

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 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Henning Skåra

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 105/128 kvm
Tomtstr.: 483 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 114
Oppdragsnr.: 1317260051

Lys og velholdt halvpart av tomannsbolig med 3 soverom, 2 bad, solrik terrasse, hage og garasje.

Lys og velholdt halvpart av tomannsbolig med god planløsning over to etasjer. Boligen inneholder blant annet stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, to bad, loftstue og bod/teknisk rom. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og lettstelt hage med hyggelige uteområder og gode solforhold.

Boligen har flere praktiske kvaliteter som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, sentralstøvsuger, vedovn, utvendige persiener, markise og takvinduer med solskjerming. Praktisk teknisk rom med oppbevaringsmuligheter og plass til tørking av klær. Garasje samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, bussforbindelser og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du flotte turmuligheter med både Uræddløypa og kyststien langs Frierfjorden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Energiattest	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 128 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Stue, kjøkken, bad, soverom, gang/entré, bod/teknisk og trappegang.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Loftstue, bad og to soverom.

Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 483 kvm.

Flat og lettstelt tomt med gode solforhold og hyggelige uteområder. Tomten er pent opparbeidet med stor gressplen, beplantning, prydbusker og hekk som gir et skjermet og privat preg. Fra stue og kjøkken er det utgang til terrasse med god plass til både sittegrupper og grilling.

Gårdsplassen er gruset, og eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt i tilhørende garasje.

Selger fremhever spesielt hagen, terrasseplassen og gårdsplassen som kvaliteter ved eiendommen. Hagen oppleves som lettstelt og har en praktisk størrelse med gode muligheter for både lek og avslapning. Uteområdet kan enkelt skjermes eller stenges av, noe som er praktisk ved besøk av små barn eller hund.

Terrassen er et hyggelig oppholdssted med fine solforhold på ettermiddag og kveld, mens gårdsplassen bidrar til en luftig og praktisk uteplass i det daglige.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Herøya i Porsgrunn kommune. Herøya er et sentralt område med kort avstand til arbeidsplasser og enkel tilgang til E18 for pendlere. Med bil er det kort vei til Porsgrunn sentrum, som byr på et bredt utvalg av servicetilbud, fasiliteter og gode shoppingmuligheter.

Det er gangavstand til barnehager og skoler (både Stridsklev skole og International School Telemark), samt idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, sandvolleyballbane og Hydrohallen. I nærområdet er det flotte turmuligheter med både den populære Uræddløypa og den mye benyttede kyststien langs Frierfjorden.

Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 og Kiwi på Herøya. I tillegg finner du Herøyagrillen og Pizzabakeren i nærheten. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser til både Stathelle og Porsgrunn.

Selger fremhever området som stille og rolig, med et hyggelig nærmiljø og gode naboforhold. Selger opplyser at det oppleves som et trygt og trivelig område å bo i.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum kjører du mot Herøya. I lyskrysset på Herøya fortsetter du rett frem og følger veien frem til rundkjøringen. Ta tredje avkjøring i rundkjøringen og følg Hovetbakken oppover. På toppen av Hovetbakken holder du til høyre inn i Skrapeklevvegen, hvor boligen ligger på høyre side av veien, merket med «Til salgs»-skilt fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Skrapeklev barnehage (1-5 år): 300 m
- Lyngvegen barnehage (1-5 år): 900 m
- Hovettunet barnehage (0-5 år): 1.5 km

Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.): 2.2 km

- Stridsklev skole (1-10 kl.): 1.3 km
- International School Telemark (1-10 kl.) 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole: 7 km

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det foreligger forslag om nedleggelse av Klevstrand skole og overføring av elever til Stridsklev skole. Dette trenger imidlertid ikke nødvendigvis å være negativt for denne boligen, ettersom Stridsklev skole ligger nærmere eiendommen.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt såle mot grunn og ringmur av støpt betong. Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille avbjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer, terrassedør og ytterdør i tre med 2-lags energiglass, mens takvinduer av PVC (plast) med 2-lags energiglass,

Forhold med tilstandsgrad TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking: Mose på takstein.

- Vinduer: Soppdannelse på ett takvindu som følge av kondens.
- Terrasse: Slitasje på terrassebord og skader på asfaltplater ved terrasse.
- Bad i 1. etasje: Vindu av uegnet materiale i våtsonen, samt membran har passert forventet levetid og ingen synlig slukmansjett under klemring.
- Bad i 2. etasje: Motfall på gulv og noe løst belegg ved oppkant, manglende synlig belegg under klemring og usikre tettedetaljer rundt avløpsrør fra servant.
- Avløpsrør: Manglende innvendig stakeluke for avløp.
- Varmtvannstank: Rust på kobling til varmtvannsbereder.
- Terrenghorhold: Mangelfullt terrenghorhold bort fra grunnmur.

Andre merknader:

- Ett takvindu på soverom i 2. etasje ikke tilfredsstillende dagens krav til rømningsvei.
- Det er registrert sprekkdannelse i pipe som anbefales fulgt opp videre.

Det er ikke registrert TG3 (store eller alvorlige avvik) i rapporten.

Garasjen er, ifølge rapporten, oppført på støpt såle mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrøm betongtakstein. Manuell isolert leddport. Ytterdør i tre.

Takstmannens vurdering er at garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 15.04.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent feil eller skader knyttet til våtrom, drenering, vann- og avløpsanlegg eller elektrisk anlegg utover forhold som fremgår av tilstandsrapporten.

Det er opplyst om tidligere forekomst av sukkermaur ved terrasse/blomsterkasse, hvor det er gjennomført tiltak og forholdet ikke har vært registrert de senere årene. Videre opplyses det om sprekk i murpuss ved pipe, som har vært til stede siden 2010 uten anmerkninger ved branntilsyn i 2026.

Selger opplyser også om bytte av termostater til gulvvarme i 2026 utført av faglært elektriker, samt oppføring av mindre støttemur på tomten.

For garasjen opplyses det om noe fall mot én side av gulvet samt tidligere justering og avstivning etter stor snøbelastning. Det er montert snøfangere i etterkant, og forholdet har fungert tilfredsstillende siden.

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

Standard

Boligen har gjennomgående normal til god innvendig standard med lyse overflater og en praktisk planløsning over to etasjer. Innvendig er det ikke avdekket vesentlig slitasje eller skader med behov for utbedring.

Stue:

Lys stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Det er god plass til sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin utsikt mot hage og uteområder. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage, noe som skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Vedovnen bidrar med både lun varme og hyggelig stemning på kjølige dager.

Kjøkken:

Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Lyst og tidløst kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. I benkeplaten er det nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator og oppvaskmaskin, samt nisje for komfyr og kjøleskap. Det er naturlig plass til spisebord ved vinduene.

Bad i 1. etasje:

Romslig og funksjonelt bad med flislagte gulv som har varmekabler. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant og speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har god gulvplass og en praktisk planløsning som gjør badet enkelt å innrede og bruke i hverdagen.

Bad i 2. etasje:

Badet i 2. etasje har lyse overflater og er innredet med dusjkabinett, servant med speil og toalett.

Bod/teknisk rom:

Praktisk bod/teknisk rom med flislagt gulv og lyse overflater på veggene. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og oppbevaringsskap. Her er også varmtvannsbereider og sentralstøvsuger plassert. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter og plass til tørking av klær.

Soverom:

Boligen har tre lyse soverom, hvorav ett ligger i 1. etasje og to i 2. etasje. To av soverommene er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det øvrige soverommene egner seg godt som gjesterom, kontor eller lagring.

Loftstue:

Lys loftstue med flere bruksmuligheter. Rommet egner seg godt som TV-stue, kontor eller ekstra oppholdsrom, og har også gode muligheter for lagring.

Gang/entré:

Lys og innbydende gang/entré med flislagt gulv som gir et slitesterkt og praktisk underlag. Sikringsskapet er plassert i gangen. Fra gangen er det adgang til boligens øvrige rom samt trappegang til 2. etasje. Under trappen er det plass til fryseboks eller annen oppbevaring.

Boligen har generelt gode oppbevaringsmuligheter.

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.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr og kombinert kjøle-/fryseskap kan følge med salget dersom kjøper ønsker det.

Ved-skuret vil bli fjernet før overlevering av eiendommen. Under ved-skuret var det tidligere et blomsterbed. Det er nå skadet og delvis fylt med stein. Det vil bli overlevert til ny eier i denne tilstanden da det kan være alternative måter bruke plassen på framover.

Fryseboks, tørketrommel og våpenskap medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telia som leverandør av TV og internett.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gruset gårdsplass.

Solforhold

Selger opplyser at solen på denne tiden av året treffer inngangspartiet fra ca. kl. 07.00 om morgenen, og at kveldssolen varer til omkring kl. 21.30. Solforholdene blir ytterligere bedre utover sommersesongen.

For å skjerme mot varme på sommerstid er det montert utvendige persienner på vinduene mot sør og vest, markise over sittegruppen på uteplassen samt utvendig solskjerming på takvinduene.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen 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.

Diverse

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

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

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Peisovn i stuen.

Varmekabler i gulv på bad og i gang/entré i 1. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Selger informerer om at boligen oppleves som godt isolert og lett å varme opp.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at gjennomsnittlig strømforbruk de siste fem årene (2021-2025) har vært ca. 4 865 kWh per år. Det bemerkes at forbruket er påvirket av dagens bruksmønster, herunder at boligen har vært bebodd av én person og at vedovn benyttes aktivt til oppvarming.

Selger opplever boligen som godt isolert og rask å varme opp. Tidligere strømforbruk skal ifølge selger ha ligget på omkring 10 000 kWh per år før det ble gjennomført energibesparende tiltak.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 75 000,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

Kr 76 390,- (Omkostninger totalt)

Kr 93 290,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 96 090,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 3 076 390,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 3 093 290,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 3 096 090,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 628,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale opplysningene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 780 280,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 121 118,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 6 564,-.

Eiendommen er tilknyttet Telia som leverandør av TV og internett, og koster kr 849,- pr. mnd.

Utover det som er nevnt ovenfor, under punktene om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 114 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Det er ikke tinglyst servitutter eller rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig og to garasjer med bod datert 13.10.2006. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 03.10.2005. Vi gjør spesielt oppmerksom på deler av trapperommet i 1. etasje er byggemeldt som bod, og at og bruksendringen/tiltaket er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen.

En bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (gang) er et søknadspliktig tiltak til kommunen.

Avviket nevnt over anses som en lovlighetsmangl. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

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

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er kommuneplaner under arbeid:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Id: 1415

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger pr. stk. kr 1 875,- og markeds pakke kr 14 900,-.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering og evt. oppgradering av markeds pakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor 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

07.05.2026































Plantegning



Skrapeklevvegen 36A



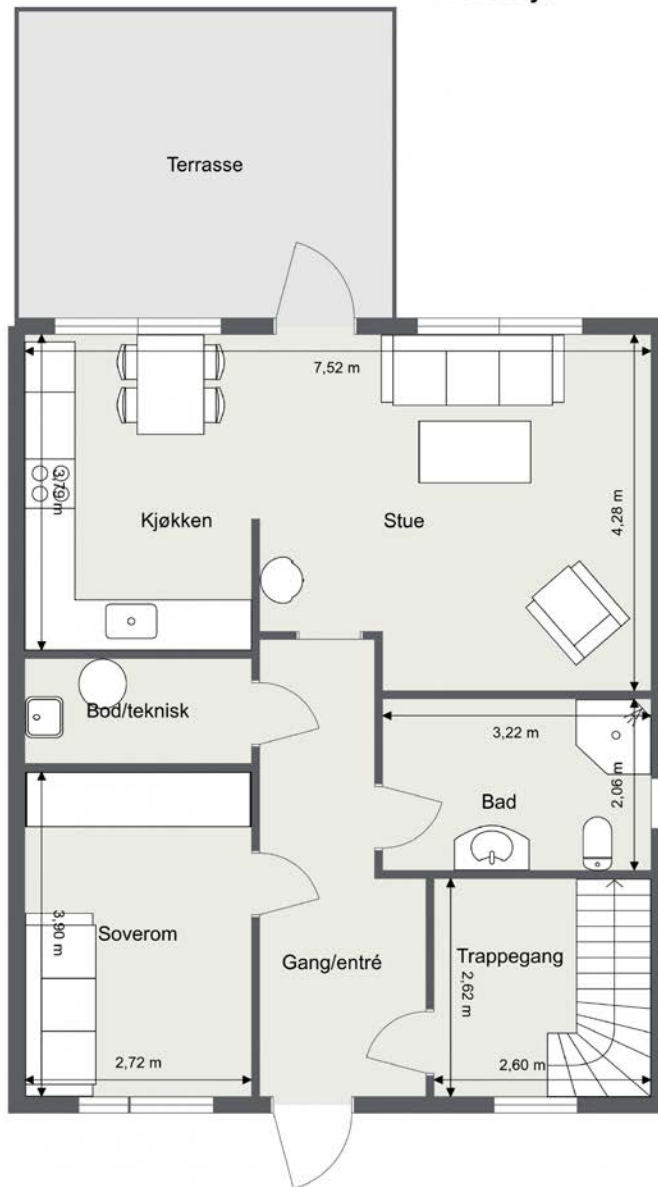
Romhøyde:
0,95-2,41m på to soverom,
0,97-2,41m i øvrige rom.

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

Plantegning



Skrapeklevvegen 36A 1. Etasje



Romhøyde:
2,37m i stue,
2,38m på kjøkken,
2,39m i gang/entré, trappegang,
ett soverom,
2,41m på bad og bod/teknisk

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skrapeklevvegen 36A , 3937 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 57, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1049

Referansennummer: 005988

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt såle mot grunn og ringmur av støpt betong. Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille avbjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har takvinduer av PVC (plast) med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har malt terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Boligen har ytterdør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2006.

Det er etablert utvendig solskjerming i form av persiener på vinduer i kjøkken, stue og alle loftsvinduer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

1. Etasje: Flis i gang/entré, bad, trappegang og teknisk/bod, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Våtromsplater på bad, panelplater i øvrige rom.
2. Etasje: Våtromsplater på bad, panelplater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Tak-ess i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med tilhørende skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. Etasje:

Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak/himling. Frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integrert oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom:

Flis på gulv, panelplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast og overskap med slette fronter.

Opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelskap og sentral til ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING:

Varmekabler i gang/entré og bad 1. Etasje.

Vedovn i stue.

Panelovn på soverom og bad 2. Etasje.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,37m i stue, 2m38m på kjøkken, 2,41m på bad og bod/teknisk, 2,39m i øvrige rom.
2. Etasje: 0,95-2,41m på to soverom, 0,97-2,41m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det foreligger usikkerhet knyttet til materialtype, alder, utførelse og eventuell skadeutvikling. Skjulte feil eller svekkelser kan derfor ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales ved mistanke om avvik, lekkasjer eller i forbindelse med fremtidig gravearbeid.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert at takvindu fra ett soverom i 2. etasje ikke tilfredsstiller krav til tilstrekkelig rømningsvei. Dette innebærer et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og kan medføre redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon. Forholdet bør vurderes nærmere og utbedres slik at rommet får godkjent og forsvarlig rømningsmulighet.

Det ble registrert sprekke dannelse i pipe, og forholdet kan være en setningsprekk som følge av bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan over tid påvirke pipens tetthet og bør derfor holdes under oppsikt. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. Eventuelle utbedringer bør utføres ved behov for å sikre forsvarlig bruk. Ytterligere beskrivelser i selgers egenerklærings skjema.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

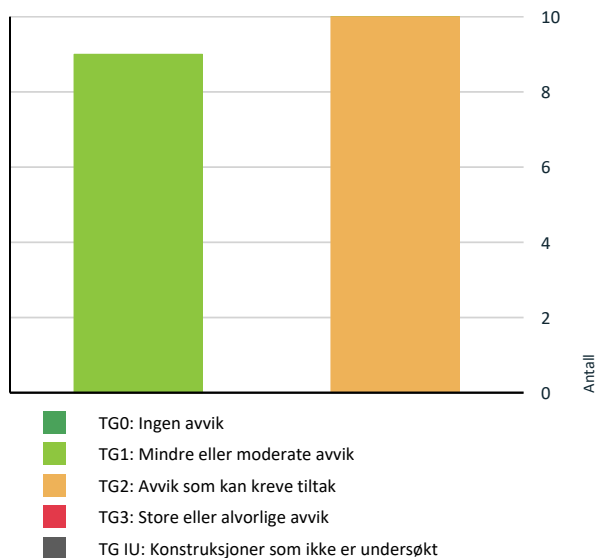
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på taktekkingen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Utvendig flater av liggende dobbelfalset trekledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte i underkant av kledningen med musebånd under kledningen i 1 etasje, og det er ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet ble undersøkt via luker til knevegg, da det ikke var etablert gangbart gulv. De tilgjengelige delene kunne besiktiges, fremstod uten tegn til vesentlige avvik med behov for tiltak på befaringdagen. Øvrige deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet og ble derfor ikke nærmere kontrollert. Skjulte feil og mangler kan forekomme i de delene som ikke var tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte glass med negativ innvirkning på funksjonen ved de undersøkte vinduene. Det ble imidlertid registrert soppdannelser på takvindu på soverom. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid, og eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet registrerte soppdannelser på takvindu på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Soppdannelsene vurderes å ha oppstått som følge av kondens på insiden av takvinduet ved kalde utetemperaturer, der nedtrukket persienne har redusert luftsirkulasjonen mot glassflaten.

Risiko:

Ved fortsatt kondensbelastning kan det oppstå ytterligere soppdannelser og økt fukt påvirkning på tilstøtende overflater.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og luker til kneveggene. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Yttertaket fremstår i normalt god stand. Det ble registrert noe mosebegroing på taksteinene. Mose holder på fukt og kan over tid gi økt belastning på taktekkingen.

TG 2 vurderes grunnet mosebegroing på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mosebegroingen har oppstått som følge av fuktige og skyggefulle forhold, samt organisk materiale som har samlet seg på takflaten over tid.

Risiko:

Mose kan holde på fukt og bidra til økt slitasje, samt fare for frostsprengning og svekkelse av taksteinene ved videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for oppfølging rundt takvinduet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre berørte flater og følge opp forholdet med tiltak for å redusere kondensdannelse.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord på gulv, samt levegg og blomsterkasse av tre. Det ble registrert noe slitasje på terrassebordene. Videre ble det registrert at asfaltplatene mot leveggen er noe knekt.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord og skader på asfaltplater ved levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen på terrassebordene er et resultat av værpåkjening og bruk over tid. Skadene på asfaltplatene mot leveggen skyldes nedbrytning og mekanisk påvirkning.

Risiko:

Videre slitasje og svekkelse kan føre til redusert funksjon og økt nedbrytning i de berørte delene av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av enkelte materialer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte ut skadde asfaltplater og utføre vedlikehold eller utskifting av terrassebord etter behov.

INNVEDIG

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggtknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning.

Risiko:

Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og uttetheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden fra gjeldende byggtknisk forskrift ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Membran fra byggeår, 2006.

Sluk og klemring er av plast, og det ble ikke registrert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen kan ikke undersøkes nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes da membran har passert forventet levetid og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende synlig slukmansjett under klemringen skyldes feil ved etablering av membranløsningen. Membranen har i tillegg nådd forventet levetid.

Risiko:

Økt alder og usikker tetting ved sluk kan medføre økt risiko for utettheter og fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for oppgradering av tettesjiktet og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt og påregne oppgradering av membran og slukløsning ved rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 4mm motfall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK97). Det ble i tillegg observert noe løst belegg enkelte steder ved oppkanten. For øvrig fremstod overflatene i hovedsak i forventet stand uten øvrige vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet registrert motfall på gulv og noe løst belegg ved oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Motfallet skyldes feil utførelse av fallforholdene ved etablering av gulvet. Løst belegg ved oppkant skyldes svekket vedheft over tid.

Risiko:

Motfall kan medføre at vann ikke ledes til sluk som forutsatt. Løst belegg ved oppkant kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og svekkelse av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt belastning på gulvkonstruksjonen og behov for utbedring for å opprettholde tilfredsstillende funksjon i våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt å feste eller utbedre løst belegg ved oppkant.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår.

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.

Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløp fra servant fremstår som usikre.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig belegg under klemring og usikre tettedetaljer rundt avløpsrør fra servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Manglende synlig belegg under klemring og usikre tettedetaljer rundt avløpsrør fra servant skyldes svakheter ved utførelsen av tettesjikt og tilslutninger.

Risiko:

Svak tetting ved sluk og rørgjennomføringer kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av tettesjikt og tilhørende detaljer dersom det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fornye tettedetaljer ved avløpsrør fra servant og følge opp slukløsningen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i bod/teknisk med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

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

Det er ikke etablert stakeluke innvendig, men stakemulighet er opplyst å være ivaretatt via utvendig kum, noe som er dokumentert med bilder.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet manglende innvendig stakeluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak:

Manglende innvendig stakeluke skyldes at avløpsanlegget er utført med stakemulighet via utvendig kum i stedet for innvendig adkomst.

Risiko:

Ved behov for rensing eller staking kan manglende innvendig adkomst gi mindre tilgjengelighet til avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre noe mer krevende tilkomst ved vedlikehold og oppfølging av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å benytte utvendig kum for nødvendig inspeksjon, rensing og vedlikehold av avløpsanlegget.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte i underkant av dørblad til badene. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via balansert ventilasjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell ut fra visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det bemerkes imidlertid at ventilasjonsanlegget er av eldre dato, og at feil og mangler kan oppstå som følge av alder og slitasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i bod/teknisk med lekkasjesikring til sluk. Bereideren fremstår i hovedsak i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert rust på kobling.

Det ble for øvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for umiddelbare tiltak. Varmtvannsbereidere er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereider er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet alder og rust på kobling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Rustdannelsen på koblingen har oppstått som følge av alder og kondenspåvirkning over tid.

Risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekkelse i koblingen og økt risiko for lekkasjeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring eller utskifting dersom rustutviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere og om nødvendig utbedre rustpåvirket kobling, samt påregne utskifting av berederen ved endt levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra

utførende:

- **Boliginnstallasjonsskap i henhold til vedlagte materialoversikt.**
- **Bytte termostat 2 stk.**

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Terrengeforhold

Beskrivelse

Terrengefallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

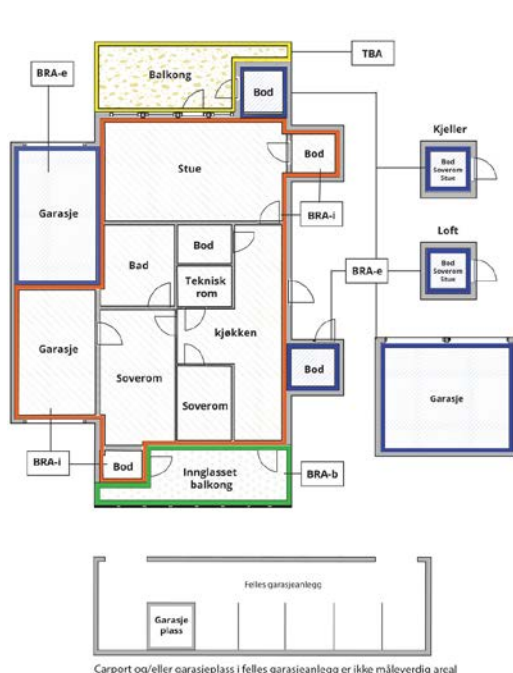
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	69			69			69
2. Etasje	36			36		12	48
SUM	105					12	117
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Ett soverom, gang/entré, bad, kjøkken, stue, bod/teknisk, trappegang		
2. Etasje	Loftstue, bad, to soverom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. 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 befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det ble også fremlagt ferdigattest for boligen, utstedt av kommunen og datert 13.10.2006. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	57	114		0	483.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrapeklevvegen 36A

Hjemmelshaver

Skåra Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Skrapeklev i Porsgrunn. Området har nærhet til barnehage, herunder Skrapeklev barnehage. Det er også offentlig kommunikasjon i området, og adkomst til øvrige deler av Porsgrunn og Grenland vurderes som enkel via det lokale veinettet. Daglige servicefunksjoner og øvrige bymessige tilbud finnes innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 23 m2.

Garasjen står på støpt såle mot grunn og ringmur av leca-blokker. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfaset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Manuell isolert leddport.

Ytterdør i tre.

- Det er ikke montert elbil-lader i garasjen, men det er lagt opp til strøm.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som kan indikere skader eller øvrige svekkelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Henning Skåra

Boligen

Skrapeklevvegen 36A

3937 Porsgrunn

4001-57/114/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det har enkelte år kommet inn noen sukkermaur om våren. Det har typisk vært når sola har begynt å varme uten at det er blitt skikkelig vår og varme ute. Jeg tror de har kommet inn rundt avløpet fra kjøkkenvasken, og de har bare vært lokalt i det området. Etter ei uke eller to har de forsvunnet igjen. Dette har ikke skjedd i år eller de to forrige årene etter at jeg "gikk til krig" mot dem og la ut maurverk rundt terrassen og blomsterkassen. Der er det varmt og godt i sola, og jeg tror de har hatt maurtue et sted inni eller under der. Jeg tror at de er borte nå, men de kan komme tilbake. Hvis ny eier er redd for sukkermaur noen dager om våren, anbefaler jeg å følge med på området rundt blomsterkassa.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: "Bekjempet" sukkermaur som jeg tror holdt til under terrasse og i blomsterkasse. Etter det har jeg fulgt med på om de dukker opp igjen og lagt ut litt maurverk ute ved blomsterkassa hvis jeg har sett noe tegn til at de prøver å komme tilbake.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det er en sprekk i murpussen rett over feieluka. Sprekken har vært der siden jeg flyttet inn i 2010. I.f.m branntilsynet i mars 2026 ble pipa sjekket ved å lyse og se inn i feieluka uten at det var mulig å se noe galt. Ildstedet ble godkjent uten anmerkninger. For sikkerhets skyld vil feier bli bedt om å inspisere pipa med kamera etter neste feiing for å være helt sikker på at det ikke er sprekk i innvendig rør.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektro4

Beskrivelse av arbeidet: Termostaten til golvvarmen i gangen måtte byttes (den gamle hadde begynt å "klikke inn og ut" hele tiden). I og med at termostaten til badet var av samme type og like gammel, fikk jeg den byttet også. Den nye i gangen fungerer fint med regulering av varmen i forhold til ønsket termostat-temperatur. Når det gjelder badet, så fungerer styringen som en regulator (uten termostat). Om det allerede var noe galt, eller om forbindelsen til sensoren i golvet ble brutt i.f.m bytte av termostaten vet jeg ikke, men nå må jeg styre temperaturen på badet ved å styre hvor mye "pådrag" av strøm (f.eks 25% av full effekt") jeg vil ha. I praksis fungerer det for min del helt greit. Det blir som i "gamle dager" da man kunne sette bryteren på "1", "2" eller "3". Nå kan jeg velge dette i trinn a 5% fra 0 og opp til 100, og jeg kan i tillegg velge hvor lenge varmen skal stå på hver gang golvet varmes opp, for eksempel i 20 minutters intervaller.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har satt opp en liten støttemur (gj.sn. 40-50 cm høyde) langs grensen til naboene mot vest og nord. Før var det en kort, bratt skråning ned mot gjerdet/hekkene deres, og det var tilnærmet umulig å få slått graset i skråningen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har tilstandsrapporten fra da jeg kjøpte boligen i 2010, og jeg har rapporten fra branntilsynet 24. mars i år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Jeg vil nevne to ting som ikke er "helt 100", men som ikke har vært noe problem for meg. Det første er at det, som i nesten alle garasjer, er litt for lite fall på golvet. Vannet siger også litt mer mot ene siden (nord). Jeg har lagt noen tre-rister der slik at ting allikevel kan lagres tørt på golvet. Garasjen tørker fort opp, og det er først og fremst når det ikke er frost, og snø følger med bilen inn i garasjen, at det kan bli litt vann. Det andre er at garasjen kanskje er litt skjev. En vinter for 10-12 år siden var det veldig mye snø på begge sidene av taket. Vårsola fikk alt til å rase på sørsida, og jeg tror at snøen på nordsida trykket den litt skjev. Jeg fikk jekket den litt tilbake og satt på noen avstivere. Jeg monterte også snøfangere på sørsiden av taket for å unngå at det skjedde igjen. Etter det har jeg i grunnen ikke tenkt mer på det, men kom på det nå når jeg satte meg ned med egenerklæringen.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Se teksten over (laget noen tre-lemmer, rettet/stivet opp tak/vegger, montert snøfangere).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

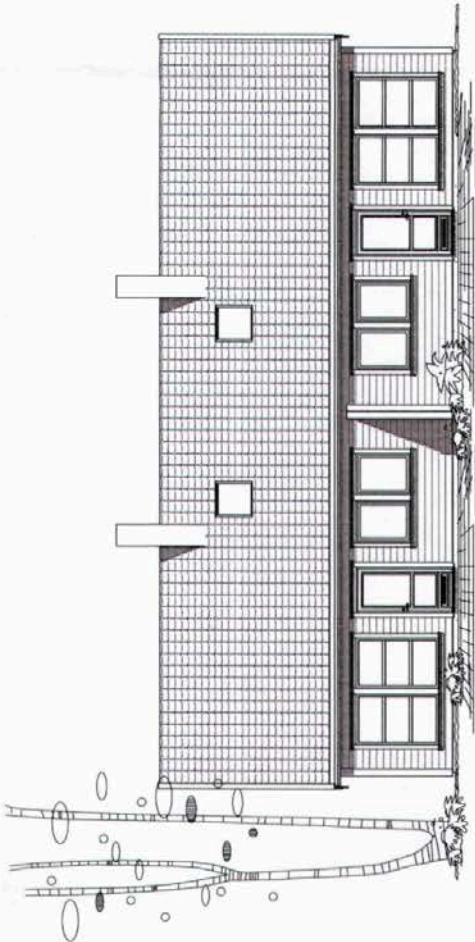
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

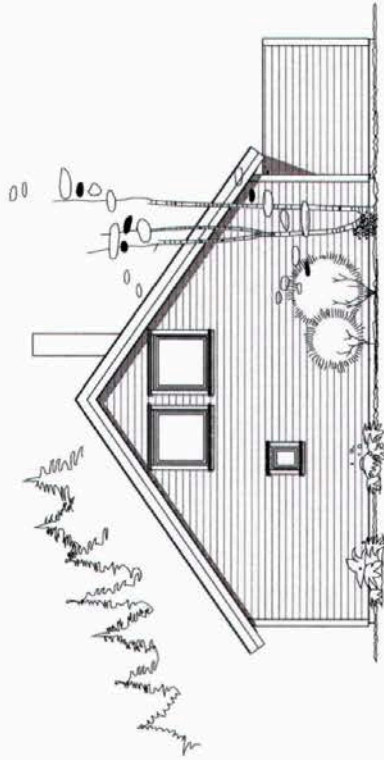
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

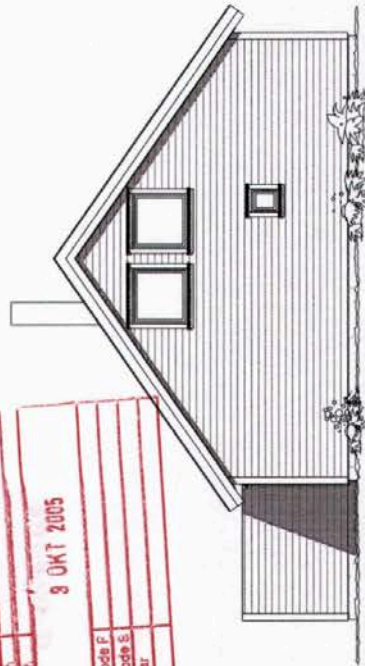
Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A.101	Fasader
A.102	Planer



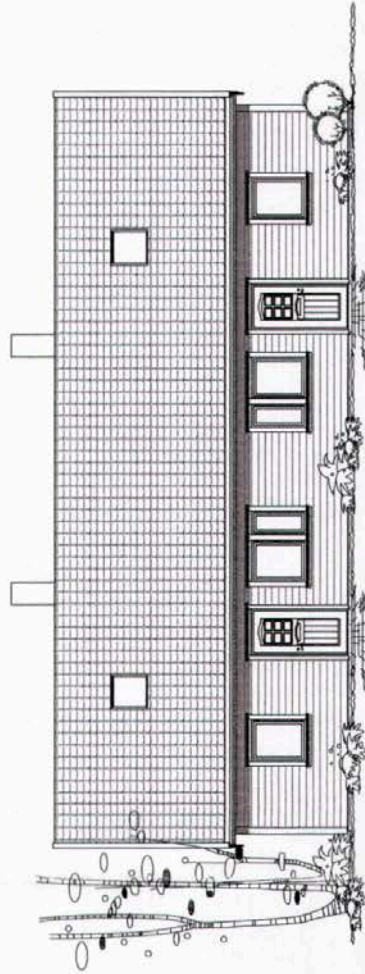
Fasade mot sør 1 : 100



Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

FORGRUNNINGSKOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løst
Saksnr. 3 OKT 2005

Ark.kode F
/ Ark.kode S
Ansvar
(Kopi)

REVISJONER	
Rev.	Dato
1	02.09.05

TILTAK	
Utøvere	HRL Entreprenør AS
Byggesett	Hovdebakken
Kommune	
Prosjekt	2-mannsbolig
G.nr. & nr.	57/80
Prosjekt nummer	05250

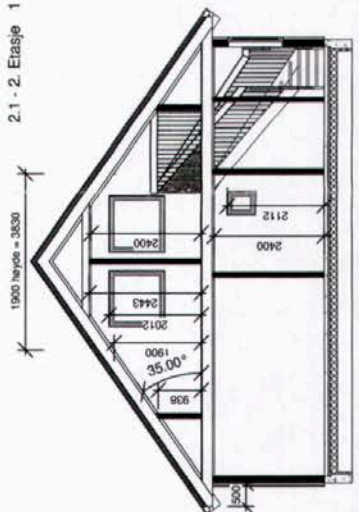
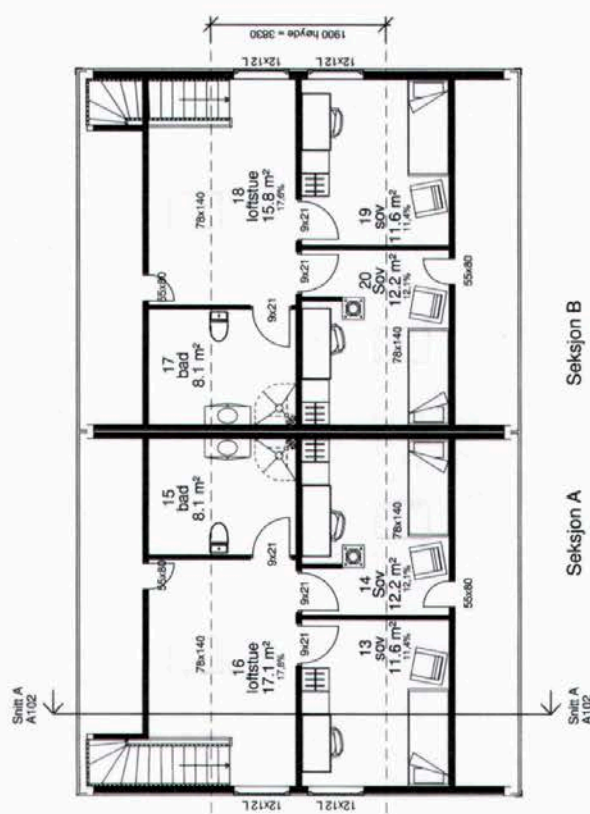
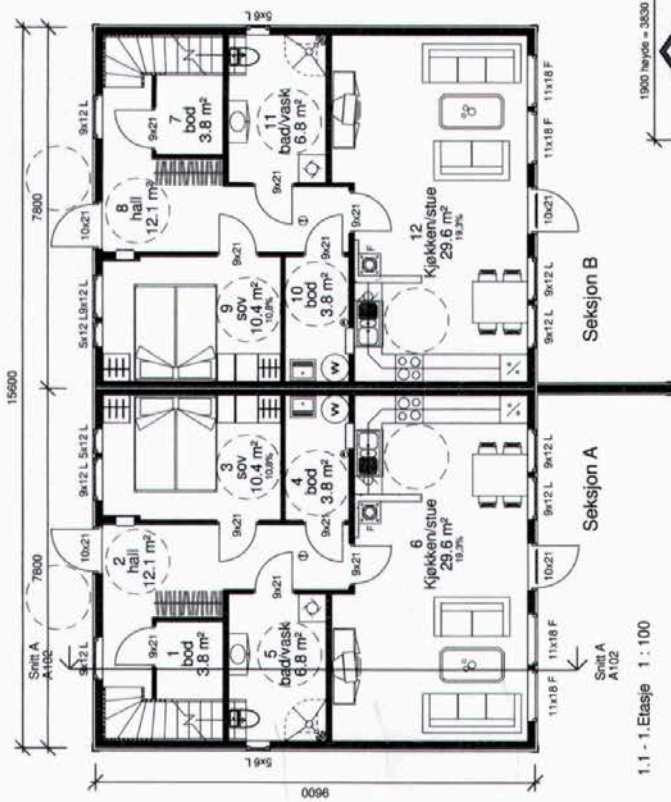


HELLVIK HUS

Bygg med glede!

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	
Formål	HRL Entreprenør AS
Adresse	Stremdalsgrødet 8, 3727 Skun
Telefon	35 50 48 50
E-post	

TEGNING	
Tittel	Fasader
Tegnet av	KE
Korrigert av	
Dato	23.08.2005
Skala	1 : 100
Tegning nr.	A.101



Snitt A grunnplan hovedetasje (A og B) - 1:80 7/2002

Areall	BA	BDA-K	BVA	BA	BDA-K	BVA
Hovedetasje	69,36	69,36	74,08	69,36	69,36	74,08
Lof	27,52	27,52	0,00	27,52	27,52	0,00
Sum bolig A	106,88	91,87	106,08	74,08	74,08	74,08
Sum bolig B	106,88	91,87	106,08	91,87	106,08	74,08

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
3 OKT 2005

Ansvarlig:
 Saknr.:
 Arkivkode:
 Ansvar:
 Kopi:

REVISJONER

Rev.	Dato	Syn	Revisjoner/gjelder
1	02.09.05	ku	Innrede bygge iht. hall/bod + div

TILTAK

Tiltaksnr.: HRL Entreprenør AS
 Byggesaksnr.: Hovetbakken
 Kommune: Hovetbakken
 Prosjekt: 2-mannsbolig

Ansvarlig: HRL Entreprenør AS
 Adresse: Strømdalsjordet 8, 3727 Skien
 Telefon: 35 50 48 50
 E-post:

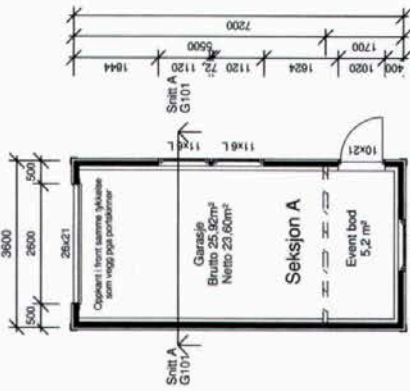
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

HELLVIK HUS
 Bygg med glede!

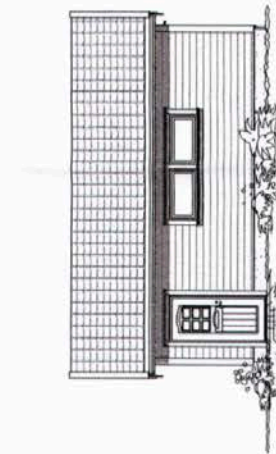
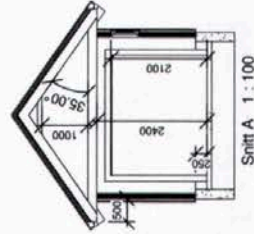
TEGNING

Tittel: Planer
 Tegnet av: KJE
 Korrigert av:
 Original

Dato: 23.08.2005
 Målestokk: 1 : 100
 Tegning nr: A102



1.1 - 1. Etasje 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100



Fasade mot vest 1 : 100

BEIERSRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpnr.:
Saksnr.:

3 OKT 2005

Ark.kode P
Ark.kode S
Aktivitet
Kopp

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Beskrivelse gjørelse

TILTAK

Utøvere:	HRL Entreprenør AS
Byggherrens:	Hovetbakken
Kommune:	
Prosjekt:	Garasje seksjon A
G.nr./B.nr.:	57/80
Prosjekt nummer:	05250

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Forfatter:	HRL Entreprenør AS
Adresse:	Sremdalsjordet 8, 3727 Skien
Telefon:	35 50 48 50
E-post:	

TEGNING

Tittel:	Garasje seksjon A, plan/snitt/fasader
Tegner:	KJE
Dato:	02.09.2005
Korrigert av:	Mastroske
Original:	1 : 100
Tegning nr.:	G101





Adresse

Skrapeklevvegen 36A, 3937 PORSGRUNN

Dato for energimerking

07.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-292217

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22475118

Gårdsnummer

57

Bruksnummer

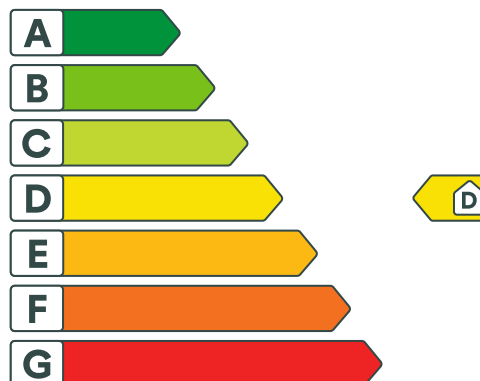
114

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

188,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 839 kWh



Skrapeklevvegen 36A, 3937 PORSGRUNN



Detaljering

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



Skrapeklevvegen 36A, 3937 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Skrapeklevegen 36A - Nabolaget Mauråsen/Skrapeklevegen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Skrapeklevegen Linje M1, M1N, 84	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 🚗 5.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	35 min 🚗

Skoler

International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 🚗 6.3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 🚗 7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

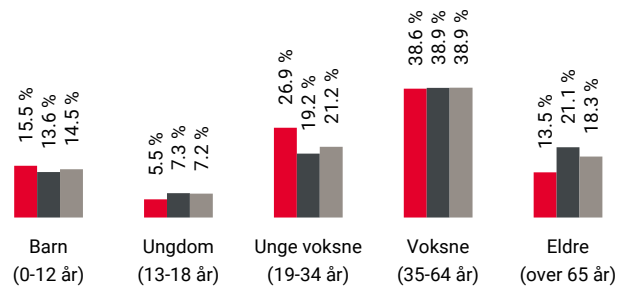
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Mauråsen/Skrapeklevegen	605	313
🔵 Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skrapeklevegen barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min 🚶 0.3 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 🚶 0.9 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	18 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	14 min 🚶
Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 91/100



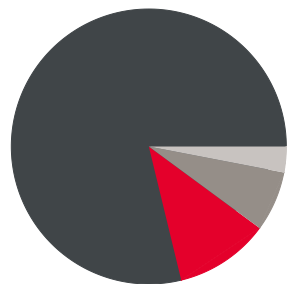
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Hjortestien ballplass Ballspill	9 min	0.7 km
	Hovet Skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.1 km
	MOVA Skjelsvik	6 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	7 min	

Boligmasse

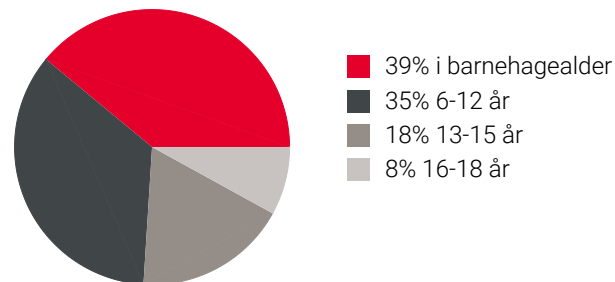


- 11% enebolig
- 78% rekkehus
- 7% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	Down Town	8 min
	Vitusapotek Stridsklev	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

- Mauråsen/Skrapekleiv
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrapeklevvegen 36A
3937 PORSGRUNNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan NilsenTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre