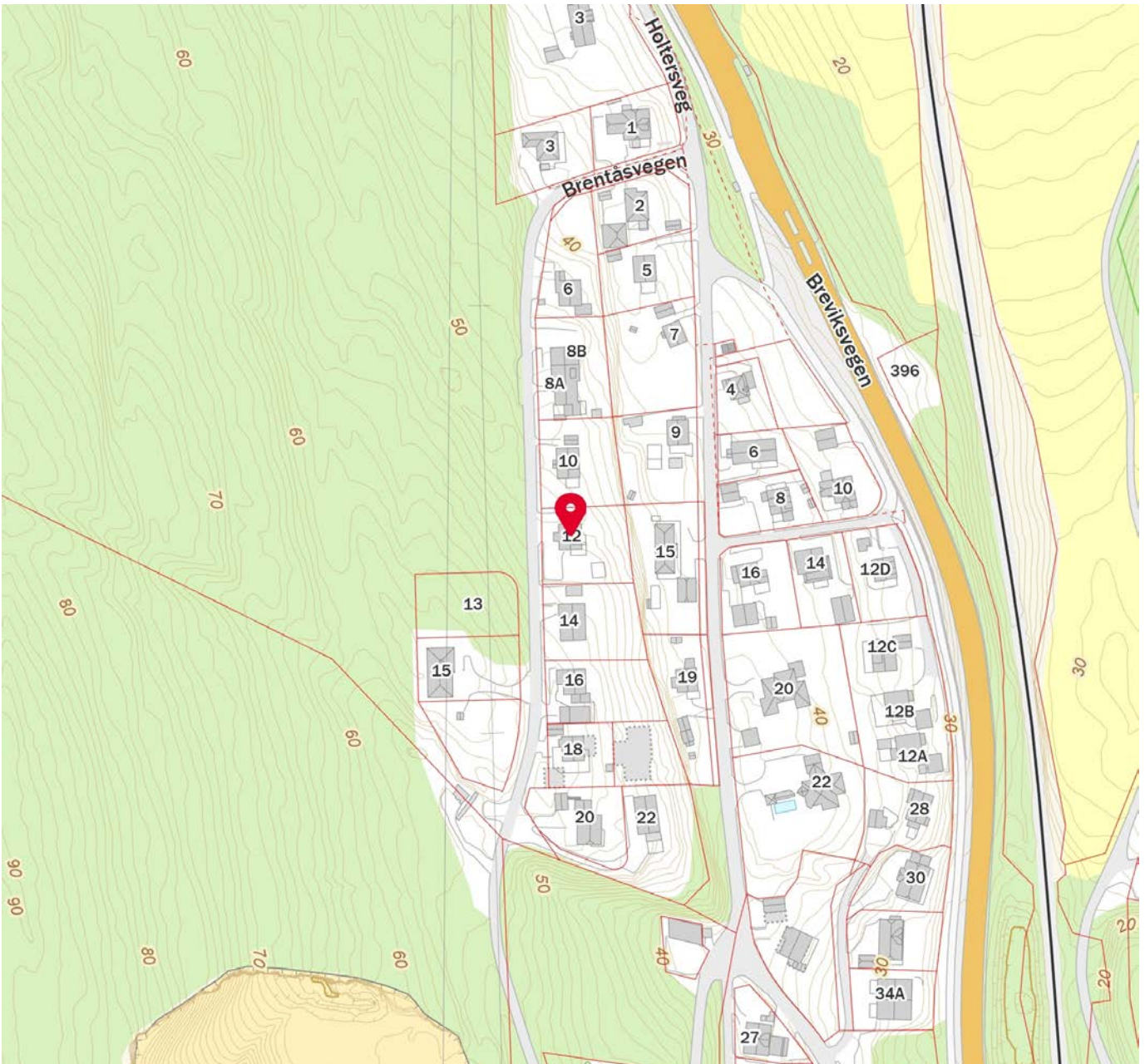
Åsen/Mikkelrønningen/Brentås
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brentåsvegen 12
3950 BREVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari RøstbergTelefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@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