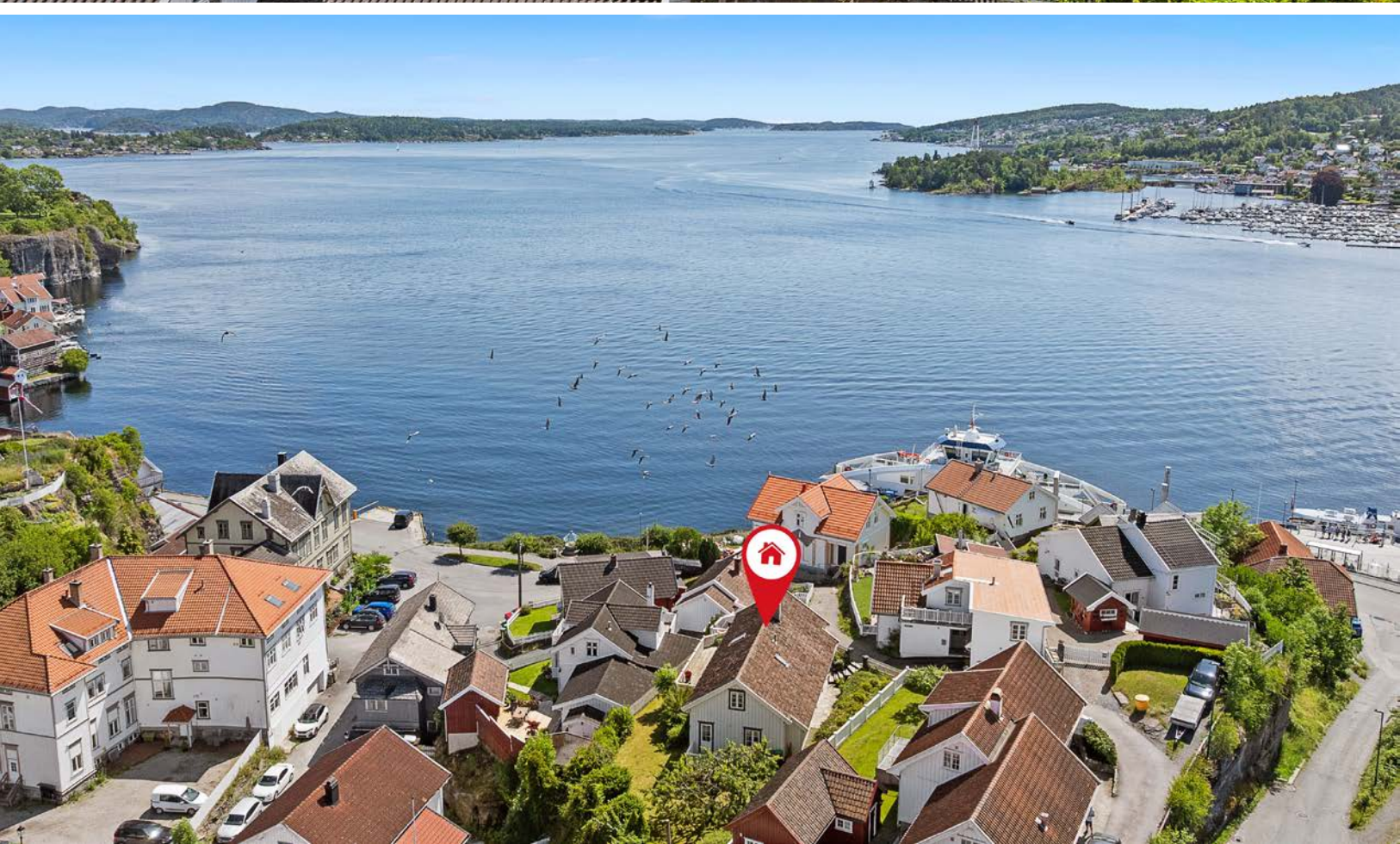


aktiv.





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 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 98 800,-
Total ink omk.: Kr 3 248 800,-
Selger: Berit Tangen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1841
BRA-i/BRA Total 129/133 kvm
Tomtstr.: 432 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 80, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1317250073

Sjarmerende og velholdt enebolig med fin sjøutsikt og fredelig beliggenhet.

Eiendommen har en fredelig beliggenhet rett ovenfor Langbrygga i Brevik, med umiddelbar nærhet til sjøen og vakker utsikt mot fjorden.

Eneboligen har en velholdt og gjennomgående normal standard med noe moderniseringsbehov.

Boligen består hovedsakelig av stue, mellomstue, kjøkken, tre soverom, to bad og praktisk vaskerom som kan brukes som groventré.

Det er fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, samt en flott sandstrand ytterst på Øya i Brevik.

Kort gangavstand til Brevik oppvekstsenter med barnehage, barneskole, SFO og flott idrettsanlegg.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Brevik, samt er det gangavstand over til Stathelle med kjøpesenter og alle sentrumsfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæring	43
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 46 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 82 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, hall og entré.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Bad, to soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Sydøstvendt terrasse.

7 m² Nordvestvendt terrasse.

Ikke målbare arealer

Boligens 2. etasjes har GUA på 82 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak) betegnes som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 432 kvm.

Fra tomten er det flott utsikt utover fjorden og over den sjarmerende trehusbebyggelsen i Brevik.

Tomten er lett skrånende og pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og hvitmalt stakittgjerde. Ved inngangspartiet er det lagt skiferheller som gir et ryddig og innbydende inntrykk. Fra gaten leder en skiferlagt betongtrapp med smijernsrekkverk inn til eiendommen.

Sydøstvendt terrasse som strekker seg langs to sider av boligen, og som har direkte forbindelse med inngangspartiet. Fra terrassen er det fin utsikt. På terrassen er det god plass til hagemøbler. Det er utgang til terrassen fra stuen. I tillegg er det en mindre terrasse på nordsiden, med adkomst fra vaskerommet samt trapp videre ned til den velstelte hagen.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott og sentral beliggenhet rett ovenfor Langbrygga i Brevik, med umiddelbar nærhet til sjøen og vakker utsikt mot fjorden.

Brevik er en sjarmerende kystby med godt bevart trehusbebyggelse og koselige smågater. Byen kalles gjerne iskrembyen, og har naturligvis flere isbarer. Ved havnebassenget ligger også den populære restauranten Sjøloftet.

Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet, enten byvandring, langs kyststien i området eller opp til Dammane i Brevik. I Brevik er det flere småbåthavner og fine badeplasser, blant annet er det en flott sandstrand ytterst på Øya. Fra Langbrygga går det ferge ut til øyene i den vakre skjærgården i området.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Brevik, som ligger i kort gangavstand fra eiendommen.

Det er også gangavstand over Breviksbrua til Stathelle, hvor det er kjøpesenter og et godt utvalg av sentrumsfasiliteter. Via smågatene og trappene opp til Breviksbrua, og videre over til Stathelle, tar det kun rundt 15 minutter å gå.

Ved Breviksbrua ligger bussholdeplasser med gode forbindelser til både Stathelle og Porsgrunn.

Adkomst

Fra Porsgrunn: Følg Riksvei 354 mot Bamble. Ta av til høyre rett før Breviksbrua, og følg veien ned mot Brevik. Ved den nye fergekaia tar du veien til venstre opp Gropkleiva. Ta deretter første vei til høyre inn på Berget. Eiendommen ligger på venstre side av veien og er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Brevik oppvekstsenter, som er et nyere bygg bestående av

barnehage, barneskole og SFO.

Ved Brevik oppvekstsenter er det også et flott idrettsanlegg med ulike aktivitetsmuligheter som fotball, turn og innebandy.

Fra eiendommen er det ca. 4,9 kilometer til Heistad ungdomsskole, og det går skolebuss fra Brevik.

Det er ca. 3,5 kilometer til Bamble videregående skole. Det er kort gangavstand opp til bussholdeplassen ved Breviksbrua, hvor det går buss med forbindelse til skolen.

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

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).

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i hovedsak som fra renovasjonsår og byggeår, og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i eierskifterapporten.

Boligen står, ifølge eierskifterapporten, på støpt grunnmur av betong og støpte steinblokker. Ytterveggene er oppført av tømmer og bindingsverk og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Etasjeskiller av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med enkeltkrum teglstein. Vinduer med 2-lags glass. Takvinduer med 2-lags isolerglass. Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass. Ytterdør av massivtre.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Drenering: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig drens system/naturlig

drenering.

- Krypekjeller: TG2 vurderes på grunn av manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilerings- og tegn på borebiller.
- Terrenghorhold: TG2 vurderes på grunn av manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen samt råteskader på et område på fasade mot øst.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes på grunn av slitasje på takvinduer, samt råteskader på omrammingen rundt terrassedør.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes på grunn av begroing på takstein, manglende takstein enkelte steder og manglende snøfangere, samt slitasje, ujevnt fall og manglende utkastere på nedløp.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder samt råte- og fuktskader på deler av terrassebord på sydøstvendt terrasse.
- Vaskerom: TG2 vurderes på grunn av svartsot/heksesot på veggene, og på grunn av slitasje på gulvoverflatene samt sprekk i skjøt.
- Bad 1. etasje: TG2 vurderes på grunn av råte/fuktskader i underkant av platene samt slitasje på innredningen. TG2 vurderes også da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett under klemring og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk.
- Bad 2. etasje: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig beskyttelse/tettedetaljer under våtromsplatene i våtsonen. TG2 vurderes også på grunn av slitasje på overflatene samt sveiseskjøt. TG2 vurderes også da belegget har passert forventet levetid og ingen synlig belegg under klemring.
- Kjøkken: TG2 vurderes på grunn av slitasje på innredningen og benkeplaten.
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes på grunn av korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av manglende ventilerings- og tegn samt tilluft til bad i 2. etasje.

Forhold som har fått TG3 i rapporten:

- Vaskerom: TG3 vurderes på grunn av brudd på tettesjikt ved skjøt på belegget.
- Bad 1. etasje: TG3 vurderes på grunn av motfall mot soverommet.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Ingen av soverommene har tilfredsstillende rømningsmuligheter, da lysåpningene på vinduene er mindre enn kravet for godkjente rømningsveier.
- Teglsteinspipen er bygget inn med for liten avstand til omkringliggende konstruksjoner, i strid med branntekniske krav fra tidligst byggeforskriften av 1985. Pipen viser også tegn til slitasje, og det anbefales at den inspiseres av kvalifisert fagperson før videre bruk.
- Det ble registrert tegn til aktivitet av borebiller i stubbeloftet i den eldre delen av krypkjelleren.
- Det ble observert funn som kan indikere tilstedeværelse av skadedyr, trolig mus, på baderommet. Det dreier seg om mindre ekskrementer som er typiske for gnagere.

Dette kan tyde på at det har vært eller fortsatt er aktivitet i konstruksjonen.
- Kursfortegnelsen til det elektriske anlegget bør oppdateres.

For mer og utfyllende informasjon, se vedlagt eierskifterapport med befaringsdato den 20. juni 2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Standard

Eneboligen ble bygd i 1841, og ble renoveret og tilbygget i 1988/89. Boligen går over to plan, og har en velholdt og gjennomgående normal standard samt noe moderniseringsbehov.

Stue:

Lys og sjarmerende stue med klassiske detaljer og god romfølelse. Rommet har flotte, vindusflater som slipper inn med naturlig lys og gir fin utsikt mot fjorden og nærområdet. Stuen har en gjennomgående tidløs stil med takbjelker, lyse vegger og pent, slipt tregulv som gir en lun og autentisk atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en sydøstvendt terrasse med fine solforhold og sjøutsikt.

Kjøkken:

Tidløs og enkel kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Innredningen har godt med benke- og skaplass. I innredningen er det nisje til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har en naturlig spiseplass ved vinduet, hvor det også er noe utsikt mot fjorden. Det er delvis åpen kjøkkenløsning mot stuen, hvor de gamle laftede tømmerveggene er hentet frem. Veggene på kjøkkenet er malt en i en lett frisk mintfarg.

Bad:

Boligen har to bad, praktisk fordelt på hver sin etasje.

Romslig og lyst baderom i 1. etasje. Badet har flislagt gulv, lyse våtromsplater på veggene og hvitmalt panel i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glass- og aluminiumsramme, gulvstående toalett og hvit baderomsinnredning med servant, underskap, speil og god skaplass.

Det er også et lyst baderom i 2. etasje. På badet er det gulvbelegg, lyse våtromsplater på veggene og hvitmalt panel i himlingen. Badet er innredet med badekar, gulvstående toalett og enkelservant med speil og overskap.

Vaskerommet:

Vaskerommet har moderniseringsbehov, men fungerer med dagens bruk. Rommet har gulvbelegg, malt strietapet i en frisk mintfarge på veggene og hvitmalt panel i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder med lekkasjesikring til sluk. Det er direkte adkomst til vaskerommet fra kjøkkenet. I tillegg er det utgang til en mindre terrasse med trapp videre ned til hagen, en praktisk løsning for lufting eller tørking av tøy utendørs. Rommet kan også fungere som en groventré med direkte adkomst fra hagesiden.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom, hvorav ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Vi gjør spesielt oppmerksom på at takstmannen opplyser i sin eierskifterapport at ingen av soverommene har tilfredsstillende rømningsmuligheter, da lysåpningene på vinduene er mindre enn kravet for godkjente rømningsveier.

Soverommet i 1. etasje ligger praktisk til i den private delen av boligen, med direkte adkomst fra badet. Rommet er romslig og har gulvteppe, tapetserte vegger i lyse fargetoner og hvitmalt panel i himlingen. Dette rommet egner seg ypperlig som hovedsoverom med alt på ett plan.

I 2. etasje er det to soverom, begge med god størrelse og skråhimling. Det ene soverommet, plassert mot syd, har alkoveseng og passer perfekt som barne- eller ungdomsrom. Det andre soverommet ligger mot nord og egner seg også godt som gjesterom eller hjemmekontor. Mellom soverommene er badet i 2. etasje praktisk plassert.

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.

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

Selger opplyser at boligen ble renoveret i 1988/89, og det ble samtidig oppført et tilbygg.

Videre opplyses det:

- Montert motoriserte markise ved dobbeltfløyet terrassedør

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i hall i boligens 1. etasje.

Det er varmekabler i gulvet i gang/entré og bad. Til informasjon er det det lagt varmekabler i skifertrapp ute, men disse fungerer ikke.

Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 3 150 000,-

Kommunale avgifter

Kr 23 616

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, branntilsyn, 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 p.t. kr 1 968,- pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 827 649,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 310 597,-

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

Utover det som er under punktet "kommunale avgifter", påløper kostnader til blant

annet strøm, forsikring, 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 80, bruksnummer 127 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Det er ikke tinglyst servitutter og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 05.01.1989. I forbindelse med denne ferdigattesten er det sendt inn byggetegninger med fasadetegninger og plantegninger for hele boligen.

Boligen ble originalt bygget i 1841. Det var ikke vanlig med ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på oppføringstidspunktet til boligen. Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra oppføringstidspunktet.

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

Det foreligger ikke originale byggetegninger fra byggeår, men det er mottatt byggetegninger for tilbygg fra kommunen datert 27.10.1987. Disse byggetegningene inneholder som nevnt ovenfor fasadetegninger og plantegninger for boligen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at flere mindre fasadeendringer ikke fremkommer av de mottatte byggetegningene fra kommunen. Det er satt inn et takvindu på fasade mot

øst. I utvendig bod er det satt inn et vindu på fasade mot vest, mens byggemeldt vindu på fasade mot nord er tettet igjen. Terrasse med utgang fra stue er utvidet, og strekker seg fra midten av boligen og rundt fasade mot sydøst. Det er også bygd en liten terrasse på fasade mot vest, med adkomst fra vaskerommet og med trapp videre ned til hagen. En risiko og konsekvensen dersom disse tiltakene ikke lar seg godkjenne i ettertid, kan det medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og bærer risikoen for videre bruk, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter samt kostnader knyttet til eventuell godkjenning, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

Det gjøres også spesielt oppmerksom på at entré er utvidet med areal fra rom som er byggemeldt som bod. Denne endringen er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Dersom bruksendringen ikke lar seg godkjenne i ettertid, kan konsekvensen bli krav om tilbakeføring til bod. Kjøper overtar risikoen for videre bruk, herunder eventuelle offentlige pålegg og kostnader knyttet til godkjenning, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til boligen.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse, i henhold til reguleringsplan "Brevik med indre havn og deler av øya" datert 13.09.2012, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

I kommuneplanens arealdelplan 2018-2030 datert 13.06.2019 ligger eiendommen i et område som er satt av til bevaring av kulturmiljø, nåværende boligbebyggelse og byggegrenser utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Relaterte planer til eiendommen er som følger:

- Bullåsen m.m. datert 18.07.1978.
- Øya i Brevik datert 03.08.1979.
- Sydøstre del av Setre, mellom Eidangerfjorden og Setrevegen datert 16.05.1980.
- Område langs Heksa på Åsen i Brevik datert 22.05.1980.
- Strømtangen - Englandsbrygga datert 23.11.1989.

- Brevik sentrum datert 30.01.1992.
- Bymiljøtiltak Brevik sentrum, (Fisketorget) Curt Adeler stredet og Øvre torg datert 02.08.2002.
- Bymiljøtiltak Brevik sentrum, Fisketorget og området sørover til Langbrygga datert 25.10.2000.
- Bjørkegata 13 datert 24.11.2005
- Jomheim datert 16.3.2006

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i den delen av kommunen hvor det er nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense). Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 3 150 000,-

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 3 150 000,-): kr 78 750,-

Omkostninger totalt: kr 98 800,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 3 248 800,-

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 98 800

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssummen 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,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har også 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

02.09.2025



























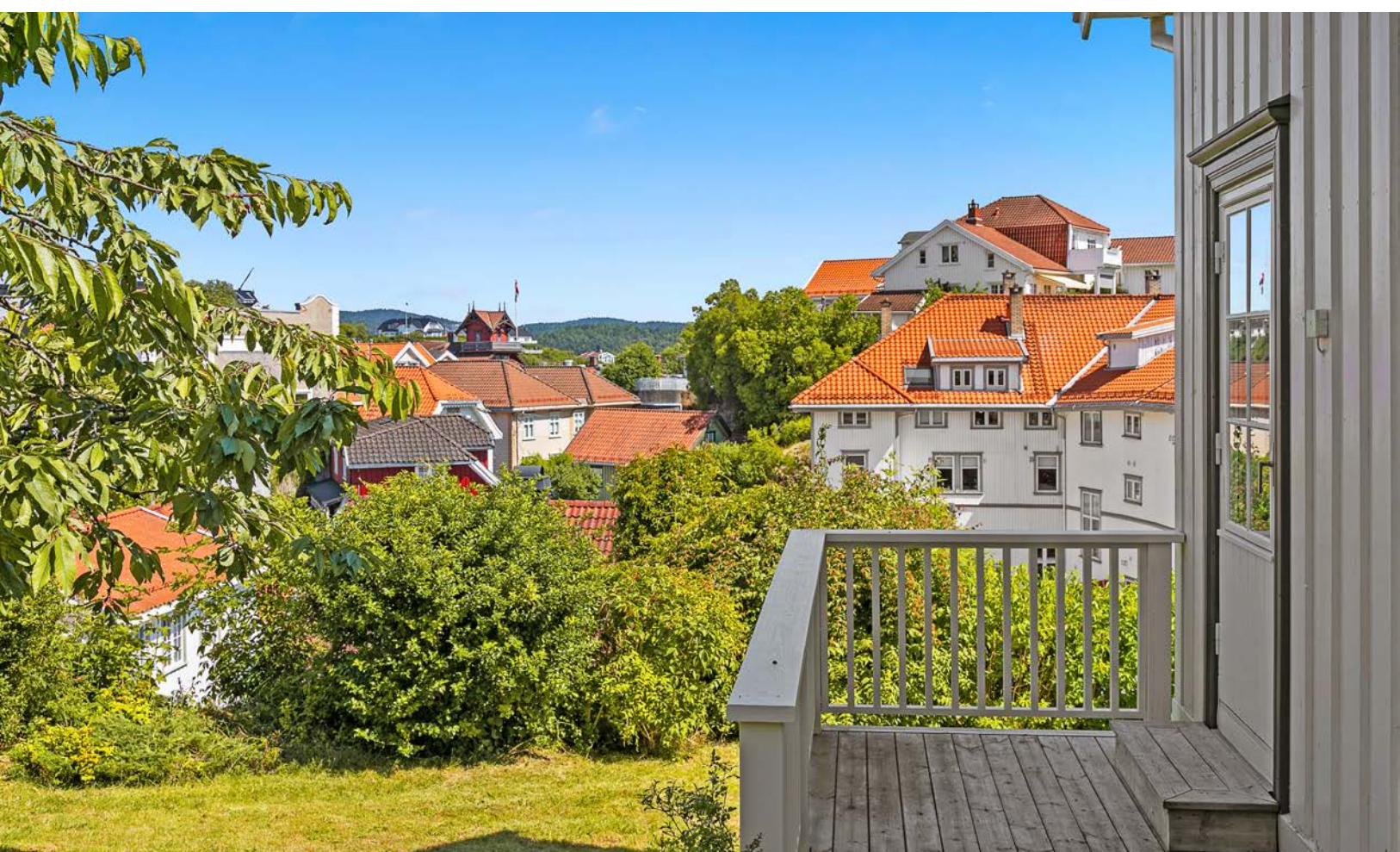
















Plantegning



Berget 6



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

Plantegning



Berget 6



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250073	

Selger 1 navn
Einar Tangen

Gateadresse	
Bergt 6	

Poststed	Postnr
BREVIK	3950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Berit Tangen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250073

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

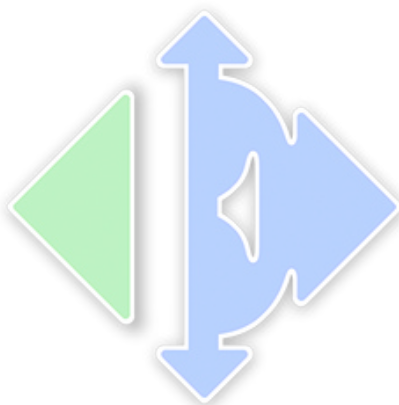
Document reference: 1317250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Tangen	42f04d2214138a2600e0b 12eadbe0446c3bf3596	20.06.2025 12:51:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250073

- 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>

Enebolig
Berget 6
3950 Brevik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 09/07/2025

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:80, Bnr: 127
Hjemmelshaver:	Berit Tangen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	432 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 616,-
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1841

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.06.2025
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:	Einar Tangen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og fjellområder. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur av betong og støpte steinblokker.

Ytterveggene er oppført av tømmer og bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra renovasjonsår og byggeår, og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i hall i 1. etasje.

Varmekabler ute (ikke fungerende), gang/entré, samt bad.

Panelovn på bad i 2. etasje og to soverom i 2. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,17-2,3m i gang/entré, 2,2-2,37m i hall, 2,32-2,47m i stue, 2,33m på kjøkken og bad, 2,31m på vaskerom, 2,32m på soverom.

2. etasje: 0,77-2,21m på soverom, 0,77-2,22m i gang, 0,7-2,22m på bad, 0,58-2,24m på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

1. etasje: Flis i gang/entré og bad, gulvbelegg på vaskerom, gulvteppe på soverom, tregulv i øvrige rom

2. etasje: Gulvbelegg på bad, gulvteppe på soverom, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Veggplater på bad, Malt tapet og tømmer i gang/entré og hall, malt tapet og strietapet i øvrige rom.

2. etasje: Veggplater på bad, tapet og malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Malt panel m/takbjelker i gang/entré, hall og stue, malt panel i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverommene har ikke tilfredsstillende rømningsmuligheter, da vinduenes lysåpninger er mindre enn kravet til godkjent rømningsvei, som er minimum 0,5 meter i bredde, 0,6 meter i høyde og samlet åpningsareal på minst 0,6 m × 0,5 m og totalt minimum 1,5 m fri åpning. Manglende rømningsvei kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved brann eller annen nødssituasjon. Det anbefales å etablere rømningsvinduer i henhold til gjeldende forskriftskrav, eventuelt vurdere alternative rømningsløsninger der dette ikke lar seg gjøre.

Teglsteinspipen er bygget inn med for liten avstand til omkringliggende konstruksjoner, i strid med branntekniske krav fra tidligst byggeforskriften av 1985. Pipen viser også tegn til slitasje, og det anbefales at den inspiseres av kvalifisert fagperson før videre bruk. Det er eier som har ansvar for at boligens branntekniske løsninger tilfredsstiller minimumskravene i den første relevante forskriften, her byggeforskriften av 1985. Det anbefales likevel at branntekniske forhold oppgraderes i tråd med gjeldende forskriftsnivå for å ivareta sikkerheten på best mulig måte.

Det ble registrert tegn til aktivitet av borebiller i stubbeloftet i den eldre delen av krypkjelleren. Dette indikerer mulig angrep av treødeleggende insekter, som over tid kan svekke bærende konstruksjoner dersom angrepet utvikler seg. Det anbefales nærmere kartlegging av omfanget, samt vurdering av behov for behandling eller utskiftning av skadet treverk. Se punkt 1.2 for ytterligere vurderinger.

Det ble observert funn som kan indikere tilstedeværelse av skadedyr, trolig mus, på baderommet. Det dreier seg om mindre ekskrementer som er typiske for gnagere. Dette kan tyde på at det har vært eller fortsatt er aktivitet i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfanget, samt eventuelt iverksetting av tiltak for tetting av inngangspunkter og bekjempelse.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 1988/89- Boligen ble renorvert, samt oppført tilbygg.
- Montert motoriserte markiser ved dobbelfløyen terrassedør.
 - Lagt nytt vannrør (m/varmekabel) fra bolig og til kommunal kum.
 - Lagt nye avløpsrør ut fra boligen.
 - Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.
-

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
1. etasje	82 m2			46 m2	82 m2	0 m2
2. etasje	47 m2				47 m2	0 m2
Bod		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	129 m2	4 m2		46 m2	129 m2	4 m2
SUM BRA	133 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:

1. etasje: Gang/entré, hall, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom.
2. etasje: Gang, bad, to soverom.

BRA-e:

Bod.

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. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

2. etasjes GUA er 82 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

-

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

09/07/2025

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er ikke etablert drenering rundt bygningskroppen, da konstruksjonen er oppført med krypkjeller. Selv om tradisjonelle krypkjellere ofte ble bygget uten drens-system, anbefales det likevel tiltak for å lede overflatevann og nedbør bort fra grunnmuren. Manglende drenering kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kryperom, med risiko for råteskader, mugg og soppdannelser. Det anbefales å etablere eller forbedre overflatevannshåndtering, som fall på terreng, taknedløp med utkast og eventuelt drensledning der forholdene tillater det. Grunnfjell går gjennom deler av krypkjelleren, noe som medfører naturlig tilsig av grunnvann i området. Dette er en kjent utfordring ved slike konstruksjoner, spesielt der fjell kommer i dagen under bygningen. Forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.2.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig drens-system/naturlig drenering.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypkjeller**

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

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

Krypkjelleren har adkomst via luker i grunnmuren og er delt opp i flere separate lommer. Lommene under tilbygget fremstår noe tørrere enn øvrige deler, men samtlige mangler tilstrekkelig fuktsperre mot grunnen samt tilstrekkelig ventilering. Dette øker risikoen for fuktakkumulering, kondensering og mikrobiell vekst. I tillegg går grunnfjellet gjennom deler av krypkjelleren, noe som medfører naturlig tilsig av grunnvann. Forholdene vurderes å kunne gi forhøyet fuktbelastning over tid. Det anbefales etablering av fuktsperre på grunn, forbedret ventilering av kryprommet samt vurdering av tiltak for håndtering av grunnvann, for eksempel drensrenner eller lokal avledning der dette er teknisk mulig.

Det ble observert flere tegn til aktivitet fra borebiller i den eldre delen av krypkjelleren, herunder små borehull og trestøv. Det er på befaringstidspunktet vanskelig å fastslå om angrepet er aktivt eller inaktivt. For å avdekke omfang og eventuell pågående aktivitet, anbefales det nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson. Dersom aktivt angrep bekreftes, bør det iverksettes nødvendige tiltak for bekjempelse og utbedring for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjoner.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering, samt tegn på borebiller.

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist 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 og tømmer.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen er montert med bunnsvill, men uten tilstrekkelig lufting i underkant, noe som begrenser ventilasjon av bakenforliggende konstruksjon. Det bemerkes at denne løsningen var vanlig ved byggetidspunktet og i samsvar med datidens byggeskikk. Kledningen vurderes å være i normalt god stand, med unntak av blåser på sørvendt vegg samt et område på østvendt fasade hvor det er registrert omfattende råteskader i endeved. Dette skyldes trolig langvarig fuktbelastning og utilstrekkelig uttørking. Det anbefales å skifte ut skadet kledning i det aktuelle området og samtidig vurdere tiltak for bedre lufting og fuktsikring i nedre del av kledningen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen samt råteskader på et området på østvendt fasade.

Merknader:

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.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 1988.

Takvinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene med 2-lags glass fremstår i normalt god stand. Ved tilluftventilene på takvinduene ble det avdekket uttørket isolasjon eller tetningslist, samt avskalling, soppdannelser og slitasje. Det ble foretatt fuktmålinger uten nevneverdige fuktverdier. Forholdene tyder på fuktbelastning og redusert funksjon. Utskifting og utbedring bør påregnes. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av massivtre, ukjent produksjonsår.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2018.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 5-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes noe råteskader rundt omrammingen på terrassedøren. Omrammingen bør påregnes utskifting.

TG2 vurderes grunnet slitasje på takvinduer, samt råteskader på omrammingen rundt terrassedør.

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



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert ved visuell observasjon fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen ved denne besiktigelsen. Det er ikke etablert kaldloft eller tilgjengelige hulrom over himling, og det er dermed ikke mulig å foreta inspeksjon av takkonstruksjonen fra innsiden. Dette medfører begrenset kontrollmulighet og at eventuelle skjulte avvik ikke kan utelukkes.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med enkelkrum teglstein og vurderes å ha normal aldersrelatert slitasje. Ved befaring ble det registrert mose- og algevekst på taksteinen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for frostspreng på vinterstid, noe som over tid kan redusere takets levetid. Det anbefales at begroing fjernes som del av jevnlig vedlikehold for å sikre takets funksjon. Det bemerkes manglende takstein rundt takvindu i gang i 2. etasje. Bemerkelsen bør påregnes utbedring. Det ble også registrert stigetrinn til pipe, noe som legger til rette for sikker adkomst ved feiing og tilsyn. Det bemerkes imidlertid at taket mangler tilstrekkelig snøfangere. Fravær av snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras, som kan forårsake skade på personer og husdyr der disse kan ferdes.

Hjemmelshaver opplyser om at manglende takstein rundt takvindu er utbedret etter besiktigelsen.

Takrenner og nedløp fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og funksjon. Det ble registrert noe ujevnt fall samt tegn til slitasje. I tillegg mangler det tilstrekkelige utkastere på nedløpene, noe som kan medføre at vann ledes for nært grunnmur og øker risikoen for fuktinntrengning.

TG2 vurderes grunnet begroing på takstein, manglende snøfangere, samt slitasje, ujevnt fall og manglende utkastere på nedløp.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøstvendt terrasse på 39 m² med utgang fra hall.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket råte- og fuktskader enkelte steder på terrassebord, spesielt ved ytterhjørnet av terrassen. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Nordvestvendt terrasse på 7 m² med utgang fra vaskerom.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder samt råte- og fuktskader på deler av terrassebord på sørøstvendt terrasse.

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

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og malt panel i himling.

Innredning/overskap med slette fronter, utslagskum med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes noe svartsot/heksesot på overflatene. Dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet svartsot/heksesot på veggene.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres ca. 30mm fall over en lengde på 1,8 m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utskiftning i nærmere fremtid. Det ble avdekket sprekker i skjøter, samt slitasje på overflatene.

TG2 vurderes grunnet sprekk i skjøt, samt slitasje på overflatene.

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

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra renoveringsår, 1988.

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

Det ble avdekket utilstrekkelig tettesjikt i skjøt på belegget. Tettesjiktet og skjøten må påregnes utbedringer. En bør også være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt ved skjøt på belegget.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glass/aluminiumsramme.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket råte/fuktskader i underkant av platene i dusjsonen, da det mangler tilstrekkelig alulist/tettedetaljer i underkant av platene. Platene bør påregnes utskiftning. Det ble også avdekket slitasje på innredningen.

TG2 vurderes grunnet råte/fuktskader i underkant av platene samt slitasje på innredningen.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som 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 påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk, samt 12mm over 0,5m i dusjsonen. Dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert et motfall på ca. 5 mm over en lengde på 1 meter i retning mot soveromsdør. Motfallet skyldes trolig svikt i utførelse eller naturlig deformasjon i gulvkonstruksjonen over tid. Gulvet må bygges om slik at forskriftsmessig fall mot sluk etableres. Dette innebærer sannsynligvis full riving av gulvflaten, inkl. eventuell membran og ny oppbygging av fall og tettesjikt. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det ble avdekket sprekker i flere flis ved oppkant mot vegg.

TG3 vurderes grunnet motfall mot soveromsdør.

Merknader:



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 1988, ved renoveringsår.

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 foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg tilstøtende til våtsone, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved overfladisk fuktsøk i dusjonen ble det imidlertid påvist forhøyede fuktverdier. Dette kan indikere svikt i overflatebehandling eller tettesjikt i dusjområdet. Observasjonen bør påregnes nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslaget, samt nødvendige tiltak for å utbedre eventuelle skader og forhindre videre fuktbelastning.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett under klemring og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i aluminium. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes manglende alulist/tettedetaljer i underkant av våtromsplatene. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig beskyttelse/tettedetaljer under våtromsplatene i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes også noe slitasje på sveiseskjøt.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene samt sveiseskjøt.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra renoveringsår, 1988 i følge hjemmelshaver.

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

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

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

TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid og ingen synlig belegg under klemring.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

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

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

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

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

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

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

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

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

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe slitasje på benkeplaten, samt bruksslitasje på kjøkkeninnredningen i form av skapdører og skuffer. Slitasjen vurderes som alders- og brukstypisk, men kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk standard over tid. Det anbefales vurdering av utskifting eller overflatebehandling dersom det er ønskelig med oppgradering av kjøkkenets helhetlige tilstand. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes noe korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene, spesielt i krypkjeller.

TG2 vurderes grunnet korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene.

Merknader:


TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad i 1. etasje og vaskerom. Det ble registrert luftespalte for tilluft under dørblad til bad i 1. etasje. Badet i 2. etasje mangler imidlertid tilfredsstillende ventilasjonsløsning, noe som kan medføre opphopning av fukt og risiko for sopp- og muggdannelse over tid. Det anbefales etablering av egnet avtrekksløsning samt tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i dette rommet.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering samt tilluft til bad i 2. etasje.

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

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 1988

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 16 kurser. Kursfortegnelsen bør påregnes oppdatering.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres 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 er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av tilbygget til boligen. Det er oppført en vegg mellom gang/entré og stue og inngangsdøren er flyttet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området 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 kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Gul-merke SEFRAK:

Original del av boligen er registrert med gulmerke i SEFRAK-registeret, noe som indikerer at bygningen har en viss verneverdi og er oppført før 1900 eller anses som kulturhistorisk interessant. Dette kan medføre særskilte hensyn ved søknadspliktige tiltak, herunder krav om dialog med vernemyndigheter og eventuelle begrensninger i endringer av byggets opprinnelige karakter.

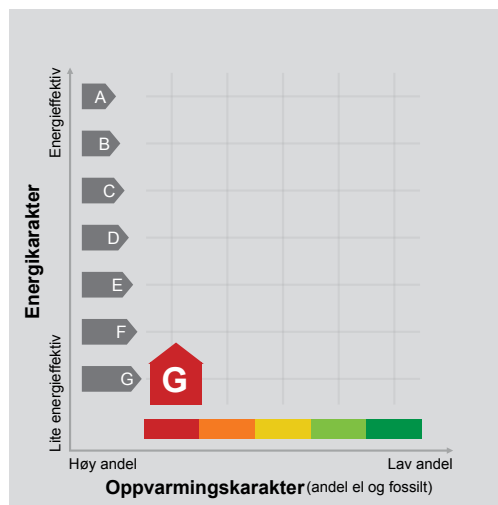
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig drens-system/naturlig drenering.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering, samt tegn på borebiller.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen samt råteskader på et område på østvendt fasade.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på takvinduer, samt råteskader på omrammingen rundt terrassedør.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet begroing på takstein, manglende snøfangere, samt slitasje, ujevnt fall og manglende utkastere på nedløp.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelige rekkverkshøyder samt råte- og fuktskader på deler av terrassebord på sørøstvendt terrasse.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet svartsot/heksesot på veggene.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sprekk i skjøt, samt slitasje på overflatene.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet råte/fuktskader i underkant av platene samt slitasje på innredningen.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett under klemring og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig beskyttelse/tettedetaljer under våtromsplatene i våtsonen.
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene samt sveiseskjøt.
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da belegget har passert forventet levetid og ingen synlig belegg under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet korrosjon og rust på enkelte koblinger på vannrørene.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende ventilering samt tilluft til bad i 2. etasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt ved skjøt på belegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall mot soveromsdør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

ENERGIATTEST



Adresse	Berget 6
Postnummer	3950
Sted	BREVIK
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8419205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-144256
Dato	07.07.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1841
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 133
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 23: 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

Berget 6 - Nabolaget Brevik sentrum/Øya - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Langbrygga Linje P8	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 14.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 148 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Sandøya Montessoriskole (1-10 kl.) 45 elever, 5 klasser	1.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	8 min 4.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	14 min 9.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 2.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Strømtangvegen	3 min
Recharge Kulturhusbryggen	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

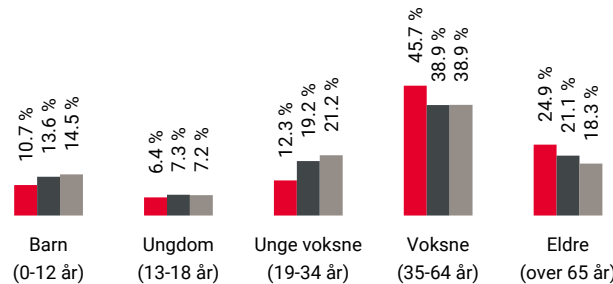
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brevik sentrum/Øya	741	426
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	18 min 1.5 km
Sandøya naturbarnehage (1-5 år) 11 barn	1.9 km

Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Stathelle PostNord	15 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

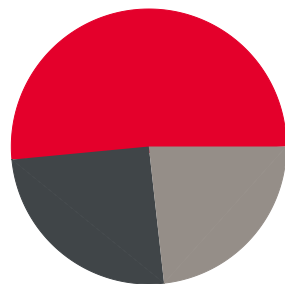
⚽ Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 10 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

⚽ Furulund idrettspark 10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.8 km

🚲 MOVA Stathelle 15 min 🚶

🚲 Oasen Fritid 7 min 🚗

Boligmasse



■ 51% enebolig
■ 25% blokk
■ 23% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

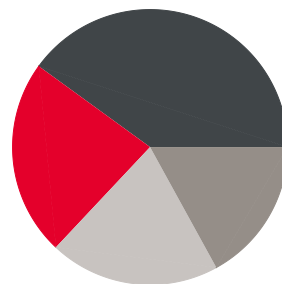
16 min 🚶



Vitusapotek Stathelle

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



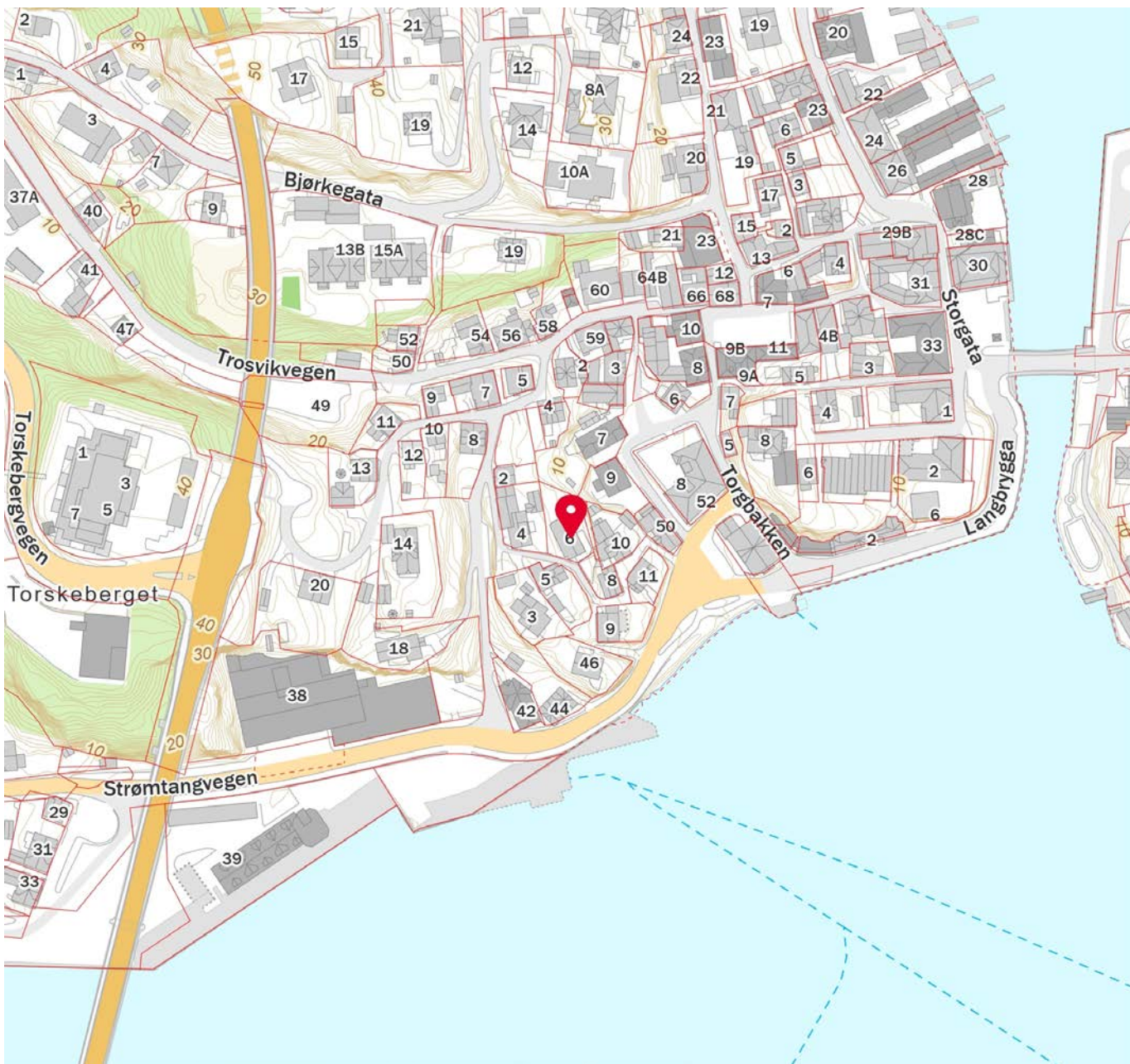
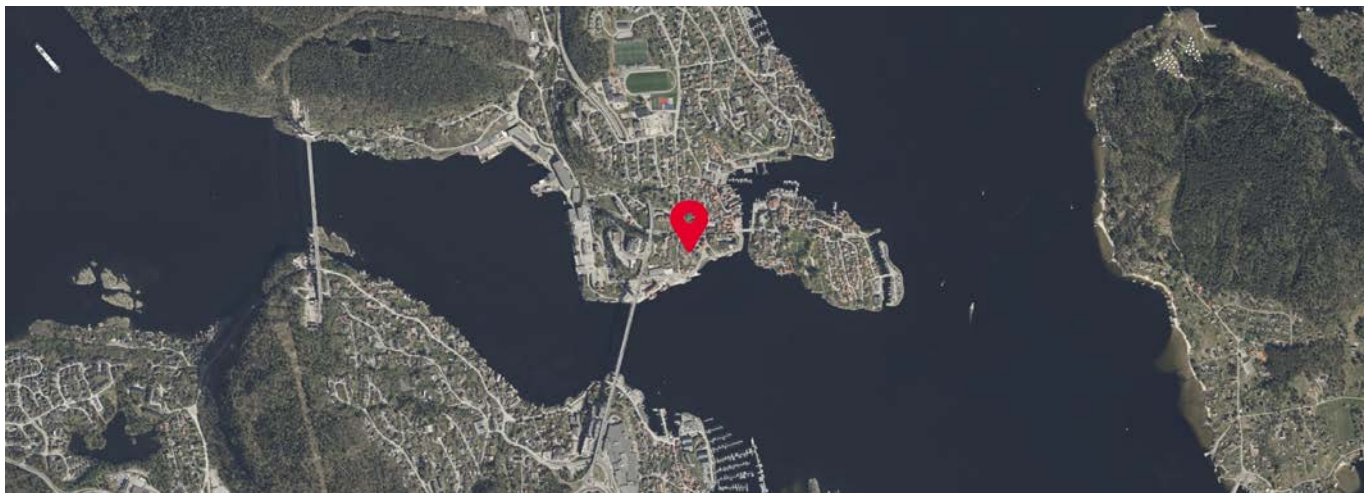
0%

50%

■ Brevik sentrum/Øya
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Berget 6
3950 BREVIK

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre