

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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Selma Becirevic
Johan Armando Nunez

Quelopana

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 144/240 kvm
Tomtstr.: 862 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 436
Oppdragsnr.: 1317250143

Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje, flotte uteplasser og hage. Sentral beliggenhet.

Innholdsrik enebolig med stor dobbelgarasje, romslig gårdsplass og flotte uteområder med flere uteplasser og opparbeidet hage. Boligen fremstår i hovedsak i normalt god stand og er oppgradert i senere tid med blant annet nytt kjøkken, oppgradert toalettrom i 2. etasje og utvendig maling. I tillegg er det etablert uteplass med pergola og lekestativ i hagen.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Eidanger, med kort avstand til Porsgrunn sentrum og enkel adkomst til E18 som gir gode pendlermuligheter. Bussholdeplass ligger like ved boligen. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, barnehage, barneskole med SFO og ungdomsskole. Tveten aktivitetspark ligger også i nærheten, og området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	75
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 96 kvm

BRA totalt: 240 kvm

TBA: 44 kvm

Bruksareal fordelt på etasjer

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Kjellerstue/soverom, bad, vaskerom, gang og to boder.

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Stue, spisestue, kjøkken, bad, gang og entré.

BRA-e: 73 kvm Dobbeltgarasje.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm To soverom, toalettrom og gang.

BRA-e: 23 kvm Lager og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

2. etasje

26 kvm

Ikke målbare arealer

2. etasjes GUA er 91 kvm.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 godkjennelse 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

862 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 862 kvm.

Tomten er solrik og pent opparbeidet og fremstår som innholdsrik med gode uteområder som legger til rette for både lek, opphold og hyggelige sammenkomster.

Uteområdet er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein og flere hyggelige uteplasser. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med god plass til sittegrupper. I tilknytning til terrassen er det etablert en uteplass med utepeis.

I hagen er det oppført en romslig pergola med overbygget uteplass som gir et skjermet og trivelig uterom. Her er det god plass til sittegruppe og grill, og området egner seg godt til sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. Hagen har også gode arealer for lek og aktivitet, og er blant annet tilrettelagt med lekeapparater.

Mellom boligen og garasjen er det en overbygd veranda med gode solforhold.

Tomten er pent beplantet med hekk, busker og trær som bidrar til en grønn og hyggelig ramme rundt eiendommen.

Tomten har en romslig gårdsplass med belegningsstein og grus, som gir gode parkeringsmuligheter ved boligen og i tilknytning til garasje.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Eidanger, i området kjent som «Trekanten».

Området er barnevennlig, og det er gangavstand til barnehage, barneskole med

skolefritidsordning (SFO) og ungdomsskole. Ved barne- og ungdomsskolen ligger Tveten aktivitetspark, som blant annet består av fotballbaner, Eidangerhallen, beachvolleyballbane og frisbeegolfbane. Det er også fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Rett ved eiendommen ligger en hyggelig lekeplass med fotballbane, sittebenker, huskestativ og sandkasse.

Nærmeste dagligvarebutikker er Meny Telemarksporten og REMA 1000 Vallermyrene. Med sin nærhet til sentrum har du enkel tilgang til byens varierte tilbud av butikker, kjøpesentre, servicetilbud, hyggelige restauranter og et godt kulturtilbud. Det er bussholdeplass i nærheten av eiendommen med hyppige avganger til sentrum (linje M2).

Med sin nærhet til Porsgrunn sentrum, samt lett tilgjengelighet til E18, ligger forholdene godt til rette for pendlere som arbeider i byen eller i nærliggende områder. For studenter er det kort avstand til Universitetet i Sørøst-Norge.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Moheim følges veien mot Porsgrunn sentrum. I første rundkjøring tas tredje avkjøring, forbi det nye Tesla-senteret. Følg Ullinvegen oppover og ta til venstre rett etter bussholdeplassen inn i Stasjonsvegen. Ta deretter umiddelbart første til venstre inn i Trekanten. Følg veien nedover og hold til venstre. Eiendommen ligger på høyre side av veien og vil være merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Valhall barnehage (1-5 år): ca. 600 meter.
- Eplehagen Barnehagen (0-5 år): ca. 1.8 km.
- Vallermyrene barnehage (1-5 år): ca. 1.8 km.

Skoler:

- Tveten skole (1-7 kl.): ca. 1.1 km.
- Myrene skole (1-7 kl.): ca. 1.9 km.
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 1.4 km.
- Porsgrunn videregående skole: ca. 3.1 km.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

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 fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert enkelte bygningsdeler med behov for bygningsmessige strakstiltak som går utover normalt vedlikehold. Disse forholdene kan ha betydning for bygningens funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av betong med malt murpuss på utsiden. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer og terrassedører med 2-lags energiglass. Ytterdør av tre.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur og ukjent alder på drenering.
- Terrengforhold: Ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen.
- Yttervegger: Riss og sprekker i utvendige murflater.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak, samt loft (konstruksjonsoppbygging): Forhøyede fuktverdier og fuktskjolder rundt pipe. Spor etter borebiller i takkonstruksjonen.
- Ytterteking (taktekingen): Mosevekst på betongtakstein.
- Balkonger, verandaer og lignende: Slitasje, korrosjon i armering, avskalling av betong, fukt- og soppdannelser samt utilgjengelig tettesjikt på fuktutsatt altan.
- Bad, kjeller: Vindu av tre plassert i våtsone. Skade og bruksslitasje på innredning. Gulv har passert forventet teknisk levetid. Manglende slukmansjett og synlig membran ved sluk. Sluk under badekar er ikke undersøkt. Membran har passert forventet levetid.
- Vaskerom: Bom under enkelte fliser på vegg. Alder, slitasje og malingssøl på flisoverflater på gulv. Manglende slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.
- Bad, 1. etasje: Slitasje på benkeplate og sprekke i veggflis i våtsone. Manglende og

slitte fuger på gulv i dusjsone. Membran har passert forventet levetid, og det er målt forhøyede fuktverdier i våtsone.

- Kjøkken: Redusert vanntrykk i vannkran.
- Kjellerstue: Forhøyet fuktverdi i treverk (17 vekt %) og manglende eller utilstrekkelig ventilering i rom under terreng.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Korrosjon på koblinger på eldre kobberrør og rør med passert forventet levetid.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder uten fastmontert strømkobling.
- Ventilasjon: Manglende tilluft under dørblad til bad og vaskerom uten mekanisk avtrekk.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Vinduer og ytterdører: Vindu på toalettrom er plassert på innsiden av konstruksjonen. Det er usikkerhet rundt om det er montert membran eller tettesjikt under foring, og beslag mangler.
- Varmesentraler: Nedgravd oljetank som ikke er sikret eller fjernet.

Andre merknader:

- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Merkingen i sikringsskapet og kursfortegnelsen er ikke oppdatert. Hjemmelshaver opplyser at elektriske tiltak er utført ved egeninnsats. Sikringsskapet til hovedsikringen fremstår med behov for opprydding og mangler tilstrekkelig beslag. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Garasjen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av ukjent betongmateriale og er kledd utvendig med stående barokk trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltrøm betongtakstein.

Takstmannens vurdering er at garasjen fremstår i normalt god stand. Det er registrert vannansamlinger med fall mot trapp ved inngangsparti til kjeller. Det anbefales å justere fallforhold og etablere tilfredsstillende drenering slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Dobbelfløyet ytterdør fremstår skjev i innfesting og med redusert funksjon. Kledningen i 2. etasje har mangelfull lufting i underkant.

For mer og utfyllende informasjon, se vedlagt tilstandsrapport med befaringsdato 19.12.2025 utarbeidet av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2021 og at de selv har bebodd eiendommen.

Selger opplyser at det er utført arbeid på våtrom av tidligere eier i 2002, hvor det blant annet ble lagt fliser, installert varmekabler og etablert smøremembran og slukmansjetter. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på oppbygningen av

våtrommene.

Garasje med loft ble oppført av tidligere eier rundt 2005.

Det er installert to varmepumper i boligen i 2023 av fagfirma.

Selger opplyser videre at det er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken og installasjon av stikkontakter og downlights. Arbeidet er delvis utført av fagfirma og delvis med bistand fra person med elektrofaglig bakgrunn.

Selger opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, som tidligere var tilknyttet parafinovn i kjeller. Denne er ikke fjernet eller flyttet etter at selger overtok boligen.

I 2024 ble det etablert lekestativ i hagen, og i 2025 ble det oppført en uteplass med takoverbygg. Arbeidene er utført ved egeninnsats.

Det er i januar 2026 søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjellerstue. Søknaden er godkjent av kommunen.

Selger opplyser for øvrig at de ikke kjenner til feil eller skader på blant annet tak, drenering, vann- og avløpsanlegg eller konstruksjoner.

Det opplyses om noe støy fra vanlig trafikk i området.

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

1. etasje:

Stue:

Stuen er pusset opp i senere tid, og har et flott laminatgulv, malte slette vegger og hvitmalt plater i himlingen med innfelt downlights. Stuen har også en moderne spilevegg som gir rommet et stilrent og eksklusivt preg. Det er plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det også en peisovn, hvor veggen bak er forblendet med skifer. Fra rommet er det utgang til veranda med trapp ned til hagen. Det er naturlig overgang til spiseplass og videre inn til kjøkkenet.

Kjøkken:

Nyere kjøkken fra System Sjøkken med moderne og stilren innredning med hvite fronter og sorte håndtak. Innredningen er praktisk utformet i en U-form som gir gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Overskap med glassfronter gir et luftig uttrykk og bidrar til et stilrent preg. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask i kompositt. Mellom benkeplate og overskap er det montert kjøkkenplater som er enkle å rengjøre og gir et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp med ventilator over, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også nisje for side-by-side kjøleskap. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med gode arbeidsforhold og god lagringsplass.

Bad:

Lyst bad med flislagt gulv og delvis flislagte vegger, mens øvrige vegger og himling har hvitmalt panel. Det er varmekabler i gulvet som bidrar til god komfort. Badet er utstyrt med flislagt dusjnisse med forheng. Baderomsinnredning i heltre med profilerte fronter og nedfelt servant i trebenkeplate. Over servanten er det speil med integrert belysning og tilhørende oppbevaringsskap. Gulvstående toalett. Badet fremstår funksjonelt.

2. etasje:

Toalettrom:

Praktisk toalettrom i 2. etasje. baderomsinnredning med dobbel servant og underskap med gode oppbevaringsmuligheter. Over servanten er det montert speil på vegg. Gulvstående toalett. Bak toalettet er det en spilevegg som gir rommet et stilrent uttrykk.

Soverom:

Boligen har to soverom i etasjen, som begge er overflatepusset opp i senere tid. Det ene soverommet er romslig og har god plass til seng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Rommet har også garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har god gulvplass til lek og aktiviteter, og verandadør med stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra det andre soverommet er det adkomst ut til veranda som binder sammen boligen og garasjen.

Kjelleretasje:

Kjellerstue/soverom:

Romslig kjellerstue som i dag er innredet og benyttet som soverom. Rommet fremstår lyst og innbydende med flislagt gulv, malte vegger og hvitmalt panel i himlingen. Rommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og egner seg godt som hovedsoverom, gjesterom eller oppholdsrom. Rommet er utstyrt med varmepumpe.

Bad:

Lyst og romslig bad med flislagte overflater og panel i himlingen. Badet er innredet

med hjørnebadekar med massasjefunksjon og dusjmulighet. Baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med belysning samt svært god oppbevaringsplass i skap og skuffer. Gulvstående toalett.

Vaskerom:

Praktisk og funksjonelt vaskerom med flislagte overflater og hvitmalt panel i himlingen. Rommet er innredet med utslagsvask i stål med veggmontert armatur, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også enkel innredning med benkeplate og underskap.

Bod:

Det er to boder i underetasjen som gir oppbevaringsmuligheter.

Garasje:

Romslig garasje. I etasjen over bakkenivå er det byggemeldt lager og bod. Lageret over garasjen er i dag innredet som TV-stue. Dette krever bruksendring og er et søknadspliktig tiltak til kommunen. For mer informasjon vises det til punktet om ferdigattest. Rommet fremstår lyst og trivelig med laminatgulv, malte vegger og hvitmalt panel i himlingen. Rommet har plass til sofagruppe og TV-løsning og egner seg godt som hobbyrom eller kontor. Fra rommet direkte adkomst til boden, samt utgang til veranda med trapp ned til bakkeplan.

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.

Uttrekkbare levegger på verandaen, kameraer på eiendommen, samt oppbevaringshylle av metall i garasje og Elfa hyller i bod i garasje medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- 2021: Nye terrassebord på veranda i 2. etasje.
- 2022: Boligen malt utvendig i måneblå farge.
- 2022: Oppgradert bad i 2. etasje med nytt servantskap, utbedring av vindu og malte vegger.
- 2022: Nye toaletter montert i 1. og 2. etasje.

- 2023: Ny kjøkkeninnredning fra System Kjøkken.
- 2023: Himling i stue- og kjøkkendel senket og etterisolert, samt installert innfelte downlights.
- 2024: Oppført lekestue i hagen. Det er også installert varmepumper i stue og kjellerstue.
- 2025: Etablert uteplass/bålplass i hagen.
- 2026: Bruksendret kjelleretasjen hovedsakelig fra tilleggsdel til hoveddel (varig opphold).

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Altibox/VikenFiber som leverandør av TV og internett.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og i gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmepumpe både i kjellerstue og i gang i 1. etasje.

Det er varmekabler i gulvet på begge badene.

Ellers elektrisk oppvarming.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Det er registrert påfyllings- og lufterør fra oljetank ved grunnmuren til boligen. Selger opplyser at tanken er frakoblet boligen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført sanering eller tilfredsstillende lekkasjesikring

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en småbarnsfamilie og det årlige strømforbruket var i 2025 på 15 600 kWh.

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 99 750.- (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 101 140.- (Omkostninger totalt)

Kr 118 040.- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 120 840.- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 4 091 140.- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 4 108 040.- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 4 110 840.- (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 22 704.- for år 2025

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.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør kr 1 892,-

per måned.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 810 426,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 241 702,- 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 9 376,-.

Eiendommen er tilknyttet Altibox/VikenFiber som leverandør av TV og internett, og koster kr 1 349,- per måned.

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.

Årlig velforeningsavgift

Kr 250.-

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Trekanten Vel.

Styret oppfordrer beboere i området til å støtte velforeningen. Det deles årlig ut informasjon i postkassene fra styrets leder om medlemskontingent, som per i dag er kr 250,- per år. Kontingenten benyttes blant annet til vedlikehold og oppgradering av lekeplassen, samt innkjøp av lekeutstyr, materialer og annet fellesutstyr til området. Medlemskap er frivillig.

Det arrangeres også dugnader i regi av velforeningen, hvor oppgaver blant annet består av plenklipping, raking av gress, kongler og kvister, samt opprydding av søppel i fellesområdene.

Velforeningen har en egen Facebook-gruppe hvor det deles informasjon om dugnader, aktiviteter og hvilke tiltak det er søkt tilskudd til eller brukt midler på.

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 43, bruksnummer 436 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 500040, tinglyst 13.01.1955, type heftelse: Bestemmelse om gjerde. Det er tinglyst en bestemmelse om at eier av eiendommen har ansvar for å holde eiendommen forsvarlig inngjerdet. Oppføring, vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til gjerdehold påhviler eier av eiendommen. Servitutten er fra en eldre tid og knytter seg opprinnelig til prestegården. Bestemmelsen innebærer i praksis at eiendommen skal holdes inngjerdet uten kostnad for prestegården.

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at

det i deres arkiv ikke finnes originale byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - fra kjeller til oppholdsrom datert 23.02.2026. Ferdigattesten gjelder bruksendring av kjelleretasjen.

Det foreligger ikke originale byggetegninger med plantegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/ bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg/garasje med tilhørende tegninger datert 22.08.2005. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Manglende ferdigattest innebærer at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til gitt tillatelse. Det skal i utgangspunktet foreligge midlertidig brukstillatelse før et tiltak kan tas lovlig i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det imidlertid være mulig å søke om ferdigattest i ettertid. Kjøper oppfordres til å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av garasjen/ bygningsdelen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen i forbindelse med tilbygg/garasje, som viser utvendig fasade samt plantegning for loftsetasjen over garasjen. Tegningene avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Loftsetasjen i garasjen er opprinnelig byggemeldt som lager, men er i dag innredet som TV-stue.
- Det er satt inn en garasjeport mellom boligen og den ytterste garasjen. Ifølge tegningene fremstår dette arealet opprinnelig som carport.
- På tegningene er det vist en ekstra garasjeport på nordsiden av tidligere carport. Denne er i dag erstattet med dører.
- På baksiden av boligen er ett sett med tre vinduer tettet igjen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger, i henhold til reguleringsplan «Rv. 36 fra Eidanger vegkryss til NSB ved Stasjonsv., Trekanten og en del tilliggende arealer» datert 15.02.1990.

I kommuneplanens arealdel datert 2018-2030 datert 13.06.2019 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og Gul sone iht. T-1442.

Til orientering foreligger det planer om et utbyggingsprosjekt i området ved Sandtaket på Eidanger. I den nyeste reguleringsplanen for dette området, datert 26.08.2025, er det tilrettelagt for boliger, konsentrert småhusbebyggelse, ulike næringsbygg, naturområder samt grav- og urnelund. Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til denne eiendommen.

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

Adgang til utleie

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.

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

Legalpant

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

Konsesjon

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 1,6 % av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, tilstandsrapport fra

takstmann, fotografering, og evt. oppgradering av markedspakke.

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

09.03.2026



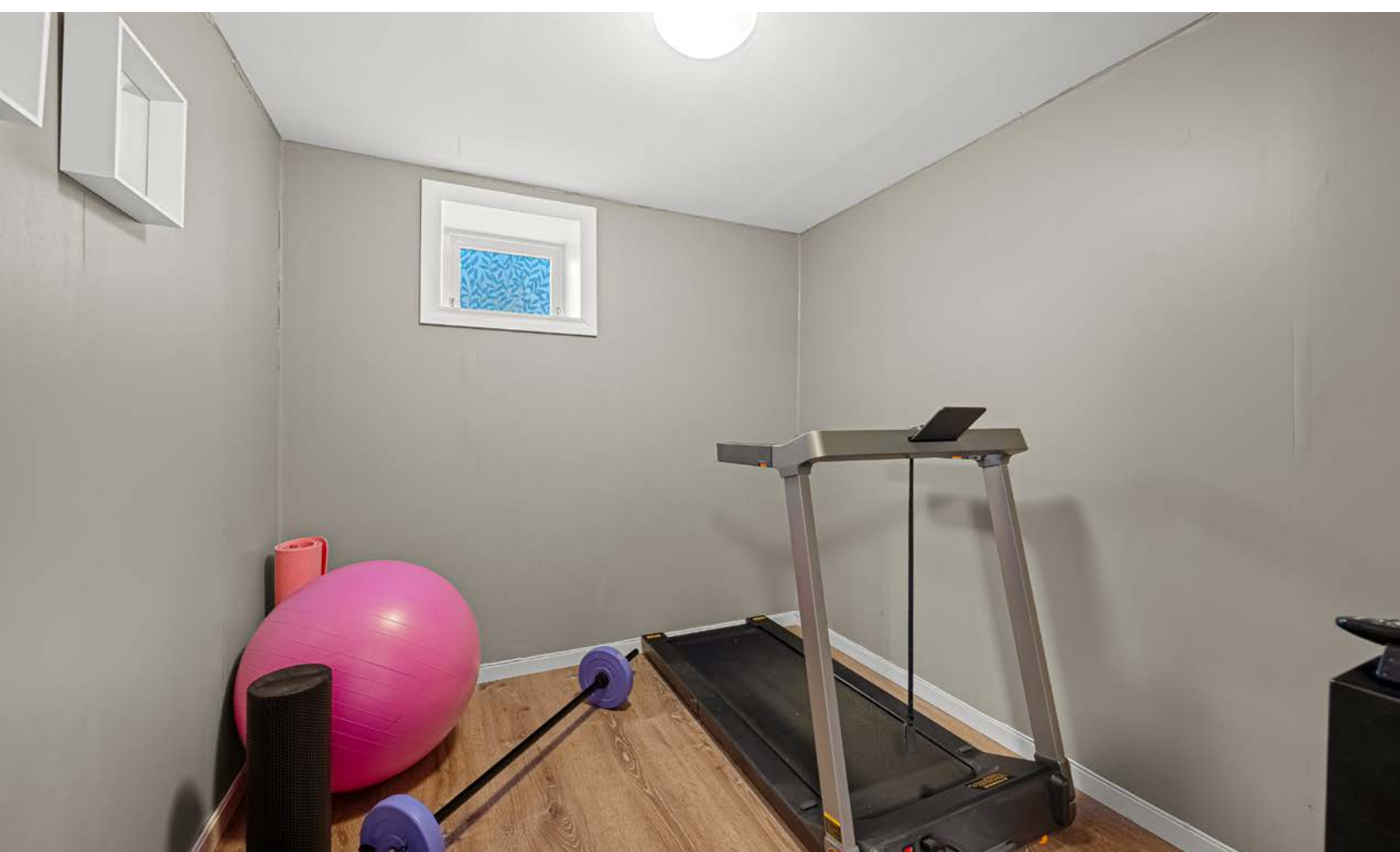


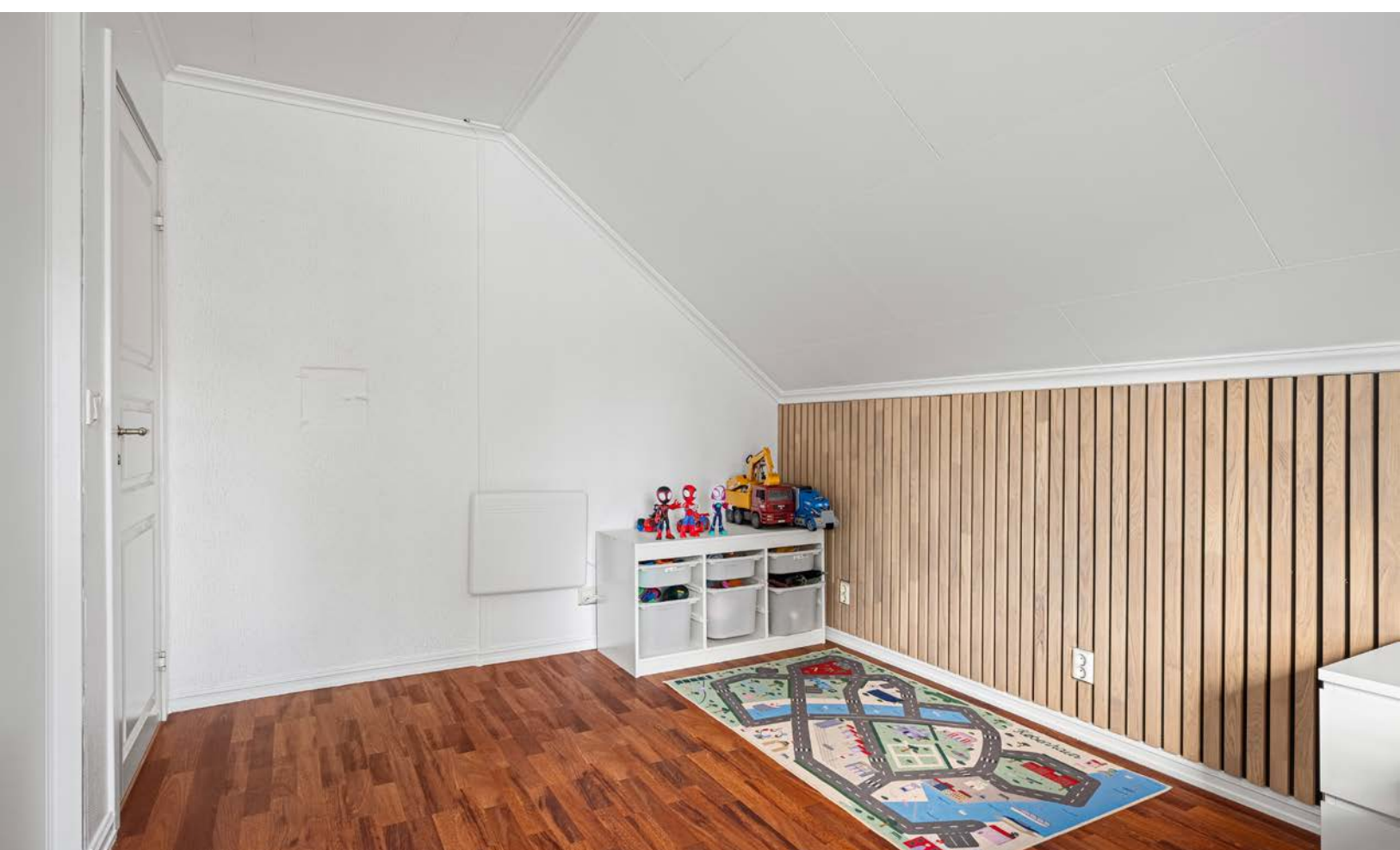










































Plantegning



Trekanten 6

1. Etasje



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

Plantegning



Trekanten 6



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

Plantegning



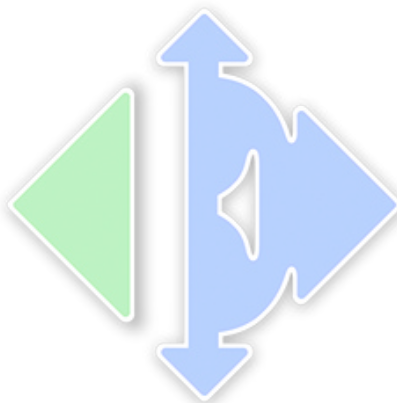
Trekanten 6



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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Trekanten 6
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 16/01/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 436
Hjemmelshaver:	Johan Armando Nunez Quelopana og Selma Becirevic
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	862 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	22 704,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.12.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Johan Armando Nunez Quelopana
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført av betong med malt murpuss på utsiden.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert enkelte bygningsdeler med behov for bygningsmessige strakstiltak som går utover normalt vedlikehold. Disse forholdene kan ha betydning for bygningens funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kjeller: Varmepumpe i kjellerstue, varmekabler på bad.
1. Etasje: Varmepumpe i stue, vedovn i stue, varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,97m i en bod, 2,01m på vaskerom, 2m i øvrige rom.
1. Etasje: 2,29m i entré, 2,41m i stue, 2,42m på kjøkken, 2,56m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,32-2,13m på wc-rom, 2,38m i gang, 1,22-2,35m på soverom/walk-in garderobe, 1,24-2,33m på ett soverom, 0,5-2,43m på lager.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bytte defekt termostat.
- Installasjon av spotter i:
6 stk i stue,
2 stk i spiseetue,
4 stk på kjøkken og 2 stk over kjøkkenbenk
Eksisterende kursopplegg er benyttet samt takbokser
Kunde har levert alt av materielle og utstyr. Telerør Elektro har ingen garantiansvar for dette.

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

Kjeller: Støpt dekke i entré, flis på bad, vaskerom og kjellerstue, laminat i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad og entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:

Kjeller: Flis på bad og vaskerom, malt trepanel i entré, slette malte overflater/murstruktur i øvrige rom.
1. Etasje: Flis/trepanel på bad, malt trepanel i entré og gang, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Slette malte overflater på wc-rom, to soverom og walk-in garderobe, smartpanel i gang.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.
1. Etasje: Malt trepanel i entré, smartpanel på bad og gang, slette malte overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannsikker plate ved luke til vedovn. Dette medfører økt risiko for varmpåvirkning i nærliggende materialer. Det må etableres godkjent brannplate i henhold til produsentens anvisninger og brannvesenets .

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	52 m ²			
1. etasje	56 m ²			18 m ²
2. etasje	36 m ²			26 m ²
Garasje 1. etasje	73 m ²			
Garasje 2. etasje		23 m ²		
SUM BYGNING	217 m ²	23 m ²		44 m ²
SUM BRA	240 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Kjeller: Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, garasje og to boder.

1. Etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue og garasje.

2. Etasje: Gang, wc-rom og to soverom.

BRA-e:

Lager og bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

2. Etasjes GUA er 91 m².

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

GARASJE / UTHUS:

Integrert dobbel garasje på 73 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av ukjent betongmateriale og er kledd utvendig med stående barokk trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det er registrert vannansamlinger med fall mot trapp ved inngangsparti til kjeller, noe som kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å justere fallforhold og etablere tilfredsstillende drenering slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Dobbelfløyen ytterdør fremstår skjev i innfesting og med redusert funksjon. Justering, eller eventuell utskifting av dør bør vurderes for å sikre tilstrekkelig funksjon. Kledningen i 2. etasje har mangelfull lufting i underkant, og det anbefales å etablere korrekt lufting for å sikre uttørring og redusere risiko for fukt- og råteskader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

16/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå. Det ble på befaringsdagen ikke registrert synlige tegn til setninger, bom under fliser, setningssprekker eller andre forhold som indikerer større bevegelser i grunn eller konstruksjon. På bakgrunn av dette fremstår bygningen uten klare indikasjoner på pågående eller omfattende setningsproblematikk.

Dreneringens funksjon ble kontrollert fra innside av grunnmur ved bruk av fuktindikator. Det ble registrert noe unormale fuktverdier, og det ble ikke påvist synlige tegn til drenering ved kontroll av toppliste. Dette indikerer mulig redusert funksjon på dreneringen og/eller kapillæroppslag fra grunnen. Forholdet kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare dreneringens faktiske tilstand, og det bør påregnes tiltak i form av utbedring eller utskifting dersom redusert funksjon bekreftes.

TG2 vurderes grunnet indikasjoner på forhøyede fuktverdier og ukjent alder på drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført i betong. Den synlige delen av konstruksjonen fremstår uten vesentlige skjevheter eller tegn til konstruktive avvik. Selve veggkonstruksjonen er ikke innsisert, da dette er en lukket konstruksjon. Videre kontroll ville krevd destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Utvendige flater består av malt mur. Det ble registrert noe riss og sprekker i ytterveggene. Slike forhold kan oppstå som følge av fuktpåvirkning, bevegelser i konstruksjonen eller begynnende korrosjon på armering. Forholdet kan over tid medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av mur og armering dersom tiltak ikke iverksettes. Det bør gjennomføres nærmere vurdering av riss og sprekker, og det bør påregnes utbedring i form av tetting, reparasjon og overflatebehandling for å begrense videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet riss og sprekker i utvendige murflater.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2004 og 2008.

Vinduene fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll og stikkprøver. Det bemerkes likevel at vindu på WC-rom er plassert på innsiden av konstruksjonen, og at utvendig oppbygging er utført med malte våtromsplater. Platene er ikke godkjent for utvendig bruk, og kappsider mangler tilstrekkelig beskyttelse. Løsningen vurderes som feil utførelse med risiko for fuktinntrengning og større konstruksjonsmessige skader over tid, særlig ved høy fuktbelastning.

Hjemmelshaver opplyser om at det er montert omramming på utvendig del av vinduet på WC-rom. Dette ble dokumentert med bilder, men det er usikkert om vinduet er tettet tilstrekkelig og mangler beslag.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

To terrassedører med 2-lags energiglass, produsert i 2004.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det bemerkes noe redusert funksjon på tettelst på ytterdør, men dette vurderes ikke som vesentlig avvik. For øvrig ble det ikke avdekket skader eller svekkelser.

TG3 vurderes grunnet feil utførelse og risiko for fuktskader.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble innsisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen ved visuell kontroll. Ved inspeksjon fra kaldloft ble det avdekket forhøyede fuktverdier og fuktskjolder rundt pipe, samt spor etter borebiller i trekonstruksjonen. Forholdene indikerer pågående eller tidligere fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning, noe som kan medføre redusert bæreevne og forkortet levetid på konstruksjonen. Det bemerkes at takkonstruksjoner i eldre boliger er oppført etter eldre forskrifter og ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet.

TG2 vurderes grunnet påvist fuktpåvirkning, fuktskjolder og spor etter skadedyr.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1957

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å innsisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Mose binder fukt og kan over tid medføre økt fuktbelastning, frostspreng og nedbrytning av taksteinen. Forholdet indikerer begynnende funksjonssvekkelse og behov for vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet mosevekst på takstein.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje.

Loftet ble visuelt inspisert fra luken da det ikke er etablert gangbart gulv. Det ble påvist fuktskjolder og forhøyet fuktverdier rundt pipe, noe som indikerer utettheter i tak- eller pipegjennomføring. Dette kan medføre videre fuktinntrenging og over tid føre til råte og svekkelse av undertak og bærende trekonstruksjoner. Det er også registrert fuktskjolder i undertaket samt spor etter borebiller i trekonstruksjoner, noe som indikerer pågående fuktpåvirkning og biologisk nedbrytning med risiko for ytterligere skadeutvikling. Utettheter ved pipe og tak må tettes, skadeomfang i undertak og konstruksjoner må avklares gjennom nærmere undersøkelser, og skadet treverk må utbedres eller skiftes ut. Nødvendige tiltak mot borebiller bør gjennomføres. Punktet må ses i sammenheng med punkt 4.1.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue.

Terrassen er utført med støpt dekke, terrassebord og rekkverk i tre. Det ble målt rekkverkshøyde på ca. 101 cm, men deler av terrassen mangler rekkverk. Det er registrert slitasje på rekkverk og terrassebord, samt korrosjon i armering og avskalling av betong. Videre er det påvist høyt fuktpåtrykk og soppdannelser på omkledding på undersiden av terrassen. Forholdene indikerer pågående fukt- og materialnedbrytning, med risiko for videre betongskader, svekket bæreevne og redusert sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres. Manglende rekkverk utgjør også en personsikkerhetsrisiko. Skadet betong og armering bør utbedres, nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastning bør også gjennomføres.

Sørvestvendt altan på 26 m² med utgang fra soverom 2. etasje.

Underlag og tettesjikt lot seg ikke undersøke. Bygningsdelen er fuktutsatt og manglende innsyn gir usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Trapp ned til platå mangler rekkverk der dette er et krav, med høyde på ca. 0,57 m, noe som medfører økt risiko for fall. Rekkverk må etableres, og konstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare tilstand på underliggende tettesjikt.

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt opp rekkverk hvor dette er krav etter besiktigelsen. Dette ble tilstrekkelig dokumentert.

TG3 vurderes grunnet påvist betongnedbrytning, fukt- og soppdannelser og usikkerhet knyttet til tettesjikt på fuktutsatte konstruksjoner.

Merknader: Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggt teknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

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

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

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og trepanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, men det er registrert enkelte mindre skader og bruksslitasje. Det er påvist vindu av tre plassert i våtsone. Treverk i våtsone er fuktutsatt og kan medføre fuktopptak, nedbrytning av materialer og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Hjemmelshaver opplyser om at vinduene har i ettertid av befaringen blitt behandlet med våtromsmaling.

TG2 vurderes grunnet vindu av tre i våtsone samt skade og slitasje på innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 27mm fall over en lengde på 2,87m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Gulvkonstruksjonen har imidlertid passert forventet teknisk levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje, svekket tetthet og skjulte skader over tid. Gulvet bør følges opp og overvåkes for å avdekke eventuell videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2003.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring, og det er heller ikke synlig membran mellom underkant flis og sluk, noe som indikerer brudd eller mangelfull utførelse av tettesjikt ved sluk. Dette kan medføre fuktinntrenging og fuktopptak i underliggende konstruksjoner med risiko for skjulte fuktskader over tid. Sluk under badekar lot seg ikke undersøke, noe som gir økt usikkerhet knyttet til tetthet i våtsone og kan medføre uoppdaget lekkasje. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og det bemerkes at membranen har passert forventet teknisk levetid, noe som ytterligere øker risikoen for svikt. For å redusere skadeutvikling må tettesjikt og sluktilkoblinger kontrolleres gjennom nærmere undersøkelser, og det må påregnes utbedring eller full rehabilitering av våtrommet. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg da veggene er utført i betong og flislagt.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong og er flislagt. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier rundt sluket.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Vaskerom kjeller**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på vegg og trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og høyskap. Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble påvist bom under enkelte fliser på vegg, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan føre til sprekkdannelser, løse fliser og økt risiko for fuktinntrenging bak flisene over tid. Løse fliser må påregnes fjernet, underlag kontrollert og fliser remontert eller skiftet for å sikre tilfredsstillende heft og redusere risiko for videre skader.

TG2 vurderes grunnet bom i fliser på vegg.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 15mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble registrert malingssøl og slitasje på flisoverflatene, som indikerer aldersrelatert bruksslitasje. Forholdet kan over tid medføre ytterligere overflateskader og redusert estetisk kvalitet.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble pusset opp med ny membran i 2003.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Det ble heller ikke påvist synlige tegn til membran eller tettesjikt ved åpne punkter, som rundt vannrør. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og alder tilsier at denne har passert forventet teknisk levetid. Manglende slukmansjett og aldrende membran kan medføre redusert tetthet rundt sluk, fuktinntrenging i konstruksjonen, fuktopptak i flislis og at fliser kan løsne over tid. For å redusere risiko for fuktskader bør det påregnes oppgradering av slukløsning og tettesjikt.

Det ble ikke utført hulltaking i tilstøtende vegger da disse er oppført i betong og flis, men det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet alder på membran, manglende dokumenterbare tettesjiktløsninger og påviste forhøyede fuktverdier.

Merknader:

7.3 Bad 1. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og benkeplate av tre.

Speil på vegg over servant med overskap.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnisje med forheng.

Det ble avdekket slitasje på benkeplaten, soppdannelser i fug i dusjnisje samt sprekk i flis i våtsone. Forholdene indikerer alders- og bruksslitasje, samt lokal svekkelse av overflater i våtsone. Sopp i fuger og sprekk i flis kan over tid medføre redusert tetthet, økt slitasje og belastning på tettesjiktet, samt økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Utbedring bør påregnes for å begrense videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon i våtsone. Hjemmelshaver opplyser om at fugene i dusjsonen er fornyet etter besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje og sprekk i flis i våtsone.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv.

Det ble imidlertid avdekket manglende og slitte fuger i dusjsonen. Forholdet medfører økt belastning på tettesjiktet og kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjoner. Utbedring bør påregnes for å begrense videre forringelse.

TG2 vurderes grunnet manglende og slitte fuger i dusjsone.

Merknader: Iht. TEK97 § 8-37 pkt. 3 våtrom, skal rom med sluk ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann.

Membranen er fra 2003
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2003.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone da veggen er plassert direkte over sikringsskap. Det ble gjennomført overflatesøk hvor det ble målt forhøyede fuktverdier. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og medføre økt risiko for fuktskader over tid. I tillegg har membranen passert forventet teknisk levetid, noe som ytterligere øker risikoen for redusert tetthet. Videre undersøkelser bør påregnes for å avklare årsak og omfang, samt vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid og det ble målt forhøyede fuktverdier i våtsone.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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

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

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

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

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat, kjøkkenplater på vegg over benkeplaten.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk montert på vegg, Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe redusert vanntrykk i vannkran. Redusert vanntrykk ved tappsted kan skyldes forhold som tilstopping i armatur eller sil, trykkreduksjonsventil, lokale rørforhold eller begrensninger i kommunalt vanntrykk. Forholdet medfører redusert brukskvalitet ved tappsted og kan oppleves som en ulempe i daglig bruk. For å bedre funksjonen bør armatur og sil kontrolleres og rengjøres, samt eventuelle trykkreduserende komponenter kontrolleres. Ved vedvarende lavt trykk bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for videre utbedring.

TG2 vurderes grunnet redusert vanntrykk i vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

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

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller andre konstruktive svekkelser på befaringstidspunktet. Det bemerkes at fundamentering og rom under terreng er fuktutsatte bygningsdeler, og det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell besiktigelse under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i utlekkede vegger i rom under terreng for kontroll av fuktforhold. Målingene viste fuktverdi på 17 vekt %, noe som overstiger anbefalt grense for treverk (16 vekt %) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Forholdet kan over tid medføre materialnedbrytning og risiko for mikrobiell vekst.

Det ble observert ventilering i enkelte vegger, men manglende ventilering i flere rom. Ventilering via veggventiler gir begrenset luftutveksling og kan bidra til redusert uttørking av konstruksjonene. Selv om løsningen var godkjent iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, vurderes ventilasjonen som utilstrekkelig sett opp mot dagens bruk og fuktbelastning. Tiltak bør påregnes for å redusere fukt og bedre luftutskifting.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i treverk og utilstrekkelig ventilering i rom under terreng.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2003

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Fordelergren til vannrør er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Vannledninger består av rør-i-rør-system og kobberør, samt avløpsrør i PVC (plast). Det ble avdekket korrosjon rundt koblinger på eldre kobberør. Videre bemerkes det at eldre kobberør og avløpsrør fra bad i 2. etasje trolig har passert forventet teknisk levetid. Vann- og avløpsrør er bygningsdeler med begrenset levetid, og alders- og tilstandsforskjellene medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Utbedring bør påregnes for å redusere risiko for vannskader.

TG2 vurderes grunnet korrosjon på kobberør og rør som har passert forventet levetid.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021 i følge hjemmelshaver

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

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

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det bemerkes at varmtvannsberederen ikke har fastmontert strømkobling, noe som var krav ved montering.

TG2 vurderes grunnet manglende fastmontert strømkobling.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

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

Det ble avdekket påfyllings- og lufterør fra oljetank ved grunnmur til boligen. Hjemmelshaver opplyser at tanken er koblet fra boligen, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utført sanering eller tilfredsstillende lekkasjesikring. Det foreligger kommunalt saneringspåbud for oljetanker. Størrelsen på tanken er ukjent, og det er derfor uavklart om tanken må fjernes fullstendig eller kan sikres på stedet. I henhold til gjeldende forskrift kan oljetanker med volum under 3200 liter enten fjernes eller sikres av godkjent foretak. Manglende dokumentasjon og ukjent tankstørrelse medfører usikkerhet knyttet til miljøforhold og etterlevelse av gjeldende krav. Tiltak må gjennomføres for å bringe forholdet i forskriftsmessig stand.

TG3 vurderes grunnet manglende dokumentert sanering av oljetank underlagt kommunalt saneringspåbud.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen og effekten av avtrekket. Vaskerommet er ventilert med naturlig ventilasjon via lufteventil uten mekanisk avtrekk. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og vurderes som utilstrekkelig for å håndtere normal fuktbelastning i rommet. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt risiko for kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader på bygningsmaterialer. For å redusere fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende luftutskifting bør det etableres mekanisk avtrekk på vaskerommet og sikres tilstrekkelig tilluft til bad. Tilluft til øvrige rom skjer via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjonsløsning på vaskerom og manglende tilluft til bad.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang og er utstyrt med 19 kurser iht. oversikt. Det bemerkes at merkingen i sikringsskapet og kursfortegnelsen ikke er oppdatert.

Hjemmelshaver opplyser at elektriske tiltak er utført på egeninnsats. Videre fremstår sikringsskap til hovedsikring med behov for opprydding og mangler tilstrekkelig beslag. Forholdene medfører økt risiko for feilbetjening, vanskelig feilsøking og avvik fra gjeldende krav til elsikkerhet. Utbedring må påregnes for å sikre oversiktlig og forskriftsmessig utførelse.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggetekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggeteknisk 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 renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggetekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Merknad: Unormale fuktverdier på innside av grunnmur og ukjent alder på drenering. Konsekvens: Risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner, med mulig fuktskader over tid. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser av dreneringens tilstand og påregne utbedring eller utskifting ved påvist redusert funksjon.
1.3	Terrengforhold Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger Merknad: Riss og sprekker i utvendige murflater. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, videre nedbrytning av mur og mulig korrosjon på armering. Tiltak: Tette og reparere riss og sprekker samt utføre nødvendig overflatebehandling.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak Merknad: Forhøyede fuktverdier og fuktskjolder rundt pipe. Spor etter borebiller i takkonstruksjonen. Konsekvens: Risiko for videre fuktskader, råte og redusert bæreevne. Tiltak: Avklare og utbedre fuktårsak ved pipe, samt kontrollere og utbedre skader fra borebiller.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen) Merknad: Mosevekst på betongtakstein. Konsekvens: Risiko for frostspreng, økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen. Tiltak: Taket bør vaskes og mose fjernes for å hindre videre nedbrytning og bevare takets funksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Merknad: Fuktskjolder og påvist fukt rundt pipe, fuktskjolder i undertak, tegn til borebiller. Konsekvens: Risiko for videre fuktskader, råte, svekket konstruksjon og biologisk nedbrytning. Tiltak: Tette utettheter, utføre nærmere undersøkelser, utbedre/skifte skadet treverk og gjennomføre tiltak mot borebiller.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Merknad: Slitasje, korrosjon i armering, avskalling av betong, fukt- og soppdannelser, utilgjengelig tettesjikt på fuktutsatt altan. Konsekvens: Risiko for videre betong- og konstruksjonsskader og svekket bæreevne. Tiltak: Utbedre betong- og armeringsskader, gjennomføre nærmere undersøkelser av fukt og tettesjikt, samt iverksette tiltak for å redusere fuktbelastning.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling Merknad: Vindu av tre plassert i våtsone, skade og bruksslitasje på innredning. Konsekvens: Risiko for fuktopptak, materialnedbrytning og fuktskader i konstruksjon. Tiltak: Sikre vindu i våtsone med sprutsikker løsning eller erstatte med fuktsikre materialer, samt utbedre eller vedlikeholde skadet innredning ved behov.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv Merknad: Gulv har passert forventet teknisk levetid. Konsekvens: Risiko for økt slitasje, svekket tetthet og skjulte skader over tid. Tiltak: Overvåke tilstanden og påregne utbedring eller utskifting ved tegn til forringelse.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjikt og sluk Merknad: Manglende slukmansjett og synlig membran ved sluk, sluk under badekar ikke undersøkt, membran fra 2003. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, skjulte fuktskader og svekkelse av konstruksjoner. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser av tettesjikt og sluk, og påregne utbedring eller rehabilitering av våtrom.
7.2.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling Merknad: Bom under enkelte fliser på vegg. Konsekvens: Risiko for løse fliser, sprekke-dannelser og fuktinntrenging i underliggende konstruksjon. Tiltak: Fjerne løse fliser, kontrollere underlag og montere eller skifte fliser med korrekt utførelse.
7.2.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv Merknad: Alder, slitasje og malingssøl på flisoverflater. Konsekvens: Risiko for videre slitasje og redusert visuelt uttrykk. Tiltak: Overflater bør rengjøres og eventuelt utbedres eller overflatebehandles ved behov for å begrense videre slitasje.
7.2.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjikt og sluk

	Merknad: Manglende slukmansjett under klemring og membran fra 2003 med passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for redusert tetthet rundt sluk, fuktinntrenging i konstruksjon, fuktopptak i flislim og fliser kan løsne over tid. Tiltak: Oppgradere slukløsning med tettesjikt i sluk og påregne utskiftning av membran for å sikre tilfredsstillende tettesjikt.
7.3.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på benkeplate og sprekk i flis i våtsone. Konsekvens: Risiko for redusert tetthet, økt slitasje og belastning på tettesjikt, samt fuktopptak i konstruksjon. Tiltak: Skifte sprukket flis i våtsone og vurdere utbedring eller utskiftning av benkeplate ved behov.
7.3.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende og slitte fuger i dusjsone. Konsekvens: Økt belastning på tettesjikt, redusert tetthet og risiko for fuktopptak i konstruksjon. Tiltak: Fjerne fuger i dusjsone og sikre tilfredsstillende tetthet for å redusere belastning på tettesjikt.
7.3.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Membran har passert forventet levetid og det er målt forhøyede fuktverdier i våtsone. Konsekvens: Risiko for fuktskader i konstruksjon over tid. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser og påregne nødvendige utbedringer eller oppgradering av tettesjikt for å redusere fuktbelastning.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Redusert vanntrykk i vannkran. Konsekvens: Nedsatt brukskvalitet og redusert komfort ved tappested. Tiltak: Kontrollere og rengjøre armatur og sil, samt kontrollere eventuelle trykkreduserende komponenter. Ved vedvarende lavt trykk bør forholdet undersøkes nærmere av rørlegger for avklaring av årsak.
9.1.3	Kjellerstue Fuktmåling og ventilasjon
	Merknad: Forhøyet fuktverdi i treverk (17 vekt %) og manglende/ utilstrekkelig ventilering i rom under terreng. Konsekvens: Risiko for materialnedbrytning, mikrobiell vekst og redusert levetid på konstruksjoner. Tiltak: Iverksette tiltak for fuktreduksjon og forbedre ventilering/luftutskifting.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Korrosjon på koblinger på eldre kobberør og rør med passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert driftssikkerhet. Tiltak: Påregne utskiftning/oppgradering av eldre vann- og avløpsrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Varmtvannsbereder uten fastmontert strømkobling. Konsekvens: Avvik fra gjeldende forskriftskrav og økt risiko for drifts- og sikkerhetsmessige forhold. Tiltak: Etablere fastmontert strømkobling utført av autorisert elektriker.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende tilluft under dørblad til bad og vaskerom uten mekanisk avtrekk. Konsekvens: Risiko for redusert luftutskifting, økt fuktbelastning, kondens og muggdannelse. Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og sikre tilstrekkelig tilluft til bad, eksempelvis med luftespalte under dørblad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Vindu på WC-rom er plassert på innsiden av konstruksjonen. Usikkerhet rundt om det er montert membran/tettesjikt under foring og det mangler beslag. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon og utvikling av skjulte konstruksjonsskader over tid. Tiltak: Utbedre vindusplassering og etablere godkjent oppbygging med korrekt tetting og beslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Nedgravd oljetank som ikke er sikret eller fjernet. Konsekvens: Risiko for lekkasje og forurensning av grunn. Tiltak: Fjerne eller sikre oljetank, samt dokumentere utført sanering iht. gjeldende regelverk og utføring av godkjent saneringsfirma.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



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

Selma Becirevic

Johan Armando Nunez Quelopana

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trekanten 6

3946 Porsgrunn

4001-43/436/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Elservise, Nylund bygg & Flis, Hellstedt rør

Beskrivelse av arbeidet: Satt på varmekabler, fliser.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran og Slukmansjetter fra forrige eier da vi kjøpte huset i 2021

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Nylund bygg & Flis

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje, ny takstein
undertak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Telemark Klima AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt to nye varmepumper i huset året 2023. En varmepumpe i 1.etasje (gang /stuedel) og en varmepumpe i under etasjen (kjellerstue).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Peisen ble tatt ut av stuedel i 2021. Da nye eiere ikke ønsket peis i stua pga. hvor den var plassert. Nye eiere ønsket å finne en annen løsning til hvor den kunne stå. I 2023 ble peisen satt tilbake til den originale plassen. Den 11.06.2024 var det tilsyn fra Grenland brann og redning med hovedfokus på fyringsanlegg. Det ble funnet et avvik i 2.etasje da eierne fjernet en gammel peis på barnerommet. Eierne fikset på avviket og Grenland brann og redning har godkjent og avsluttet saken. Nye eiere kan få dokumentasjon på gjennomført tilsyn dersom de ønsker det.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Da nye eierne flyttet inn i 2021, ble de informert om at det var en oljetank på eiendommen. Det var tidligere en parafin ovn i kjellerstua som ble fjernet før nye eierne tok over boligen. Oljetank/rør ble aldri rørt eller flyttet på av nye eiere 2021. Den ligger under belegningsstein bak huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Telerør Elektro AS og en familievenn som jobber i Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: Telerør Elektro AS monterer spotter i stuedel og kjøkken i 2023. Elektro 4 AS /familievenn ordna stikkontakter i nytt kjøkken 2023. Monterte stikkontakter på bodene i kjeller og en ekstra stikkontakt til varmepumpe nede med egen sikring. Det ble montert 3 stikkontakter i loftstue og en ute på verandaen i 2.etasje. Det ble montert ekstra stikkontakt til TV i stuedel og en ekstra stikkontakt i gangen/entre.

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



Tidligere eier har bygget stor garasje og loftstue ovenfor.

I 2024 ble det laget lekestativ i hagen. I 2025 ble det laget uteplass med takoverbygg. Arbeidet er gjort av egen innsats/dugnad.

Januar 2026 ble det søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - fra kjeller til oppholdsrom. Arbeidet er gjort av egen innsats/dugnad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tidligere Eier har søkt i kommunen for å bygge garasje.

Eierne nå søkte om godkjent bruksendring i kjellerstue januar 2026 (Tillatelsen ble godkjent 23.februar 2026).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Litt støy fra vanlig trafikk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Trekanten 6, 3946 PORSGRUNN

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266517

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164100529

Gårdsnummer

43

Bruksnummer

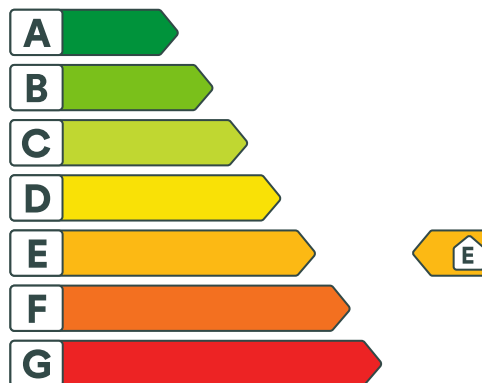
436

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

1957

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet bruksareal

240,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

232,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

245,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

63 297 kWh



Trekanten 6, 3946 PORSGRUNN



Detaljering

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



Trekanten 6, 3946 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: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 23: 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

Trekanten 6 - Nabolaget Enger/Moheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Valler Linje 459	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	20 min 1.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Telemarksporten	15 min
Porsgrunn, Norway - Telemarksporten	15 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

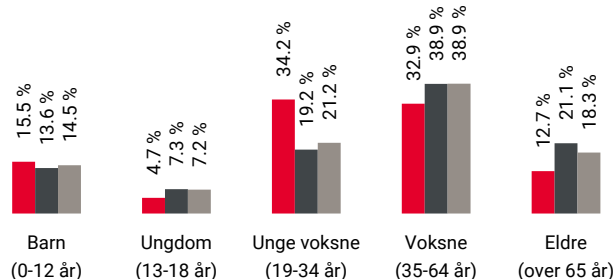
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enger/Moheim	634	352
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 0.6 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	22 min 1.8 km
Vallermøyene barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km
Rema 1000 Vallermøyene Post i butikk	18 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 89/100



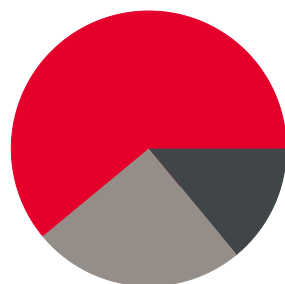
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Trekanten ballplass Ballspill	2 min	0.2 km
	Orrevegen ballplass Ballspill	8 min	0.6 km
	SKY Fitness Porsgrunn	7 min	
	SATS Express Porsgrunn	7 min	

Boligmasse



61% enebolig
14% blokk
25% annet

«Kort vei til alle ting som badestrand, sentrum, skole og rask kjørevei til E18 for de som pendler.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hammondgården

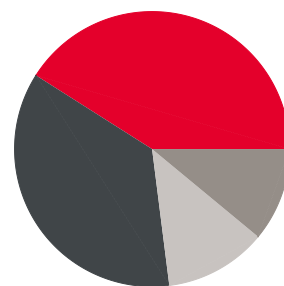
9 min



Vitusapotek Porsgrunn

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
36% 6-12 år
11% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



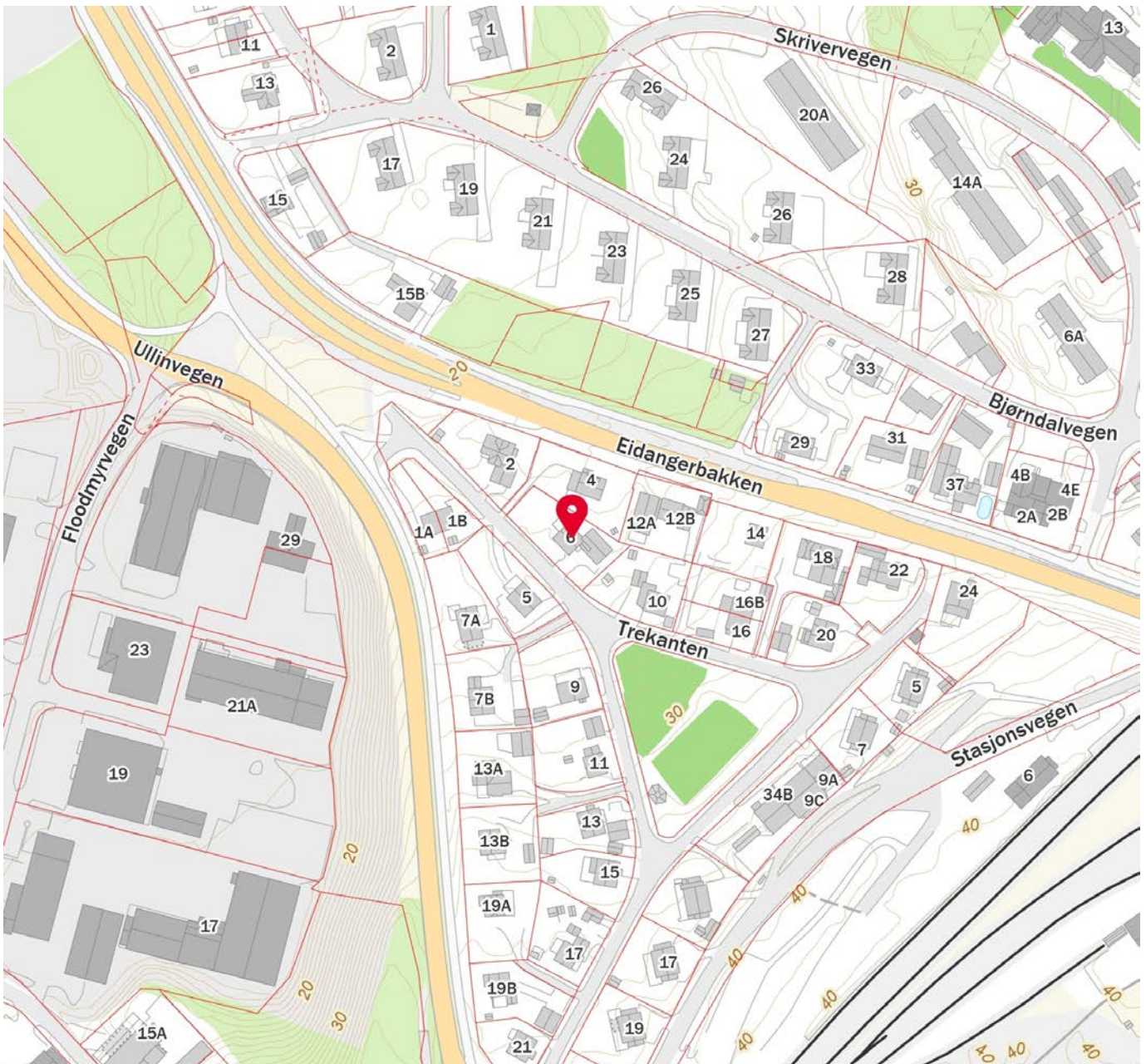
0%

60%

Enger/Moheim
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 landbrukseiendom, 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.



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: Trekanten 6
3946 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre