

aktiv.



Saturnvegen 36, 3942 PORSGRUNN

**Moderne og innholdsrik enebolig  
med flott sjøutsikt og gode  
solforhold | Nyere kjøkken og bad.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 013 600,-  
**Selger:** Rifan Molliqaj  
Iben Louise Mjølstad

Lundgren

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 168/200 kvm  
**Tomtstr.:** 853.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 60, bnr. 264  
**Oppdragsnr.:** 1317250005

# Moderne og innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt.

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Saturnvegen 36. En oppgradert og innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt mot Eidangerfjorden. Den byr på kjøkken fra 2023, bad fra 2022, stor stue, moderne overflater, nyere vinduer, bad og vaskerom i underetasjen, 3 soverom, i tillegg til disponibelt rom i underetasjen og gode lagringsmuligheter mm. Dobbelt garasje og pent opparbeidet og solrik tomt.

Er du på utkikk etter en fin familiebolig?



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	54
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 168 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller/underetasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Underetasje: Entré/vindfang, boder og sportsbod, disponibelt rom, vaskerom, wc og hobbyrom/kjellerstue.

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> 1. etasje: Gang, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann sin kommentar til takhøyde: Underetasje: 2,33m i gang/entré og disponibelt rom, 2,35m i kjellerstue/hobbyrom, 2,36m på bad, 2,37m på vaskerom og 2,38-2,39m i boder. 1. etasje: 2,33m på bad, 2,37m i gang/stue, 2,38m i tre soverom, 2,39m på kjøkken.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

853.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 853 kvm. Tomten er pent opparbeidet. Gruslagt adkomst til boligen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Boligen har en fin og usjenert beliggenhet i et etablert boligområde på Brattås/Heistad. Flotte utsiktsforhold. Barnevennlig og sentralt i forhold til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvare, kafe, treningscenter, bussforbindelse mm. Kort skolevei og gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, og lysløype med oppkjørte løyper vinterstid. I tillegg er det kyststi til Brevik, både langs Eidangerfjorden og Frierfjorden. Et etterspurt boligområde nær sjøen, fine badeplasser og småbåthavn.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Boligen fremstår i god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

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

Frittstående garasje: Støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført med bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning, saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein. Doble manuelle vippeporter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk - TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt i våtsonen.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering - TG2 vurderes da drenering har passert forventet levetid og bør påregnes utbedringer.

Terrengforhold - TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen

Yttervegger - TG2 vurderes grunnet råteskade ved omrammingen til stuevindu, svertesopp og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og ytterdører - TG2 vurderes da de eldste vinduene har passert forventet levetid og vinduslist ligger for tett mot beslag.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen) - TG2 vurderes grunnet begroing på takstein og fuktmåling rundt pipeløp i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.

Bad underetasje Overflate vegger og himling - TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis og noe slitasje på innredning og overflate.

Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk - TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.

Bad 1. etasje Overflate gulv - TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk - TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt rørgjennomføringene tilknyttet vann og avløp ikke er tilstrekkelig.

Vaskerom Overflate vegger og himling - TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Vaskerom Overflate gulv - TG2 vurderes grunnet sprekk og slitasje på overflatene.

Kjøkken - TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon av sisternen.

Ventilasjon - TG2 vurderes grunnet ventilering via ventiler i vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling og alder og slitasje på mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 16.02.2025 av Sørø Taksering AS.

## **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Saturnvegen 36. En moderne og innholdsrik enebolig med flott sjøutsikt mot Eidangerfjorden. Boligen byr på kjøkken fra 2023, bad fra 2022, moderne overflater, nyere vinduer, bad og vaskerom i underetasjen, 3 soverom, i tillegg til disponibelt rom i underetasjen og gode lagringsmuligheter mm. Dobbel garasje og pent opparbeidet og solrik tomt.

Kjøkkeninnredningen er moderne med innredning i slette fronter fra 2023, Kjøkkenet inneholder induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøpeskap med fryser. Kommentar fra takstmann: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det bemerkes at kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjesikring (derav TG2).

Bad i første etasje fra 2022 har flis på gulv og vegg. Innredning med slette fronter. Avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg. Badet inneholder vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

Bad i underetasje er flislagt på vegg og gulv. Innredning med profilerte fronter og nedsenket servant. Avløpsrør i plast. Speil på vegg. Badet inneholder gulvmontert toalett og dusjkabinett. Kommentar fra takstmann: Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket noe hulrom bak fliser og slitasje på innredning og overflate.

Vaskerom har malt mur på veggene, gulvbelegg og malt panel i himling. Utslagskum og avløpsrør av plast. Vaskerommet inneholder varmtvannsbereder og fordelskap. Kommentar fra takstmann: Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen. TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Er du på utkikk etter en romslig enebolig for hele familien, med både gode solforhold, utsikt og kort vei til skole?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger ikke:

Klesskap på soverom.

Tv benk i kjeller.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Viken fiber fra Altibox.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Frittstående dobbel Forsikringgarasje.

## **Forsikringsselskap**

Fremtind

## **Polisenummer**

00031224481

## **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i kjellerstue. Varmepumpe i stue 1. etasje. Varmekabler på begge bad, vaskerom, kjellerstue og gang/entré. Vedovn i stue 1. etasje.

### **Info strømforbruk**

Dagens eiere informerer om et årlig estimert strømforbruk på ca. 17.000 kw/h.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

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

Kr 4 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 528

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene



som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**

Kr 972 984

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 891 934

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 60, bruksnummer 264 i Porsgrunn kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4001/60/264:

01.02.1982 - Dokumentnr: 1194 - Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Kommunen har rett til å anlegge skjøringer og fyllinger inn på tomte i forbindelse med regulert gate. Eierne må finne seg i at der utføres lednings arbeider med vedlikeholds som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Hele servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring ab bolighus datert 13.10.82.

I opprinnelige byggetegninger er underetasjen benevnt som disponibelt rom (hvor det i dag er soverom), entre, vindfang, vaskerom, wc, sportsbod, boder og hobbyrom (dagens stue). Soverommet i underetasjen er ikke et godkjent soverom, og stuen et hobbyrom.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig.

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

I hovedetasjen er det 3 soverom, bad, gang, kjøkken og stue. Dette stemmer med dagens planløsning av boligen. Tegningene er stemplet av Porsgrunns bygningsvesen datert 6 juli 1981.

Utvendige byggetegninger stemmer så langt megler kan se.

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 3/12 1985.

Byggetegninger fra 1 august 1985 stemmer med dagens bruk av garasjen.

Byggetegninger og ferdigattester kan fås ved henvendelse til megler.

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

13.10.1982.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Atkomst fra kommunal vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019).

Eiendommen ligger under reguleringsplanen "Felt I, X og XI innenfor Brattåsområdet (13.11.1979)" og er regulert til boliger. PlanID 4001 722.

§ 3 i reguleringsplanen sier følgende om BYA: Boligens brutto gulvareal, inklusiv overdekkede terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom m.m., kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 032 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 123 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon 1,5% av salgssum

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 545)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)

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

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

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

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

### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5

3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

11.03.2025







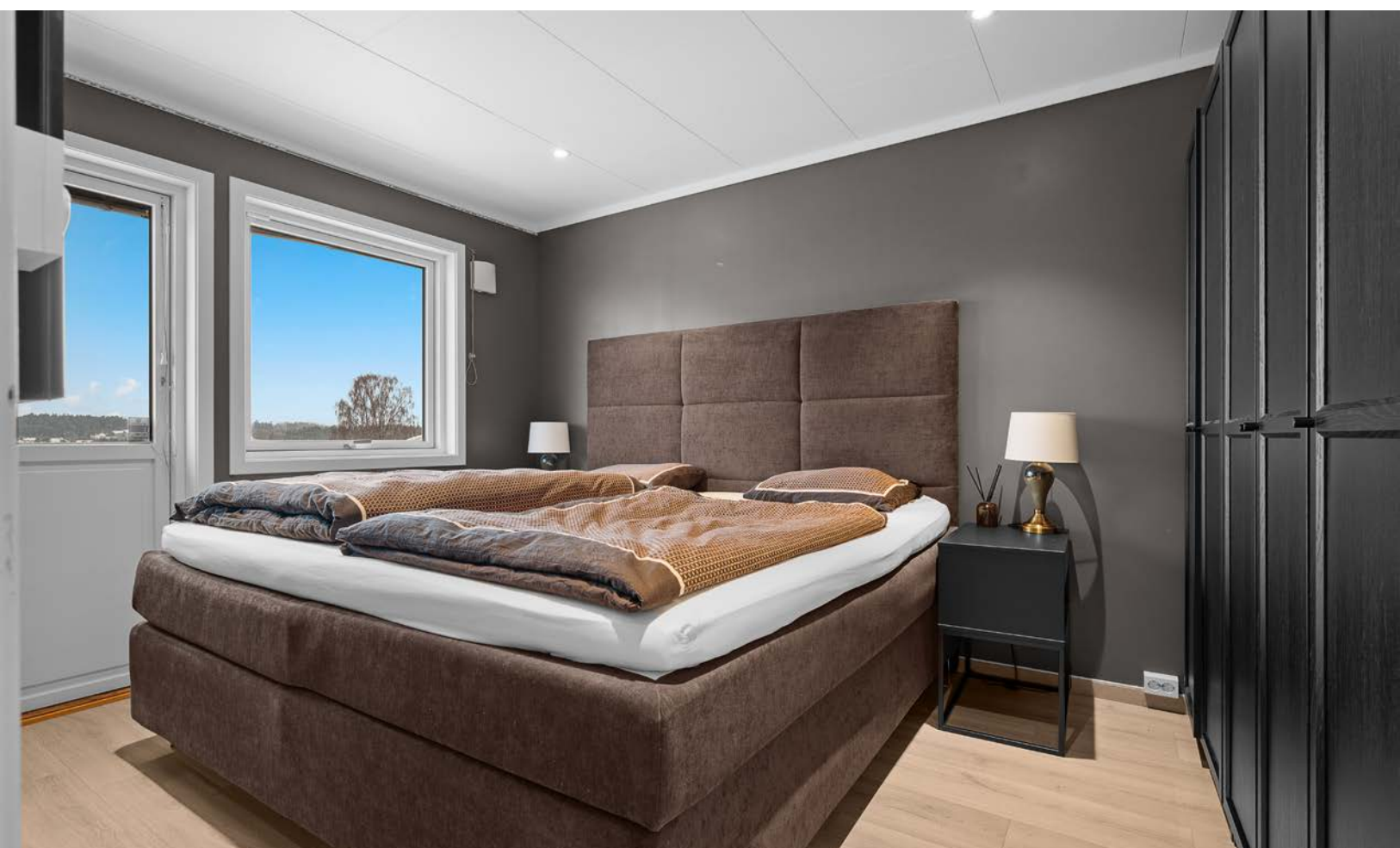


























# Vedlegg

Enebolig m/garasje  
Saturnvegen 36  
3942 Brattås



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 16/02/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

### EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:60, Bnr: 264
<b>Hjemmelshaver:</b>	Rifan Molliqaj og Iben Louise Mjølstad Lundgren
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	853 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1982

### BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	05.02.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Grunnet snø, var det begrenset med befaringsmuligheter på utvendige bygningsdeler. Det anbefales ytterligere undersøkelser under bedre forhold.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rifan Molliqaj og Iben Louise Mjølstad Lundgren
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

### OM TOMTEN:

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



**OM BYGGEMETODEN:**

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

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

Varmepumpe i kjellerstue.  
Varmepumpe i stue 1. etasje.  
Varmekabler på begge bad, vaskerom, kjellerstue og gang/entré.  
Vedovn i stue 1. etasje.

**ROMHØYDE:**

Underetasje: 2,33m i gang/entré og soverom, 2,35m i kjellerstue, 2,36m på bad, 2,37m på vaskerom og 2,38-2,39m i boder.  
1. etasje: 2,33m på bad, 2,37m i gang/stue, 2,38m i tre soverom, 2,39m på kjøkken.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt originale tegninger og ferdigattest på bolig og garasje.

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

Underetasje: Støpt dekke i boder, flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, parkett på soverom, laminat i gang/entré og kjellerstue.  
1. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Underetasje: Støpt grunnmur i boder, flis/våtromstapet på bad, malt mur på vaskerom, malt panel i kjellerstue og soverom, slette malte overflater i øvrige rom.  
1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Underetasje: Ubehandlet panel i boder, malt panel på vaskerom, bad og soverom, tak-ess i øvrige rom.  
1. etasje: Tak-ess i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

-

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2024- Pusset opp overflate i 1. etasje.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	85 m2			0 m2	85 m2	22 m2
1. etasje	83 m2			32 m2	83 m2	0 m2
SUM BYGNING	168 m2			32 m2	146 m2	22 m2
SUM BRA	168 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		32 m2				32 m2
SUM BYGNING		32 m2				32 m2
SUM BRA		32 m2				

**BRA-i:**

Underetasje: Gang/entré, tre boder, soverom, vaskerom, bad og kjellerstue.

1. etasje: Gang, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 32 m<sup>2</sup>.

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

Doble manuelle vippeporter.

Garasjen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning, hvor det bør byttes enkelte elementer. Det bemerkes råte på enkelte kledningsbord, sprekk i vippeport og mose og begroing på takstein. Bemerkningene bør påregnes utbedringer. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

16/02/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

Drenering fra byggeår, 1982.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier, som indikerer sviktende drenering.

TG2 vurderes da drenering har passert forventet levetid og bør påregnes utbedringer.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe råteskade ved omrammingen til stuevindu og en del svertesopp. Det bemerkes ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet råteskade ved omrammingen til stuevindu, svertesopp og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og isolerglass med rammer av tre, produsert i 1982, 1984, 2014 og 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe slitasje på vinduene som ligger for tett mot vindusbeslag. Det anbefales en avstand på ca. 6mm. Observasjonen bør påregnes utbedringer. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 3-lags isolerglass og ytterdør av tre, produsert i 2023.

Ytterdør av tre, produsert i 1983.

Terrassedører med 3-lags isolerglass, produsert i 1983.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

TG2 vurderes da de eldste vinduene har passert forventet levetid og vinduslist ligger for tett mot beslag.

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

### 4. Tak

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

#### Merknader:

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

Undertaket antas å være i fra 1982

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

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det bemerkes også noe fuktskjolder rundt pipeløp/undertak. Det ble foretatt fuktmåling med verdier som ligger i øvre sjikt av hva som er akseptable verdier (18-19 vekt%). Bemerkelsen bør påregnes ytterligere undersøkelser og utbedringer.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein og fuktmåling rundt pipeløp i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.

#### Merknader:

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 32 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 102 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad underetasje

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater og flis på vegg og malt panel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg.  
 - Gulvmontert toalett.  
 - Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket noe hulrom bak fliser og slitasje på innredning og overflate.

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis og noe slitasje på innredning og overflate.

#### Merknader:

##### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

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

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

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

Membranen er fra 1983  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er fra byggeår, 1983.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.  
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegger er oppført av betong og det er synlige vannrør. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.

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

## 7.2 Bad 1. etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling



- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjhjørnet med glassvegger.

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

---

#### Merknader:

##### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall over denne lengden. Lokaltfall ble kontrollert og ble målt 4mm fall over 0,8m, hvor kravet er 17mm over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

---

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

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

- Membranen er fra 2022
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2023.

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

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

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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

TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt rørgjennomføringene tilknyttet vann og avløp ikke er tilstrekkelig.

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

### 7.3 Vaskerom

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt mur på veggene og malt panel i himling.

Utslagskum med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Varmtvannsbereeder.

- Fordelerskap.

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

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

**Merknader:**

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble avdekket riss og sprekker ved dør. Det ble ikke avdekket øvrige skader med behov for tiltak under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet sprekk og slitasje på overflatene.

**Merknader:**

#### TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1983.

Sluk og klemring av plast, med synlig belegg under klemring.

Det ble avdekket en sprekk i belegget ved dør som tilsier brudd på tettesjikt i våtsone. Observasjonen må påregnes utbedringer. En bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong og det er synlige vannrør. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt i våtsonen.

#### **Merknader:**

### **8. Kjøkken**

#### **8.1 Kjøkken**

##### **TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

---

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og sprutplater på vegg over oppvaskkum og induksjonstopp.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

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

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

#### **Merknader:**

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983 og 2023  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sisterner.  
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekransen er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

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

Det er montert vegghengt toalett på bad i 1. etasje med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterner.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon av sisternen.

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

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Varmepumper fra 2023. Hjemmelshaver opplyser om at varmpumpa fungerer som den skal.

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

#### TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1983  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad og vaskerom. Det bemerkes at mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i underetasjen bør påregnes utskiftninger grunnet alder og slitasje. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til badene og vaskerom.  
Tilluft til boligen via ventiler i vegger.

TG2 vurderes grunnet ventilering via ventiler i vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling og alder og slitasje på mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

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

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1983

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasje med 16 kurser iht oversikt.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGG SOPPLYSNINGER:**

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

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

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

**Byggegrunn:**

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da drenering har passert forventet levetid og bør påregnes utbedringer.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet råteskade ved omrammingen til stuevindu, svertesopp og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da de eldste vinduene har passert forventet levetid og vinduslist ligger for tett mot beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet begroing på takstein og fuktmåling rundt pipeløp i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis og noe slitasje på innredning og overflate.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet tettedetaljer rundt rørgjennomføringene tilknyttet vann og avløp ikke er tilstrekkelig.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekk og slitasje på overflatene.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon av sisternen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ventilering via ventiler i vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling og alder og slitasje på mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt i våtsonen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317250005	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Iben Louise Mjølstad Lundgren	Rifan Molliqaj
<b>Gateadresse</b>	
Saturnvegen 36	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3942
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	00031224481

Document reference: 1317250005

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har ikke samsvarserklæring på det elektriske i andre etasje stue og 3 soverom. Samvarserklæring ligger for: Kjøkken og kjellerstue Boblebad Gang Bad Sikringsskap

Arbeid utført av

KL Elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Har ikke samsvarserklæring på det elektriske i andre etasje stue og 3 soverom. Samverserklæring ligger for: Kjøkken og kjellerstue Boblebad Gang Bad Sikringssskap

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317250005

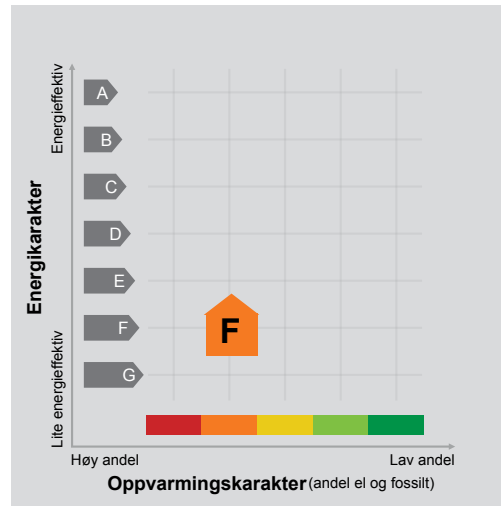
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iben Lundgren	8ebb8b8d8ac51caf914d2b4 993f27779f8268f1a	10.03.2025 09:54:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rifan Molliqaj	46065f5ae0f71cd225bc54c 53a9efc5c50d64d91	10.03.2025 09:57:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250005

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

Adresse	Saturnvegen 36
Postnummer	3942
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	264
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164036596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90607
Dato	11.03.2025



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

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

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

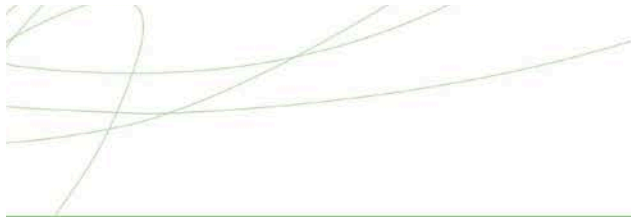
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	200
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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

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







## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: 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: 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 11: Tiltak utendørs

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

#### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn**

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

#### **Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

#### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

#### **Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse) <b>Løvsjøtoppen</b>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			<b>60</b>	<b>264</b>	<b>F 3</b>
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggets art <b>Bolighus</b>	Søknadens dato <b>02.07.81</b>	Bygningstilsyns eller bygningssjefens vedtak BYGGTILLETTELSE dato <b>06.08.81</b> sak <b>317/81</b>		
Byggherrens navn <b>Jens Ove Johansen</b>		Adresse <b>Saturnveien 36</b>			Telefon
Anmelderens navn <b>Kjell E. Andersen</b>		Adresse <b>Elvegaten</b>			Telefon
Ansvarshavendes navn <b>Anmelderen</b>		Adresse			Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 13.10.82

J. L.  
for bygningssjefen

H. Thorstensen  
H. Thorstensen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

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

### FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 1.

*Byggn.nr. 8409641*

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<i>Saluruvien 36 Brattås I</i>			<i>60</i>	<i>264</i>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
<i>Nybygg</i>	<i>garasje</i>	<i>1/8-85</i>	dato <i>1/17-85</i>	sak <i>243/85</i>	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
<i>Fens Ole Johansen</i>		<i>Saluruvn. 36 Brattås I</i>		<i>14558</i>	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
_____		_____		_____	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
_____		_____		_____	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

*Portgrün* den *3/12-85*

*[Signature]*

bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet

*Kommun* *Da 36 m<sup>2</sup>*  
 *Fugl.*  
 *revisjon*

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



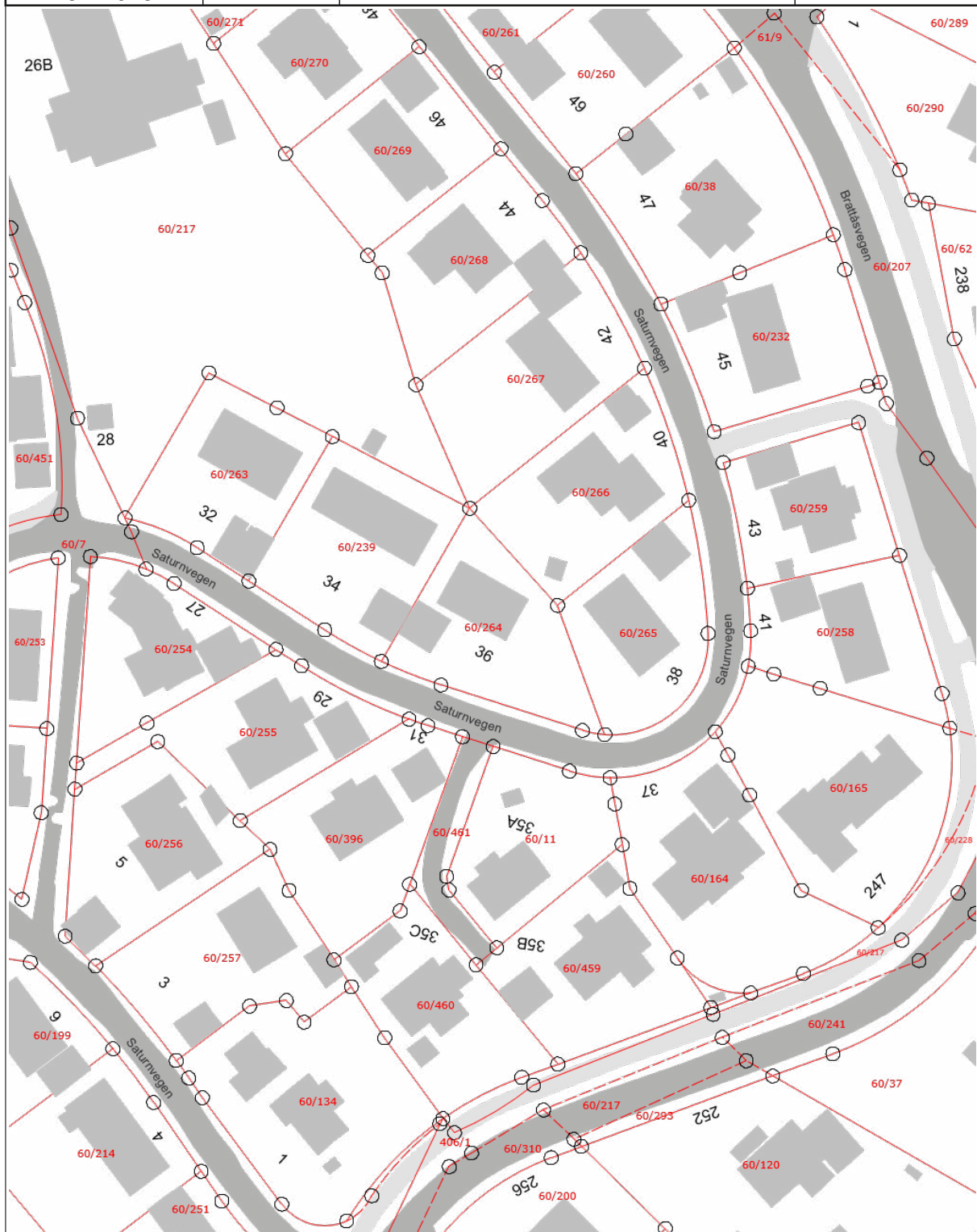
Porsgrunn  
kommune

## Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 36 3942 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p>○ Innmålt grensepunkt</p> <p>■ Takoverbygg grå</p> <p>⋯ Teiggrense fiktiv</p> <p>Eiendomsteig</p> <p>Privatveg gatenavn.</p>	<p>■ Offogprivbygg</p> <p>⋯ Teiggrense god nøyaktighet</p> <p>■ Gang- og sykkelveg</p> <p>Matrikkelnummer</p>	<p>■ Andre bygg grå</p> <p>⋯ Teiggrense generert</p> <p>■ Veg</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p>
---	---	--

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

### Kvikkleire - risiko

▨ Risikoklasse 5
▨ Risikoklasse 4
▨ Risikoklasse 3
▨ Risikoklasse 2
▨ Risikoklasse 1



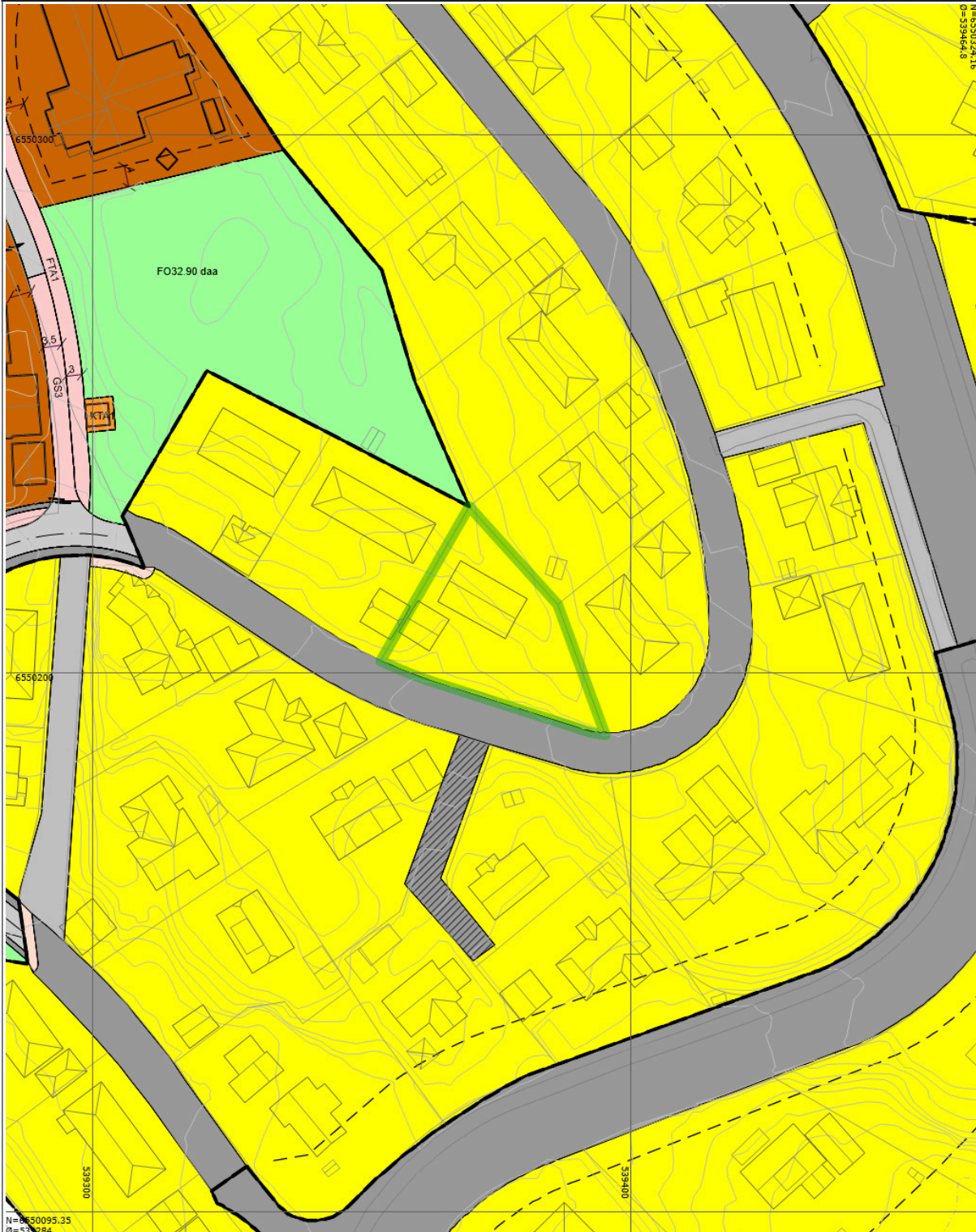
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 36 3942 PORSGRUNN			
Annen info:	Felt I, X og XI innenfor Brattåsområdet			















































Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Forsenkningskurve	A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Vegstengning	.	Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpGrense		RbFormålOmråde
	Boliger		Kjørvei		Gang-/sykkelvei
	Unyansert formål		Felles avkjørsel		RpArealformålOmråde
	Kulturinstitusjon		Øvrige kommunaltekniske anlegg		Kjørveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering		Friområde		RpFormålGrense
	RpGrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



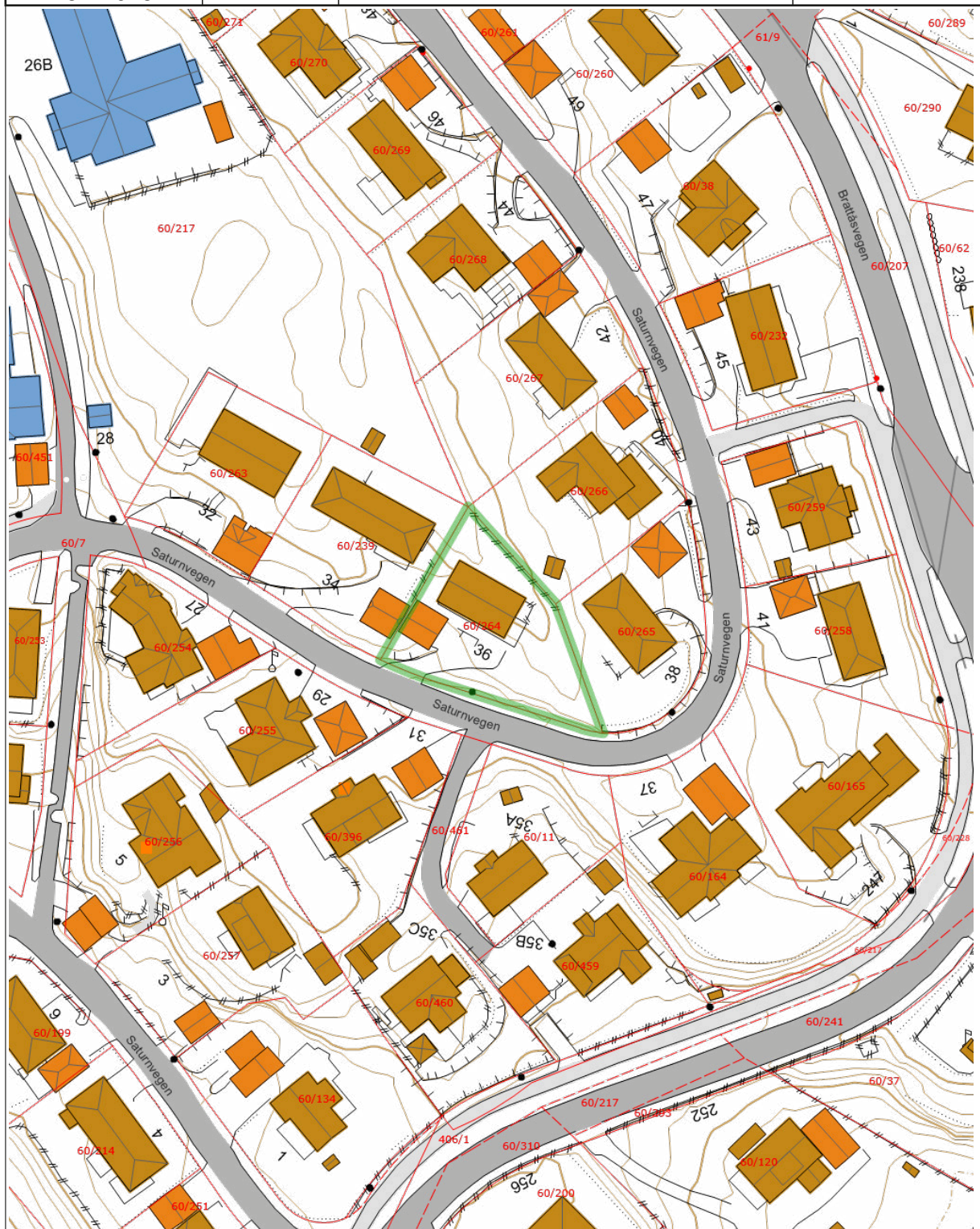
Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart


Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saturnvegen 36 3942 PORSGRUNN			
Annen info:				





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Kommunegrense		Vegsperring		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		Teiggrense generert		Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Bygningslinje		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Takoverbyggkant		Mønelinje
	Takkant		Veranda		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Bygning tiltak - punkt		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Bolig		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Flaggstang		Garasje og uthus
	Annen næring		Loddrett mur		Steingjerde
	Annet gjerde		Gang- og sykkelveg		Stikkrenne
	Trapp		Høydekurve 5m		Veg
	Forskningskurve		Matrikelnummer		Høydekurve
	Eiendomsteig				Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSEPLAN FOR LØVSJØTOPPEN, FELT I, X OG XI INNEN  
REGULERINGSPLAN FOR BRATTÅSOMRÅDET.  
DEL AV GNR. 60 BNR. 1, 7, 11, 23 M.FL.**

**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal boligbebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

**§ 2**

Boligbebyggelsen skal være frittliggende. Boligene kan oppføres i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.

Innenfor det offentlige areal skal oppføres institusjoner. Disse bygningene kan ha 2 etasjer.

Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 meter der hvor byggegrense ikke er vist i planen.

Eiendommer langs samleåren (veg nr. 197) skal ikke ha avkjøring til denne.

**§ 3**

Boligens brutto gulvareal, inklusiv overdekkede terrasser, garasjer og carporter, boder og kjellerrom m.m., kan være inntil 35 % av tomtens nettoareal.

Brutto grunnflate inklusiv garasjer, carporter og overdekkede terrasser må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

**§ 4**

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

Boliger med 1 etasje skal ha en takvinkel på mellom 15° og 45°.

Boliger med 2 etasjer på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 15° og 25°.

**§ 5**

For hvert institusjonsareal skal det legges fram en detaljert tomteplan for godkjenning av bygningsrådet. Tomteplanen skal gjøre rede for plassering av bygninger og utendørs anlegg, samt vise terrenghøyder, forstøtningsmurer, atkomst, plass for søppel, tørkeplass etc.

**§ 6**

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

Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller inntil bolighuset, men de kan også plasseres som vist på planen. Garasjen skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert kant av boligveg. Der hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med veg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert kant av boligveg.

Arealet av frittliggende garasje må ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.

#### **§ 7**

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lave murer eller skigard kombinert med beplantning. Høyden av innhegningen mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant.

Mot samleåren skal det settes opp innhegning med høyde 1,0 m over vegkant. Innhegningen skal utformes av flettverksgjerde, skigard e.l.

Der hvor terrenget tilsier forstøtningsmur, betraktes denne som en del av innhegningen.

#### **§ 8**

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

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

#### **§ 11**

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

**Stadfestet 13.11.1979**

# Nabolagsprofil

Saturnvegen 36 - Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Saturnvegen Linje M2, M2N	4 min	0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min	8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min	

## Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	9 min	0.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	18 min	1.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	9 min	0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	11 min	7.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min	8 km

«Stille og rolig. Sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

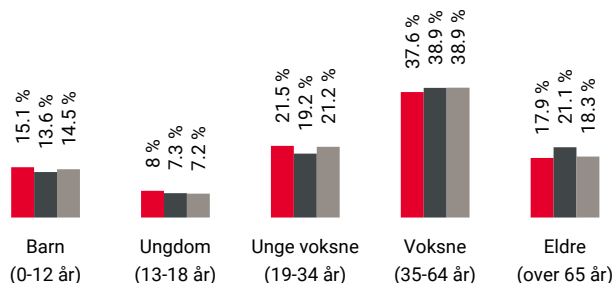
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...) 87 barn	3 min	0.3 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min	1.2 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	17 min	1.3 km

## Dagligvare

Spar Skjelsvik	17 min	
Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	26 min	2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



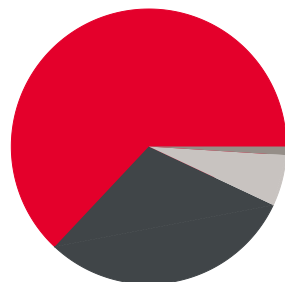
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Brattås vanntårn ballplass Ballspill	3 min	0.2 km
	Heibanen Ballspill, fotball, sandvolleyball	6 min	0.5 km
	MOVA Skjelsvik	7 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	9 min	

## Boligmasse



- 63% enebolig
- 30% rekkehus
- 1% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	9 min
	Vitusapotek Heistad	26 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

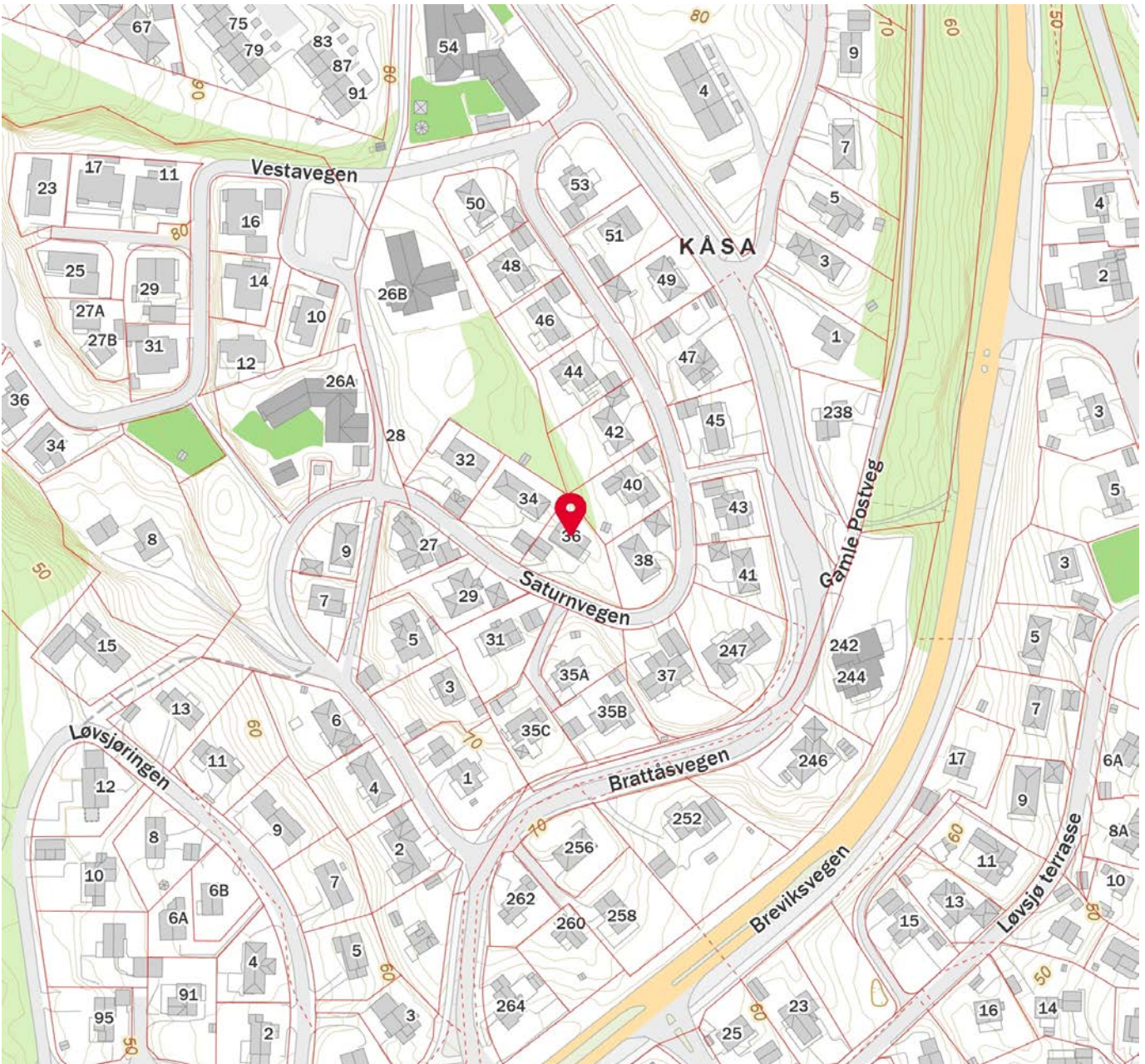
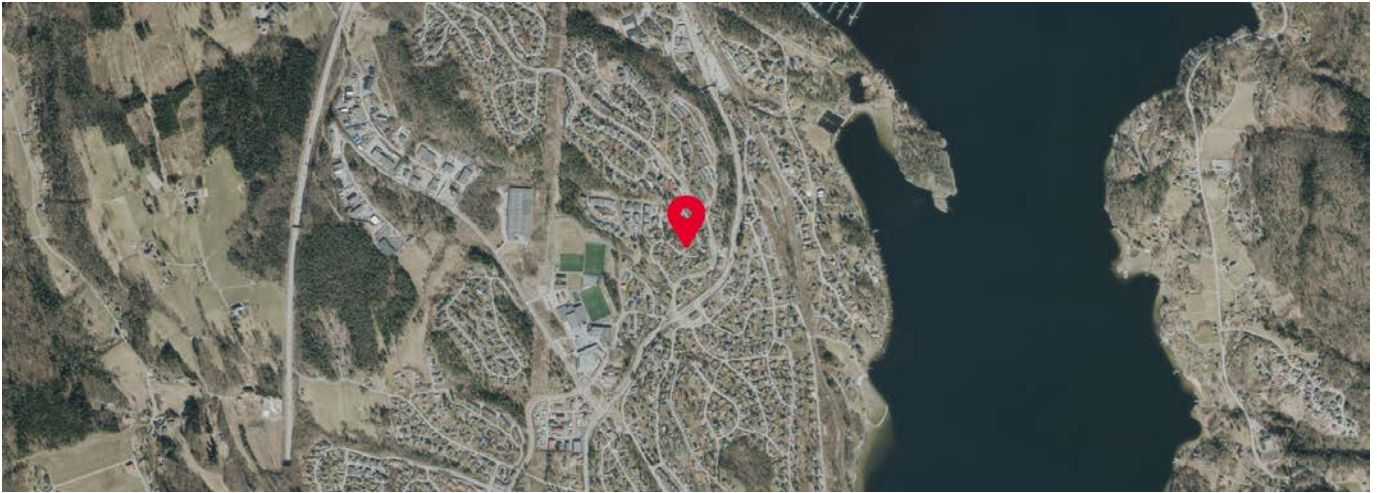


0% 43%

- Løvsjø/Brånan/Valen
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

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



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





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

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

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

**9. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Saturnvegen 36  
3942 PORSGRUNN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre