



aktiv.

Skaustadvegen 12, 3937 PORSGRUNN

**Enebolig med fin beliggenhet,
fantastisk utsikt og gode
solforhold. Romslig og pent
opparbeidet tomt.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 115 050,-
Total ink omk.: Kr 3 915 050,-
Selger: Anders Rønningsen
Mathisen
Anniken Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 145/167 kvm
Tomtstr.: 1121 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1317250086

Enebolig med fin beliggenhet, fantastisk utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger solrikt, høyt og fritt til på Herøya, med fantastisk utsikt mot Frierfjorden.

Boligen har en god planløsning over to etasjer.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på stor gårdsplass.

Stor utsiktstomt med plenarealer, samt gruslagt gårdsplass og innkjørsel.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet med kun lokal gjennomgangstrafikk i et etablert boligområde.

Kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.

Det er også kort vei til Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje

BRA-i: 67 m² Kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, garderobe, og gang/entré.

BRA-e: 22 m² Tilliggende garasje.

1. etasje

BRA-i: 78 m² Stue, kjøkken, bad, tre soverom, gang og entré.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1121 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, eiet tomt på 1 121 kvm. Tomten ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt mot fjorden og byen, samt svært gode solforhold gjennom hele dagen.

Tomten er relativt flat i området rundt boligen, men skråner mot nord og vest. Den er pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og blomster, som gir et trivelig og grønt uterom. Det er gruslagt gårdsplass og innkjørsel, med gode parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med flott utsikt, og har en fin beliggenhet på Herøya i Porsgrunn. Område er rolig og etablert med lokal gjennomgangstrafikk, og nabolaget

oppleves som trygt. Fra eiendommen er det gangavstand ned til sjøen med småbåthavn og en fin badestrand ved Bøkkerkåsa. Det er fine turområder i umiddelbar nærhet med den populære og mye benyttede kyststien som går langs Frierfjorden. Kort avstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikker er Rema og Kiwi på Herøya. Med bil er det kort avstand til Porsgrunn sentrum med alle fasiliteter. Eiendommen er et sentralt sted å bo med tanke på avstand til arbeidsplasser og til E18 for pendlere.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum: Kjør mot Herøya og ta første avkjøring i rundkjøringen etter Herøya hybelhotell. Følg Østlivegen oppover, og ta til venstre inn i Skaustadvegen, hvor eiendommen ligger på venstre side av veien merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Skrapeklev barnehage (0-5 år): 0.7 km
- Tippen barnehage (0-5 år): 1.5 km
- Lyngvegen barnehage (1-5 år): 1.8 km

Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.): 1.9 km
- Brattås skole (1-7 kl.): 2.6 km
- Stridsklev skole (1-10 kl.): 4.1 km
- Heistadskolene (8-10 kl.): 4.3 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.): 5 km
- Porsgrunn videregående skole Sør: 8.2 km
- Porsgrunn videregående skole: 8.9 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og er generelt godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble imidlertid registrert enkelte forhold ved ulike bygningsdeler som bør påregnes utbedret innen rimelig tid for å opprettholde bygningens tekniske standard. For nærmere detaljer og vurderinger vises det til beskrivelsene for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i rapporten.

Bygningen er i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp. Hengslede vinduer, terrassedør og ytterdør med 2-lags energiglass.

Tilliggende garasje til boligen. Garasjen er i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger av betong. flatt tak med ovenpåliggende terrasse. Isolert leddport. Takstmannens overordnede faglige vurdering av garasjen er at den fremstår i redusert teknisk stand. Det er registrert slitasje på fundamentet, setningssprekk over vindu, samt forekomst av sotavleiringer og begroing på vegger og himling. Forholdene kan indikere mangelfull drenering, ventilasjon eller tidligere brann-/røkpåvirkning. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsak, samt utbedring av skader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
- Terrenghold.
- Ytterdører.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen).
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Balkonger, verandaer og lignende.
- Bad 2. etasje: Overflate gulv, vegger og himling og membran, tettesjiktet og sluk.
- Bad 1. etasje: Overflate gulv, vegger og himling.
- Vaskerom: Overflate gulv, vegger og himling og membran, tettesjiktet og sluk.
- Kjøkken.
- Ventilasjon.

Forhold som har fått TG3 i rapporten:

- Bad 1. etasje: Membran, tettesjiktet og sluk.
- Fuktmåling og ventilasjon i 1. etasje.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Men, det er registrert rømningsvinduer på to av soverommene i 1. etasje med en fri lysåpning på ca. 0,35 m. Dette er under kravet, som krever en fri åpning på minimum 0,5 m i bredde og minimum høyde på 0,6 m samt summen må være over 1,5 m for at vinduet skal være godkjent som rømningsvei. Soverommene må påregnes utbedringer av rømningsveier.
- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- De innvendige trappene har for bratt stigning, korte inntrinn og mangelfull sikring i åpningene mellom trinnene, og utførelsen avviker fra gjeldende byggforskrift.
- Det ble registrert skader på de utvendige trappene, herunder frostrelaterte skader og setningsskader. Skadene kan påvirke både konstruksjonens stabilitet og sikkerheten ved bruk, og utviklingen vil kunne forverres dersom tiltak ikke iverksettes.
- Det gjøres oppmerksom på at varmekabler og annet elektrisk utstyr direkte i våtsonen på bad i underetasje uten dokumentert fuktsikker utførelse og jordnet vannledning under oppvaskkum bør utbedres.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 11.08.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i fliser i bad i 2 etg. Derfor er dusj fjernet og dette brukes kun som toalett rom.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring; Bad 2.etasje 2003 oppgradert, vaske rom kjeller nytt 2011, bad kjeller nytt 2011.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring; Ny membran på alle våtrom utført.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommer vann inn ved gammel trapp i garasje ved regnvær.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstmann påpekte sprekk over vindu i garasje og sprekk i utvendig murtrapp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen svartmaur på kjøkken noen sommeren. noen sølvkre i kjeller.

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: Blitt lagt inn 3 fas og byttet sikring skap. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: 2011. Varmekabler bad kjeller. Trukket ledninger. vennetjeneste dugnad egeninnsats

Arbeid utført av Caverion Norge AS.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet at forrige eier drenerte selv rundt huset.

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

Standard

Innvendig har boligen en normal standard med noe bruksslitasje.

1. etasje:

Stue:

Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen kan plasseres i tilknytning til kjøkkenet, hvor det er en delvis åpen løsning. I stuen er det et stort vindu som har en nydelig utsikt mot fjorden og samtidig slipper inn naturlig dagslys. Det er både installert en moderne peisovn og montert varmepumpe i stuen. Fra stuen er det utgang til verandaen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Mellom benkeplate og overskap er det fliser som er enkle å rengjøre. I benkeplaten er det nedfelt en oppvaskkum i stål. I innredningen er det nisje til komfyr og god plass til frittstående side-by-side kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator ved nisjen til

komfyren.

Bad:

Lyst og pent bad med fliser på både gulv og vegger i nøytrale toner, som gir rommet et tidløst uttrykk. Badet er utstyrt med hvit baderomsinnredning med dobbel servant og toalett. Badet gir et godt førsteinntrykk, men oppgraderinger bør vurderes dersom du ønsker et mer moderne våtrom etter dagens standarder.

Soverom:

Boligen har tre soverom i 1. etasje, hvorav to av rommene fremstår som lyse og trivelige barnerom med plass til både seng, oppbevaring og lekeområder. Det ene barnerommet har skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både god lagringsplass og romfølelse. Det tredje soverommet i etasjen har plass til dobbeltseng. Dette rommet brukes som hovedsoverom. Soverommene har en praktisk plassering i boligen og passer godt til både småbarnsfamilier, ungdommer eller som gjeste-/kontorrom.

Underetasje:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i underetasjen er innredet og brukt som soverom, stue, bad, vaskerom, garderobe og gang, og er ikke omsøkt/bruksendret hos kommunen. For mer informasjon se punkt om ferdigattest.

Bad:

Badet i underetasjen er innbydende og funksjonelt. Badet har flislagt gulv og vegger, og ubehandlet panel i himlingen. Badet er utstyrt med både badekar og dusjhjørne med glassdører. Mørk baderomsinnredning med profilerte fronter og heldekkende servant. Over servanten er det speil og overskap som gir god oppbevaringsplass. Gulvstående toalett. Rommet fremstår romslig og er godt tilrettelagt for både avslapning og praktisk bruk. Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom:

Vaskerommet har flislagt gulv, fliser på veggene og malt panel i himlingen. Enkel innredning som består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt veggmontert ettgreps blandebatteri. Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen står plassert i vaskerommet. Fra vaskerommet har du direkte adkomst til badet.

Kjellerstue:

I underetasjen er det en romslig kjellerstue, som passer som hobbyrom, lekerom eller TV-stue. Her er det god plass til sittegruppe, og vedovnen skaper både varme og en lun atmosfære på kjølige dager.

Soverom:

I underetasjen er det et rom som i dag er innredet og benyttet som soverom.

Garderobe:

Praktisk garderobe med innredning og mulighet for walk-in garderobe.

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 boligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Inngangsdøren har Nimly Code dørlås som blir fjernet og erstattet med original dørhåndtak.

Side-by-side kjøpeskap på kjøkkenet medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger har blitt utført:

- 2024: Montert varmepumpe.
- 2024: Lagt nye vann og avløpsrør fra bolig til det kommunale.
- 2025: Lagt inn tre-faset hovedsikring.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94914973

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Både peisovn og nyere varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedovn i kjellerstue i underetasjen.

Varmekabler i gulvet på begge bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand bor det en liten barnefamilie, og strømforbruket for 2024 var ca. 16 766 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 26 520,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør for tiden kr 2 210,- per måned.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene nevnt ovenfor.

Formuesverdi primær

Kr 865 092,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 460 368,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig hus- og innboforsikring på kr 13 242,-.

Utgiften er basert på selgers avtale.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 124 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for heftelser.

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

Dagboknr. 3716, tinglyst 27.02.1985, type heftelse: Erklæring/avtale som inneholder bestemmelse om Norsk Hydro Produksjon AS har rett til minerale forekomster på eiendommen.

Servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse for våningshus datert 07.09.1961. Det står i innflyttingstillatsen at ferdigattest kan utstedes når følgende arbeid er utført:

- Det må legges forskriftsmessig plate foran peis i stuen.
- Piben må pusses på loftet.
- Det må monteres avtrekk over tak fra badet.
- Gjenstående puss- og flekkarbeid må utføres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i underetasjen er innredet og brukt som soverom, stue, bad, vaskerom, garderobe og gang, og ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. I tillegg er det satt inn et vindu i stuen og en inngangsdør i gangen. Rommene er for øvrig angitt som boder, tørk og blindkjeller på byggetegningene, og bruksendringene/tiltakene er ikke omsøkt/godkjent. En konsekvens ved manglende godkjenning er at rommene og tiltakene må tilbakeføres, og brukes som boder, tørk og blindkjeller. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg

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

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1961.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Herøya datert 29.03.2012, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

I tillegg er det en del relaterte planer til eiendommen, og liste over planene det gjelder kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 3 800 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 3 800 000,-): kr 95 000,-

Omkostninger totalt: kr 115 050,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 3 915 050,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 050,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

21.08.2025











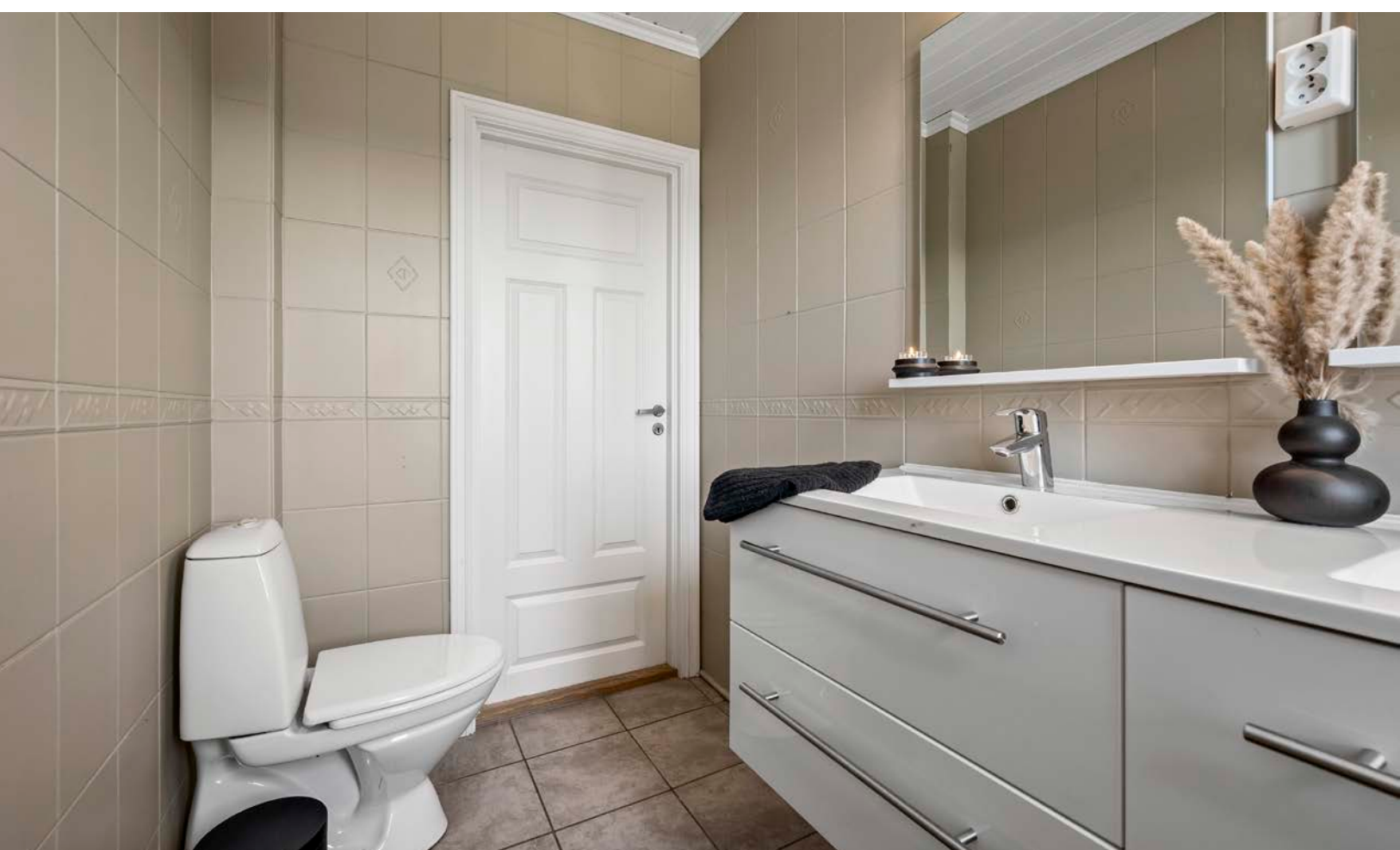
















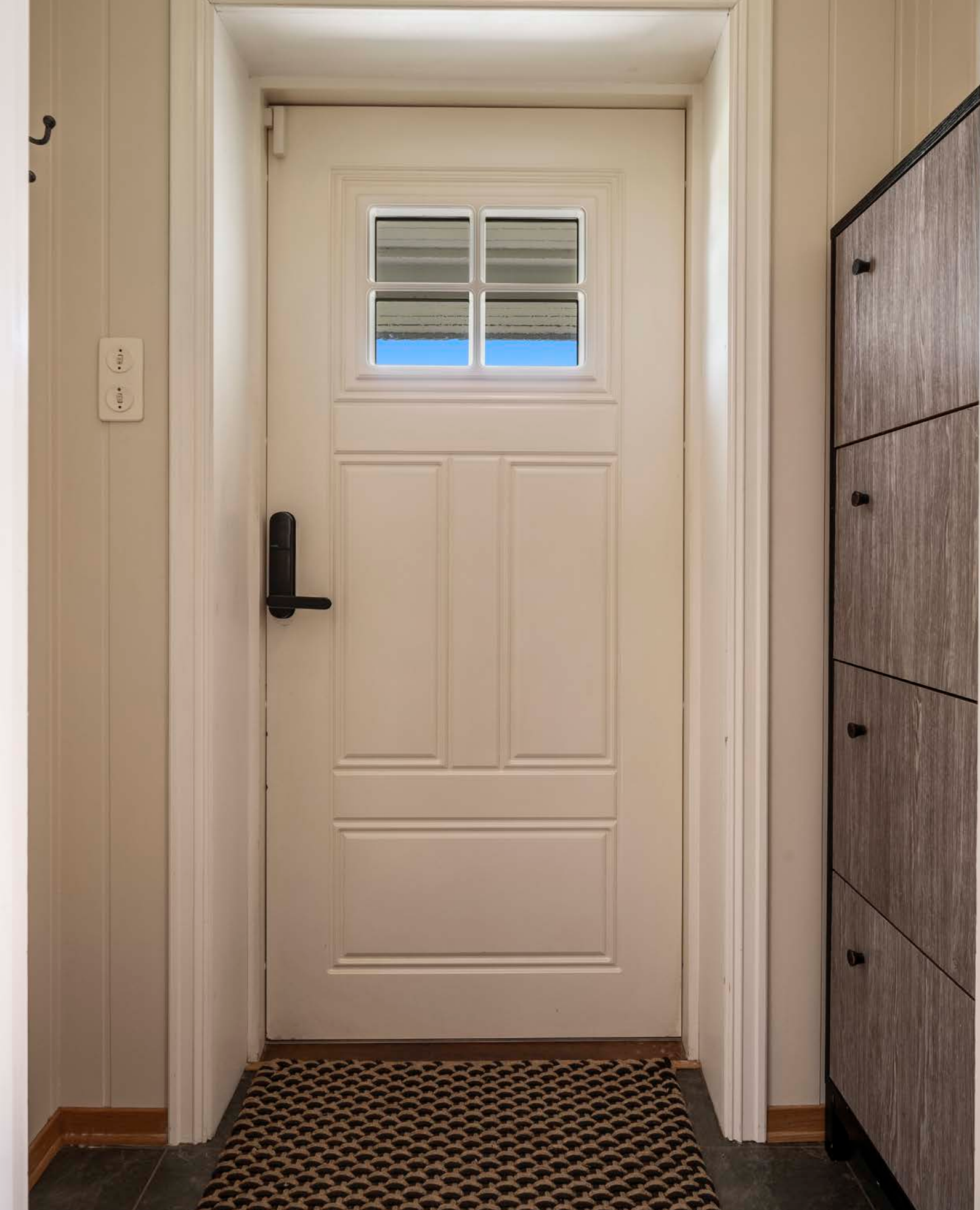


















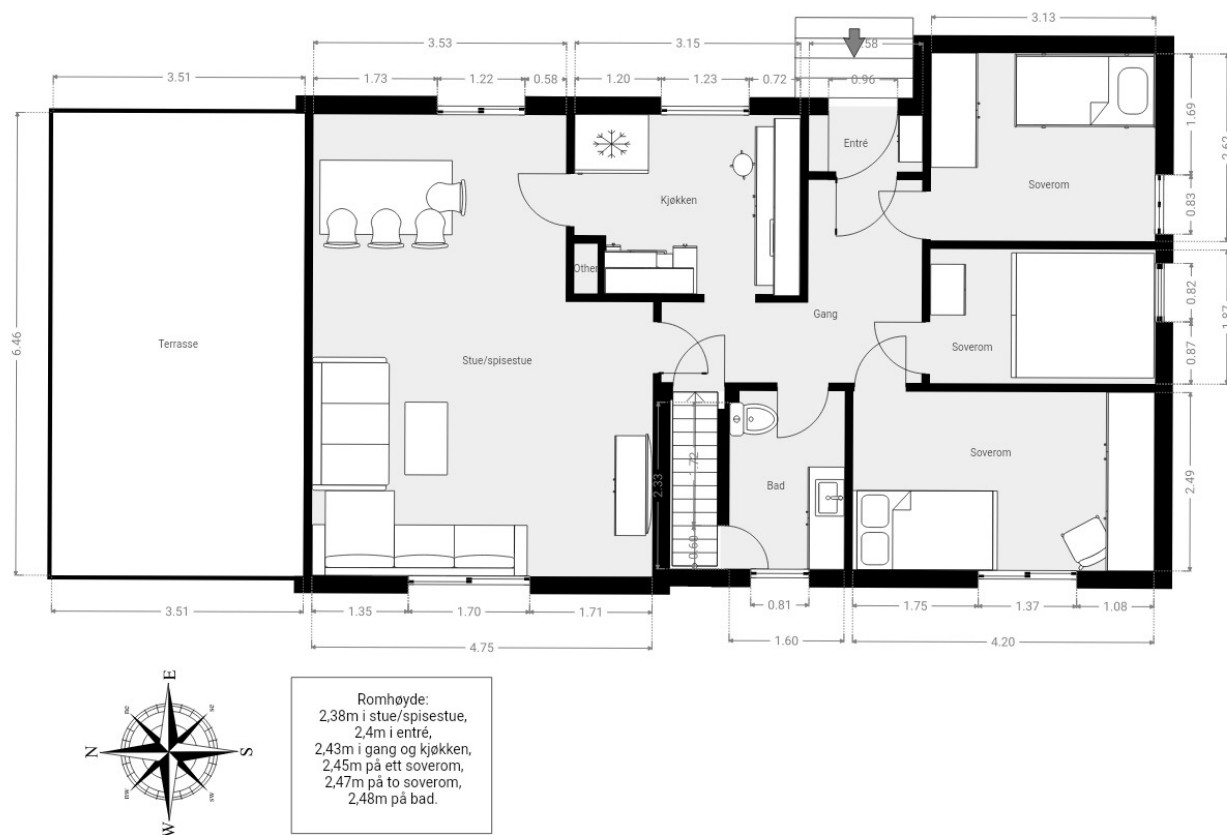






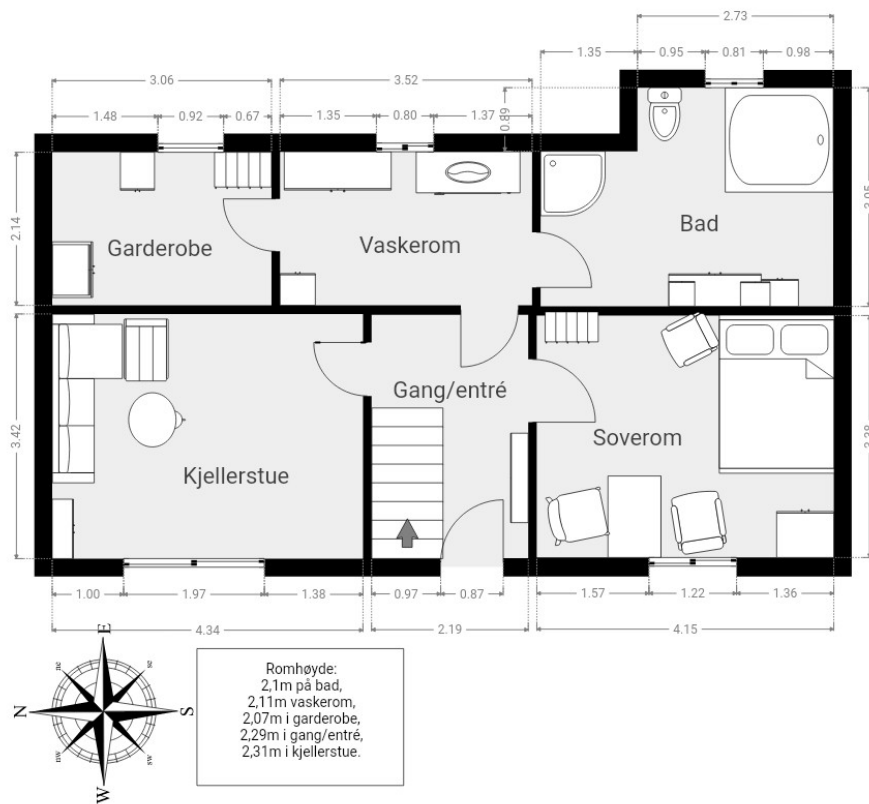






Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

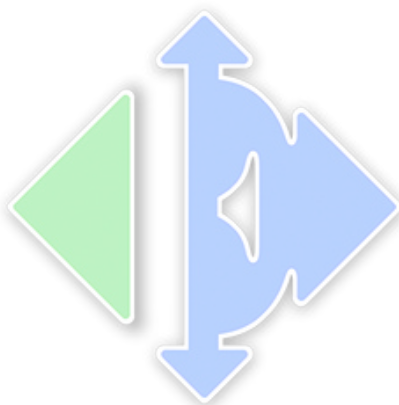


Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Skaustadvegen 12
3937 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/08/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:58, Bnr: 124
Hjemmelshaver:	Anders Rønningen Mathisen og Anniken Andersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1121 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26 520,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Anders Rønningen Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og blomster. Asfaltert 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, tekktet med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og er generelt godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble imidlertid registrert enkelte forhold ved ulike bygningsdeler som bør påregnes utbedret innen rimelig tid for å opprettholde bygningens tekniske standard. For nærmere detaljer og vurderinger vises det til beskrivelsene for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue i 1. etasje.
Vedovn i kjellerstue og spisestue.
Varmekabler på begge bad. - Ikke mulig å regulere varmekabler på bad i 1. etasje.
Panelovn på soverom i underetasje og to soverom i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,1m på bad, 2,11m på vaskerom, 2,07m i garderobe, 2,29m i gang/entré og soverom, 2,31m i kjellerstue.
1. etasje: 2,38m i stue/spisestue, 2,4m i entré, 2,43m i gang og kjøkken, 2,45m på soverom, 2,47m på to soverom, 2,48m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:
- Nytt inntak med inntaksboks + nytt sikringsskap loft.
- Ny kurs utendørs varmpumpe.
- Ny kursfortegnelse.

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

Underetasje: Flis på bad og vaskerom, tregulv i kjellerstue, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, malt panel og panelplater i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater på kjøkken, malte panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Malt panel i alle rom.
1. etasje: Malt panel og panelplater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det er registrert rømningsvinduer på to av soverommene i 1. etasje med en fri lysåpning på ca. 0,35m. Dette er under kravet, som krever en fri åpning på minimum 0,5m i bredde og minimum høyde på 0,6m samt summen må være over 1,5m for at vinduet skal være godkjent som rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsmulighet kan medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon. Soverommene må påregnes utbedringer av rømningsveier.

De innvendige trappene har for bratt stigning, korte inntrinn og mangelfull sikring i åpningene mellom trinnene. Utførelsen avviker fra gjeldende byggforskrift. Avvikene kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert brukskomfort. Det anbefales å vurdere ombygging eller tilpasning av trappene slik at de tilfredsstiller forskriftskravene og gir bedre sikkerhet og brukervennlighet.

Det ble registrert skader på de utvendige trappene, herunder frostrelaterte skader og setningsskader. Skadene kan påvirke både konstruksjonens stabilitet og sikkerheten ved bruk, og utviklingen vil kunne forverres dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales å utrede skadeomfanget nærmere og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og sikkerhet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2024- Montert varmepumpe.
- 2024- Lagt nye vann og avløpsrør fra bolig til det kommunale.
- 2025- Lagt inn tre-faset hovedsikring.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	67 m2				67 m2	0 m2
1. etasje	78 m2			28 m2	78 m2	0 m2
Garasje		22 m2				22 m2
SUM BYGNING	145 m2	22 m2		28 m2	145 m2	22 m2
SUM BRA	167 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

1. etasje: Entré, 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 22 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet nordvendt terrasse.

Isolert leddport.

- Det ble ikke registrert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i redusert teknisk stand. Det er registrert slitasje på fundamentet, setningssprekk over vindu, samt forekomst av sotavleiringer og begroing på vegger og himling. Forholdene kan indikere mangelfull drenering, ventilasjon eller tidligere brann-/røkpåvirkning. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke årsak, samt utbedring av skader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

21/08/2025

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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamenteringen er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og er tildekket av ulike typer gulv, hvilket vanskeliggjør inspeksjon. Ved befarings ble det ikke observert synlige tegn til setningsskader eller skjevheter i bygningen. Basert på dette anses grunnforholdene som stabile. Det anbefales likevel jevnlig visuell kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Grunnmuren av støpt betong og murpuss på utsiden.

Ukjent alder på drenering.

Det ble observert tegn til etablert drenering i form av synlig knotteplast.

TG2 vurderes grunnet svinnsprekker/tegn til frostspreng og kapillæroppsug i grunnmur, setningsprekk over vindu i garasjen og forhøyede fuktverdier som kan være tegn på sviktende drenering.

Merknader: Det ble avdekket svinnsprekker/tegn etter frostspreng og tegn til kapillæroppsug i grunnmuren, samt setningsprekk over vindu i garasjen.

Det ble avdekket forhøyede fuktverdier i utlekkede vegger i underetasjen, samt ved overflatesøk i garasjen. Punktet må ses i sammenheng med pkt. 9.1.3.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: Det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er 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.

TG2 vurderes grunnet påviste fukt- og råteskader, manglende lufting og feil utførelse rundt vinduer.

Merknader: Det ble registrert fukt- og råteskader på enkelte bord, samt manglende eller utilstrekkelig lufting i underkant av kledningen. Omrammingene rundt vinduene er montert for tett mot beslag, med målt klaring under anbefalt avstand på ca. 6 mm. På nordsiden ble det observert begynnende soppdannelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hengslede vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015. TG1

Hengslede vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2006. TG1

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes 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 2-lags energiglass, produsert i 2003.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2009.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

TG2 vurderes grunnet montert kattedør i terrassedør, feilmonterte og løse dørhåndtak på innvendige dører samt løse sprosser på glassdør.

Merknader: Det er etablert kattedør i eksisterende terrassedør. På enkelte innvendige dører er det registrert feilmonterte og løse dørhåndtak. I tillegg er sprosser på glassdør løse.

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

4. Tak

©mstr.no

10/26

TG 2**4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak**

Det er påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist 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.

TG2 vurderes grunnet svai i mønet, samt fuktskjolder på enkelte takstoler.

Merknader: Ved visuell kontroll ble det observert merkbart svai i mønet, samt registrert fuktskjolder på enkelte takstoler.

TG 2**4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)**

Undertaket antas å være i fra ukjent.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein og er befart fra bakkeplan.

TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein.

Merknader: Det er registrert mose og begroing på taksteinen.

5. Loft**TG 2****5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv. Den synlige delen fremstod som tørr, men det ble registrert noe ekskrementer av ukjent opprinnelse samt tegn til borebiller i enkelte takstoler. Borebilleangrep kan føre til gradvis svekkelse av trekonstruksjonene dersom angrepet er aktivt.

Hjemmelshaver opplyser om at ekskrementene er fjernet.

TG2 vurderes grunnet tegn til borebiller samt ekskrementer av ukjent opprinnelse.

Merknader: Ved befaring ble det observert tegn til borebilleangrep i enkelte takstoler samt ekskrementer av ukjent opprinnelse på loft. Omfanget og eventuell aktivitet er ikke fastslått, men forholdet representerer et vedlikeholdsmessig og konstruktivt avvik.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2****6.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvendt terrasse på 28 m² med utgang fra stue/spisestue.

Støpt dekke m/tettesjikt, terrassebord og rekkverk av tre.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt avskalling og soppdannelse.

Merknader: Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,97 m. Etter dagens krav i TEK17 § 12-15 skal rekkverk mot fallhøyde over 0,5 m være minimum 1,0 m høyt. Det foreligger dermed et mindre avvik på 3 cm fra gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det registrert slitasje i form av avskallet maling og soppdannelser på rekkverk, noe som indikerer behov for overflatebehandling og vedlikehold.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Innredning med slette fronter, dobbelt nedsenkede servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servantene.

- Gulvmontert toalett.

TG2 vurderes grunnet sprekkdannelser i fuger, toalett med ulyd samt ikke tilkoblet servant/avløp.

Merknader: Innvendige overflater viser normal bruksslitasje med forventet behov for utskifting av enkelte elementer over tid. Det er registrert sprekkdannelser i fuger, et toalett med unormal lyd ved bruk, samt en servant som ikke er forskriftsmessig tilkoblet avløp/vann

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er 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 27mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet bom og sprekker i enkelte fliser.

Merknader: Ved kontroll av flislagte overflater ble det registrert bom (hul lyd) og sprekker i enkelte fliser. Dette indikerer redusert vedheft til underlaget og mulighet for vanninntrenging. Forholdet avviker fra krav til fagmessig utførelse og fuktsikkerhet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.

Vanskelig å se hva sluket er, men det kan se ut som støpejernssluk.

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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene kommer opp fra gulvet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og støpejernssluk.

Merknader: Membranens alder er ukjent, og det foreligger dermed usikkerhet om levetid og tilstand. Sluket er vanskelig å identifisere, men fremstår som et eldre støpejernssluk. Her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernssluk skiftes.



7.2 Bad underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og ubehandlet panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjhjørnet med glassdører.

TG2 vurderes grunnet hulrom (bom) bak flis, sprekker i enkelte skjøter samt dør/dørlist av uegnet materiale i våtsone.

Merknader: I våtsonen er det registrert hulrom bak fliser (bom), sprekker i enkelte skjøter og skader på dør/dørlist av uegnet materiale i våtsonen. Forholdene avviker fra krav til fagmessig utførelse og fuktsikkerhet.

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.

Ved kontroll med laser ble det målt 5 mm fall over 1,4 m fra dørterskel mot sluk. Etter gjeldende forskrift skal det være minimum 14mm fall over denne lengden. Badets alder er ukjent og vurderes derfor etter dagens krav.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Overflatene i våtrommet fremstår generelt i god stand uten synlige skader. Det er imidlertid registrert soppdannelse på fugemassen rundt sluket. Dette er et vedlikeholdsavvik og kan indikere høy fuktbelastning eller utilstrekkelig rengjøring/ventilasjon.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Ukjent alder på membran.

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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg er våtrom, yttervegg eller vannrør kommer opp av gulvet. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket fukt.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG3 vurderes grunnet ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring, samt påvist fukt.

Merknader: Membranens alder er ukjent. Det er registrert plastsluk med klemring, men uten synlig slukmansjett under klemringen. Overflatesøk med fuktindikator viser forhøyede fuktverdier i våtsonen.



7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Innredning med ramme fronter og benkeplate av laminat og 1-greps blandebatteri.
- Varmtvannsbereder.

TG2 vurderes grunnet bom under flis samt manglende utslagskum.

Merknader: Overflatene fremstår generelt i god stand, men det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser. Bom under fliser indikerer redusert vedheft. Det bemerkes også manglende utslagskum.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 1mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 19mm fall over denne lengden. Badets alder er ukjent og vurderes derfor etter dagens krav.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent,
 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.

Ukjent alder på membran.
 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 foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg for våtsonen er yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran.

Merknader: Membranens alder er ukjent. Det er registrert plastsluk med klemring, men uten synlig slukmansjett under klemringen.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og frittstående kjøleskap.

TG2 vurderes grunnet slitasje, fukt-/soppskader og manglende lekkasjesikring.

Merknader: Kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje med behov for utskifting av enkelte elementer. Det er registrert slitasje på overflater, soppdannelse i fug mellom benkeplate og fliser, knekt sokkel samt manglende aquastop-ventil på vanninstallasjonen.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

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

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

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

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

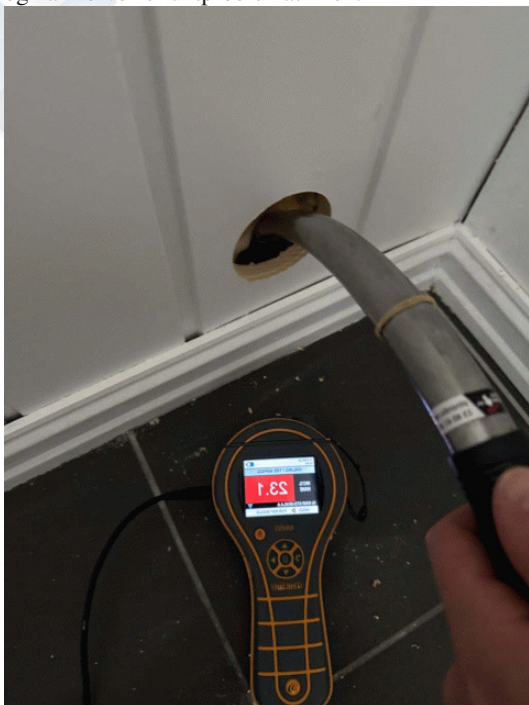
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 23,1 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning.

Det er ikke registrert vindusventiler eller veggventiler i underetasjen. Den eksisterende veggventilen mellom kjellerstue og garderobe er tett og gir ingen luftgjennomstrømning.

TG3 vurderes grunnet påvist fuktverdi klart over anbefalt nivå i kombinasjon med manglende ventilasjon

Merknader: Hullboring i utlektede vegger i rom under terreng viste fuktverdi på 23,1 vekt %, hvilket overstiger anbefalt grense for treverk på 17–18 vekt %. Dette indikerer forhøyet fuktbelastning med risiko for skader. I tillegg ble det ved visuell kontroll avdekket at veggventil mellom kjellerstue og garderobe er tett, noe som reduserer ventilasjonen og kan forverre fuktproblematikken.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig markert iht. gjeldende byggeforskrift ved montering.

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.

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

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering av fordelerskap.

Merknader: Fordelerskapet mangler tydelig og varig merking



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

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

Bereederen 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 2024

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befarng. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken som går inn i pipe, med naturlig avtrekk på bad 1. etasje og vaskerom. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer i 1. etasje, samt vegger på soverom, vaskerom og bad i underetasje.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluft under dørblad til bad, samt naturlig avtrekk på bad i 1. etasje og vaskerom.

Merknader: Det bemerkes at vaskerom og bad er ventilert med naturlig ventilasjon i form av lufteventil uten mekanisk avtrekk. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å håndtere fuktbelastningen som normalt forekommer i slike rom. Det ble også avdekket manglende tilluft i underkant av dørblad til begge bad og vaskerom. Det bemerkes at naturlig ventil på bad i 1. etasje er tettet med byggsaum/isolasjon.

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 1961

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 ikke 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 ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på loft med 9 kurser. Sikringsskapet mangler kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget har flere alvorlige mangler under besiktigelsen, som blant annet: løse ledninger, åpen kobling til TV i stue 1. etasje, installasjon av brytere, varmekabler og annet elektrisk utstyr direkte i våtsonen på bad i underetasje uten dokumentert fuktsikker utførelse, ukjent tilkoblet ledning fra eldre bryter ved avtrekksvifte, jordet vannledning under oppvaskkum, samt ubeskyttet koblingsboks i garasje.

Hjemmelshaver opplyser om at det er gjort utbedringer av det elektriske anlegget etter besiktigelsen. Det ble fremlagt e-post fra utførende elektriker, som bekrefter utbedringer på:

- Fjernet åpne ledninger TV stue
- Tildekning kobl.boks kjeller montert på
- Tilkoblet løse ledning loft med ny kurs varmpumpe ute
- Tilkoblet løse ledning loft med lys / stikk loft med kurs bad 2 etg/ gang
- Merket opp bad er tilkoblet uten termostat
- Merket opp VVT med eldre trinnbryter må ha posisjon 1 for aktiv på
- Fjernet løse ledning kjeller til VVT / Vaskemaskin

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremgår av tegningene at alle rommene i underetasjen er tidligere boder og kjellerrom. For å kunne ta i bruk disse rommene som godkjente oppholdsrom, er bruksendringene søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det ble fremlagt innflytningstillatelse fra 1961.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. 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 fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Konsekvens: Forhøyede fuktverdier (23 vekt%) i treverk bak utlektede vegger i underetasjen innebærer høy risiko for råteskader, muggvekst og helseplager, samt reduksjon i konstruksjonens levetid. Setningssprekk over vindu i garasje kan tyde på konstruksjonsbevegelser som kan forverres over tid og svekke bæreevne. Svinnsprekker/frostspreg i grunnmur kan gi vanninntrengning og forverring ved frost. Kapillæroppslag viser at fukt fra grunnen trekker opp i murverket, noe som indikerer mangelfull fuktsikring. Tiltak: - Utfør grundig kontroll av drenering og fuktsikring, vurder utskifting/forbedring. - Fjerne utlekt vegg mot grunnmur for å stoppe videre fuktskader, tørke ut og utbedre skadet treverk. - Reparere svinnsprekker/frostskader med egnede reparasjonsmørtler etter at årsak til fukt er utbedret. - Undersøke og eventuelt utbedre fundament/overdekning over vindu i garasje for å hindre videre setningsskader.
1.3	Terrengforhold
	Konsekvens: Manglende eller utilstrekkelig fall på terreng bort fra bygningens grunnmur øker risikoen for at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette kan medføre fuktopptrekk, økt belastning på dreneringssystemet og risiko for fuktskader i kjeller/underetasje. Over tid kan dette gi redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak: Terrengtet bør omformes slik at det oppnås et fall på minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra grunnmur, i tråd med dagens preaksepterte ytelser. Alternativt kan det etableres drenerende tiltak som drenerer eller fuktsperre langs grunnmuren for å sikre bortledning av overflatevann.
2.1	Yttervegger
	Konsekvens: Mangelfull lufting og tett omramming kan gi fuktakkumulering bak kledningen, økt risiko for videre råt, oppsprekking og nedsatt levetid. Soppvekst på nordsiden indikerer vedvarende fukt og gir økt vedlikeholdsbehov. Tiltak: Skadede bord bør utskiftes med trykkipregnert eller tilsvarende kledning, korrekt lufting i underkant etableres, omramming rundt vindu justeres med anbefalt klaring (min. 6 mm), samt rengjøring og behandling mot soppvekst.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Konsekvens: Kattedør i terrassedør svekker isolasjonsevnen og tettheten, samt kan gi økt varmetap og trekk. Feilmonterte eller løse dørhåndtak reduserer funksjonaliteten og kan føre til skade på låsemekanismen. Løse sprosser i glassdør kan gi vibrasjoner, økt slitasje og risiko for skade på glasset. Tiltak: Bytte terrassedør eller etablere korrekt isolert og tett løsning uten kattedøråpning. Montere og feste dørhåndtak riktig, samt utbedre eller skifte sprosser på glassdør.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konsekvens: Svai i mønet kan indikere deformasjoner i takkonstruksjonen, ofte som følge av nedbøyning i mønebjelke, takstoler eller andre bærende deler. Fuktskjolder på takstoler tyder på at det kan ha vært eller er lekkasje/kondens i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til svekkelse av bæreevne, råt- eller muggdannelse og redusert levetid for takkonstruksjonen. Tiltak: Det er foretatt fuktmåling i undertak og takstoler uten nevneverdige fuktverdier. Likevel anbefales det å utføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen med vurdering av bæreevne og årsak til svai i mønet. Eventuelle konstruktive svakheter bør utbedres, og skadet treverk skiftes ut ved behov. Dersom det avdekkes lekkasjepunkter under videre kontroll, må disse tettes for å hindre fremtidige fuktproblemer.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

	Konsekvens: Langvarig fuktbelastning kan føre til frostspreng og oppsprekking av stein, samt redusert avrenningsevne. Økt risiko for vanninntrengning ved skadet takstein. Tiltak: Rengjøre takflaten mekanisk eller med egnet kjemisk middel tilpasset taksteinens materiale. Etter rengjøring bør det vurderes påføring av forebyggende middel mot ny vekst. Kontrollere steinen for skader og skifte eventuelt defekte enheter.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Konsekvens: Mulig skadedyrangrep kan over tid redusere bæreevnen i treverk, spesielt dersom det utvikler seg videre uten tiltak. Ekskrementer kan indikere aktivitet av smådyr eller insekter, og bør avklares nærmere. Tiltak: Utføre nærmere skadedyrkontroll for å bekrefte eller avkrefte aktivt angrep. Ved påvist aktivitet bør treverket behandles med egnet insektmiddel og eventuelt skadet treverk skiftes. Vurdere tetting av mulige inngangspunkter for smådyr.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Konsekvens: For lav rekkverkshøyde reduserer personsikkerheten og kan øke risikoen for fallulykker. Overflateskader og soppvekst vil over tid svekke treverket og forkorte levetiden dersom det ikke behandles. Tiltak: - Heve eller supplere eksisterende rekkverk til minimum 1,0 m høyde i samsvar med gjeldende krav. - Mekanisk fjerne sopp og skadet maling, deretter påføre egnet soppdrepende middel og overflatebehandling som sikrer treverket mot videre nedbrytning. - Gjennomføre regelmessig vedlikehold for å opprettholde funksjon og sikkerhet.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Konsekvens: - Sprekk i fuger kan medføre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. - Feil på toalett kan indikere defekt spyle-/innløpsmekanisme med risiko for lekkasje eller vannsløsing. - Mangelfull tilkobling av servant kan føre til lekkasje, fuktskader og hygieniske problemer. Tiltak: - Utbedre fuger ved utskifting/omfuging for å hindre fuktskader. - Kontrollere og eventuelt reparere/erstatte toalettets innvendige mekanisme. - Utføre forskriftsmessig tilkobling av servant til vann- og avløpssystem av kvalifisert rørlegger.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Konsekvens: Bom og sprekker i fliser kan medføre at vann trenger inn bak tettesjiktet, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen. Skadene kan forverres over tid ved temperatur- og fuktbelastning. Tiltak: - Fjerne skadede fliser og kontrollere underlaget for fukt- og konstruksjonsskader. - Etablere ny, tett og forskriftsmessig flislegging med riktig vedheft. - Sikre at tettesjiktet er intakt og funksjonelt.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Ukjent membranalder kombinert med mulig eldre støpejernssluk gir økt risiko for svekket tetthet, korrosjon og lekkasje. Dette kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen med påfølgende kostbare reparasjoner. Tiltak: - Gjennomføre kontrollmåling og vurdering av tettesjiktets tilstand. - Kontrollere og eventuelt skifte ut sluk til type med dokumentert tetningsløsning i samsvar med dagens forskriftskrav. - Ved rehabilitering bør nytt membransystem etableres med dokumentasjon.
7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling

	Konsekvens: Hulrom og sprekker kan gi vanninntrenging bak fliser og skade tettesjiktet, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og råte. Skader på dør i våtsonen indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet. Tiltak: - Utbedre skadede fliser og skjøter, sikre intakt tettesjikt. - Skifte eller reparere skadet dør og benytte fuktbestandige materialer i våtsonen. - Vurdere helhetlig rehabilitering av våtrom ved flere samtidige avvik.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Konsekvens: Soppdannelse kan medføre estetiske misfarginger, redusere fugens levetid og ved vedvarende fuktighet øke risikoen for muggvekst og svekket innemiljø. Tiltak: - Rengjøre og desinfisere fugene rundt sluk med egnet middel. - Erstatte skadet eller misfarget fuge ved behov. - Kontrollere og eventuelt forbedre ventilasjon og rutiner for tørking av gulv etter bruk.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Konsekvens: Hulrom under fliser kan over tid føre til sprekker og vanninntrenging med påfølgende risiko for skjulte fuktskader. Manglende utslagskum reduserer funksjonaliteten i rommet og kan medføre uhensiktsmessig bruk av andre installasjoner som ikke er beregnet for formålet. Tiltak: - Vurdere utskifting eller omlegging av fliser med bom for å sikre god vedheft og tetthet. - Installere egnet utslagskum med korrekt tilkobling til vann og avløp.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Konsekvens: For lite fall mot sluk gir redusert avrenning, noe som øker risikoen for vannansamling på gulvet. Dette kan medføre høyere fuktbelastning på overflater, risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid og dårligere hygieniske forhold. Tiltak: - Vurdere ombygging av gulv for å etablere forskriftsmessig fall til sluk. - Ved rehabilitering bør tettesjikt og overflatebelegg oppgraderes i samsvar med dagens krav.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Manglende mansjett kombinert med påvist fukt indikerer lekkasjerisiko og mulig skade på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, muggvekst og råte med behov for omfattende reparasjoner. Tiltak: - Foreta åpning rundt sluk for å inspisere tettesjiktets tilstand og årsak til fukt. - Skifte til sluk- og membransystem med dokumentert mansjettløsning i henhold til dagens forskrift. - Utbedre eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Konsekvens: - Soppdannelse kan være tegn på fuktinntrengning og vil over tid redusere levetiden på innredningen og skape hygieniske problemer. - Knekt sokkel svekker estetikk og funksjon. - Manglende aquastop øker risikoen for uoppdagede lekkasjer med påfølgende vannskader. Tiltak: - Fjerne og rengjøre soppangrepne fuger, påføre soppdrepende middel og legge ny fug. - Reparere eller skifte defekte deler av innredningen, inkludert sokkel. - Installere aquastop-ventil i samsvar med gjeldende krav for lekkasjesikring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Konsekvens: Redusert sikkerhet ved lekkasje, da umerket fordelerskap kan føre til tidsbruk i kritiske situasjoner. Dette kan medføre økt skadeomfang og risiko for personsikkerheten. Tiltak: Etablere tydelig og varig merking på fordelerskapet med korrekt tekst og symboler. Merkingen bør være lett synlig, plassert i øyehøyde og utført i bestandig materiale.
10.5	Ventilasjon
	Konsekvens: Manglende tilluftsspalte under badersdør kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og fare for kondens- og muggdannelse. Dette kan over tid gi skader på overflater og redusert innelima. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer over tid. Tetting av avtrekksventilen hindrer fukttransport ut av rommet, noe som kan føre til høy luftfuktighet, kondens, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Risikoen for dårlig innelima øker. Tiltak: - Etablere luftespalte under dørblad (anbefalt minimum ca. 10 mm fri åpning) eller montere overstrømningsventil i dør for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømming. - Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og redusere fuktbelastningen i rommet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Konsekvens: Manglende mansjett kombinert med påvist fukt indikerer lekkasjerisiko og mulig skade på underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, muggvekst og råte med behov for omfattende reparasjoner. Tiltak: - Foreta åpning rundt sluk for å inspisere tettesjiktets tilstand og årsak til fukt. - Skifte til sluk- og membransystem med dokumentert mansjettløsning i henhold til dagens forskrift. - Utbedre eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	Konsekvens: Forhøyet fukt i treverk kan føre til råte, muggvekst og redusert konstruksjonslevetid. Manglende ventilasjon gir dårlig luftutskifting, øker risikoen for kondens og kan forverre mikrobiell vekst og innemiljøproblemer. Tiltak: - Avdekke årsak til forhøyet fuktbelastning, for eksempel dreneringssvikt eller kondens. - Utbedre drenering og/eller fuktsikring av vegger ved behov. - Etablere fungerende ventilasjonsløsning, eksempelvis vindusventiler, veggventiler eller balansert ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel i underetasjen. - Kontrollere vegg- og konstruksjonsdeler for tegn til råte/mugg og utbedre skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anniken Andersen	Anders Rønningsen Mathisen
Gateadresse	
Skaustadvegen 12	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3937
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalensr.	94914973

Document reference: 1317250086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sprekker i fliser i bad i 2 etg. Derfor er dusj fjernet og dette brukes kun som toalett rom.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring; Bad 2.etasje 2003 oppgradert, vaske rom kjeller nytt 2011, bad kjeller nytt 2011.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring; Ny membran på alle våtrom utført.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vann og avløp inn til husvegg.

Arbeid utført av

Grenland Rørleggerservice

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

Beskrivelse

Kommer vann inn ved gammel trapp i garasje ved regnvær

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann påpekte sprekk over vindu i garasje og sprekk i utvendig murtrapp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen svartmaur på kjøkken noen sommeren. noen sølvkre i kjeller.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Blitt lagt inn 3 fas og byttet sikring skap. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: 2011. Varmekabler bad kjeller. trukket ledninger. vennetjeneste dugnad egeninnsats

Arbeid utført av

Caverion

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
 Beskrivelse Vet at forrige eier drenerte selv rundt huset.
- 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

Document reference: 1317250086

Tilleggskommentar

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: 1317250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Andersen	0cf9ce356e420f87017ab 649f98e5338c30f530a	19.08.2025 11:17:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Mathisen	06be8955364f5e4ac7d3a 5ed692974268ac3633f	19.08.2025 11:02:33 UTC	Signer authenticated by One time code

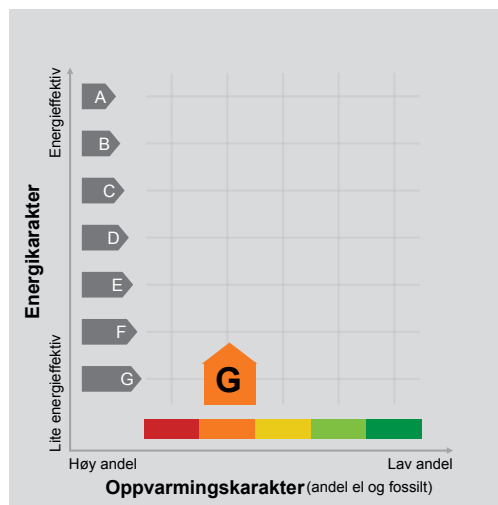
Document reference: 1317250086

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skaustadvegen 12
Postnummer	3937
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164021572
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157477
Dato	20.08.2025



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

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

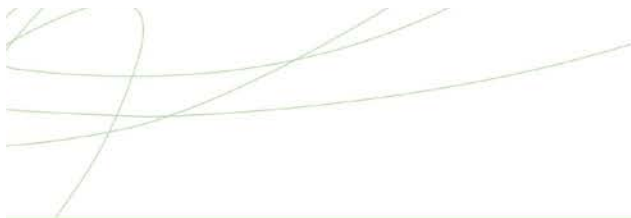
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1961
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 145
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Skaustadvegen 12 - Nabolaget Herøyaåsen/Bakke - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	21 min 1.9 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	8 min 4.1 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	8 min 5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 8.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

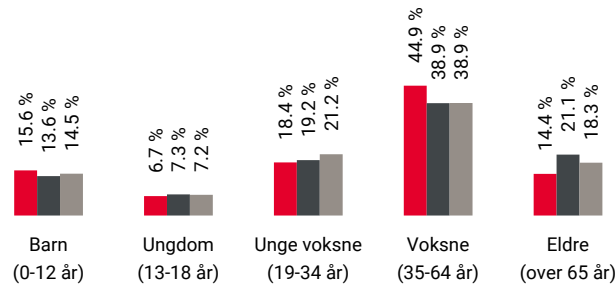
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herøyaåsen/Bakke	838	462
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	9 min 0.7 km
Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	16 min 1.5 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	16 min 1.5 km
Kiwi Herøya	18 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 91/100



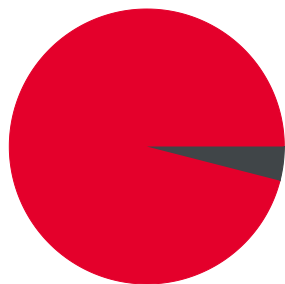
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Hydrohallen Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
⚽	Hydro idrettsanlegg Fotball, friidrett	16 min 🚶 1.4 km
🚴	MOVA Skjelsvik	6 min 🚗
🚴	Heistad Fysioterapi & Trening	7 min 🚗

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Down Town

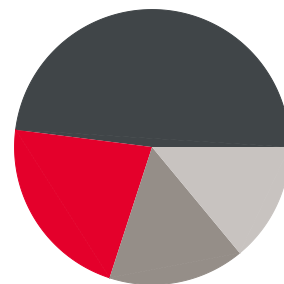
8 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 48% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



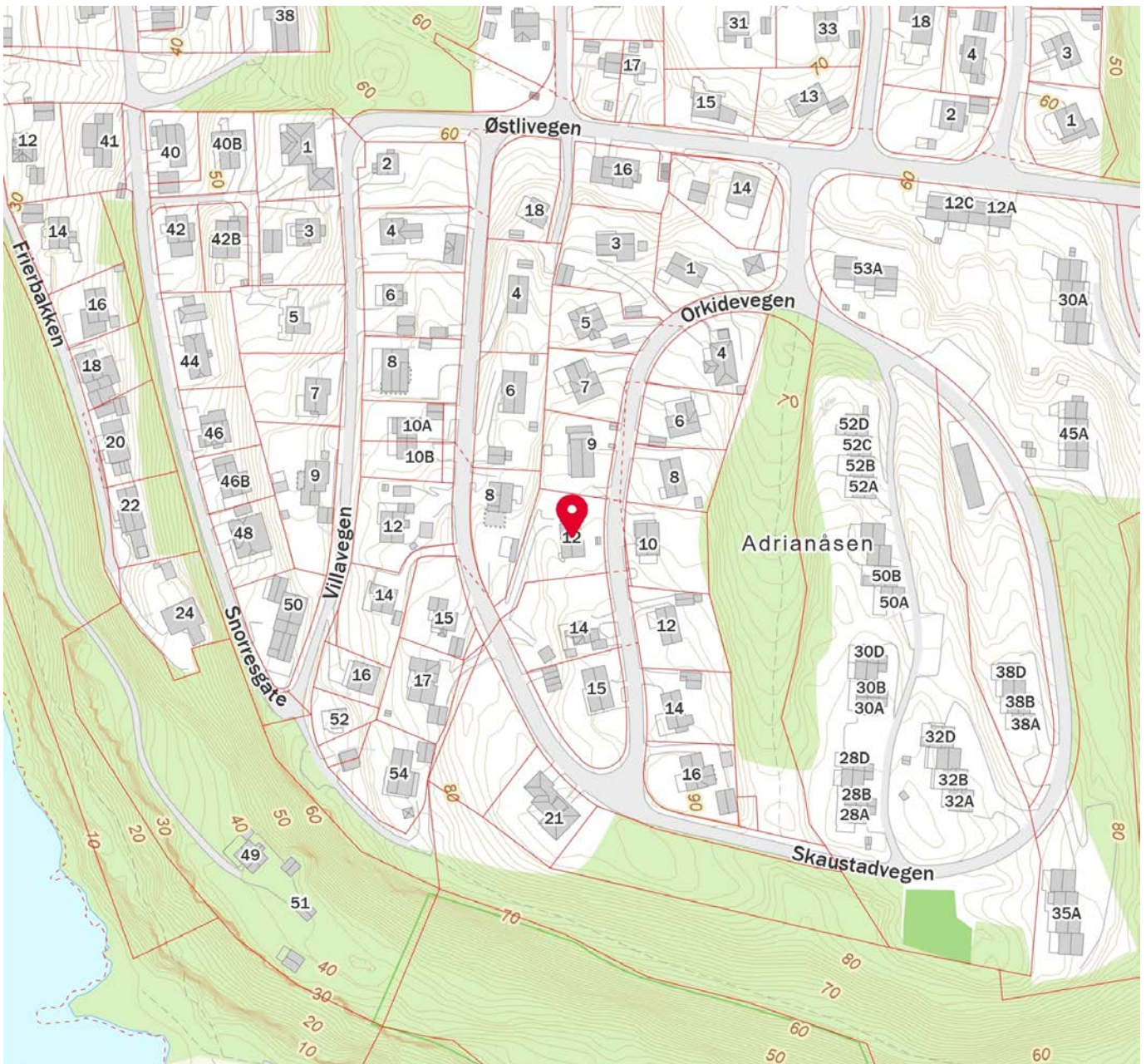
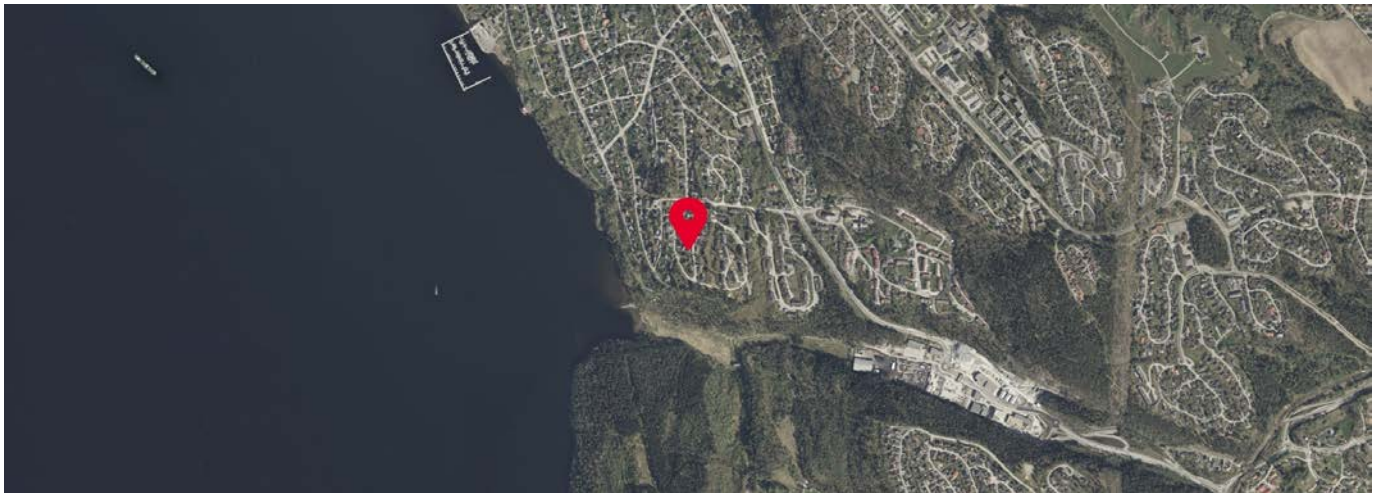
0%

43%

■ Herøyaåsen/Bakke
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skaustadvegen 12
3937 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre