

**aktiv.**



Nedre Søliveg 6, 3914 PORSGRUNN

**Fult utleid enebolig med kort vei til  
USN- Gode leieinntekter - Stor  
tomt - Populært og barnevennlig  
område nær sentrum.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 40 19 19 19

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 990 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 100 990,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 090 990,-
<b>Selger:</b>	Mads Varlo Clemmetsen Helene Celine Sjøberg
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1937
<b>BRA-i/BRA Total</b>	340/360 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1497.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	6
<b>Antall rom:</b>	7
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 382, bnr. 66
<b>Oppdragsnr.:</b>	1317240103

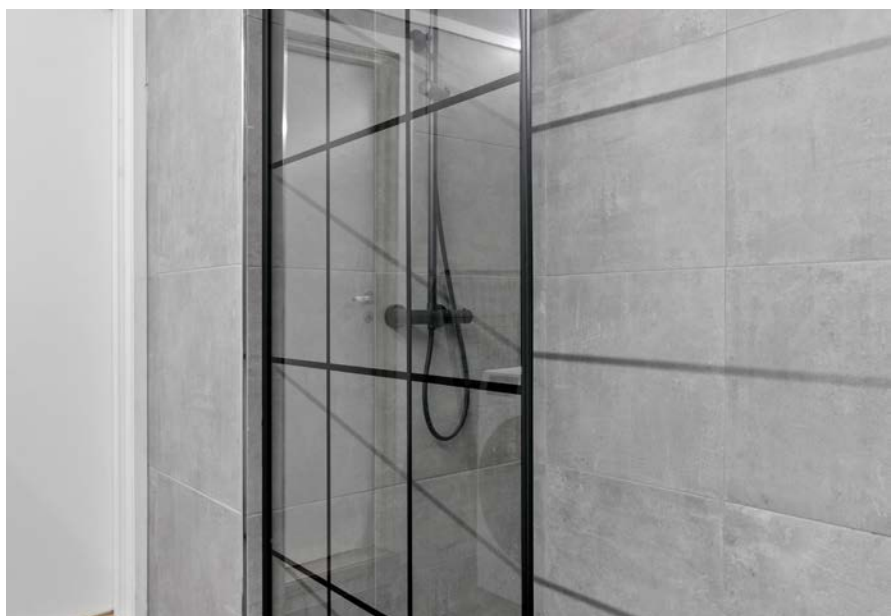
# Fult utleid enebolig med kort vei til USN- Gode leieinntekter - Stor tomt.

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Nedre Søliveg 6. En romslig enebolig på hele 360 kvm i BRA og 340 kvm i BRA-i. Hele boligen er i dag utleid og det foreligger 2 løpende leieforhold. Tomten er på over 1400 kvm og ligger like i nærheten av universite, skoler, videregående, barnehage samt Porsgrunn sentrum. Boligen ble vesentlig påkostet på overflater, kjøkken og bad i 2018.

Bolig er opprinnelig oppført i 1937 og sist ombygget/modernisert i 1976.

Er du på utkikk etter en svært romslig enebolig i et sentralt område, med gode leieinntekter?



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Nabolagsprofil .....	67
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 340 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 360 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje :

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Boder.

1. etasje

BRA-i: 118 m<sup>2</sup> Vindfang , Gang med trapp , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-i: 130 m<sup>2</sup> Gang , Kjøkken , Stue/soverom , Bad , Soverom , Soverom 2, Kontor , Bod , Kott , Soverom til leilighet 1. etasje.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m<sup>2</sup>

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1497.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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



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

Fra takstmannen: Ut fra områdekunnskap antas att hele boligen er etablert på løsmasser/leire. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

### **Beliggenhet**

Nedre Søliveg 6 ligger sentralt til i landlige omgivelser på Hovenga med kort vei til USN og videregående. Hovenga er et av de mest attraktive boligområdene i Porsgrunn og fremstår som barnevennlig og rolig. Gangavstand til både barnehage og Borge skole. På Kjølnes ligger også idrettsanlegg med svømmehall, tennishall, fotballbaner, friidrettsbane og håndballbane. Kort vei til Hovengasenteret med flere butikker, apotek, legesenter mm.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Boligsalgsrapport

### **Byggemåte**

Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betong takstein skiftet på 1980 tallet. Takstein malt i 2024 på overflater. Takrenner og beslag i lakkert stål, skiftet på 1980 tallet. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer. Kledningen er antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår. Drenering med utgått levetid.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot sør. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i spilepanel.

### **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Nedre Søliveg 6. En romslig enebolig på hele 360 kvm i BRA og 340 kvm i BRA-i. Hele boligen er i dag

utleid og det foreligger 2 løpende leieforhold. Tomten er på over 1400 kvm og ligger like i nærheten av universitet, skole, videregående, barnehage samt Porsgrunn sentrum. Boligen ble vesentlig påkostet på overflater, kjøkken og bad i 2018.

Bolig er opprinnelig oppført i 1937 og sist ombygget/modernisert i 1976. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, toalettrom og 2 soverom i 1.etasje. 2.etasje inneholder gang, kjøkken (opprinnelig soverom), stue (opprinnelig soverom), bad/vaskerom, 2 soverom, kontorrom, bod og kott. Kjeller med uinnredet kjellerrom/boder og et provisorisk vaskerom (ikke våtrom).

Innvendig overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Utvendig fasader består av stående trepanel sist malt nå i 2024. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1976 til 2018. Fire vinduer i stue skiftet i 2018. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. Inngangsdøren er en-fløya malt entredør skiftet de senere år. En-fløya terrassedør mot nord med isolerglass fra 1976. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Pipe i teglstein tilkoblet to ildsteder. El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatsikringer. El-skap etablert i vindfang. El anlegg oppgradert 2018.

Bad i 1.etasje fra 2018 i tidsriktige og moderne farger, med fliser på vegg og gulv. Her har man innredning med servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Synlig sluk i plast/PVC. Fra takstmannen: Forskriftsmessig fall til sluk i dusjnise. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Membran består av smøremembran under fliser på betong. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad i 2.etasje med fliser på gulv og sokkelflis på vegg. Våtromsplater i dusjnise. Sluk består av plastsluk. Her har man innredning med servant, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består el-ventil i himling. Fra takstmannen: Bad mangler sekundærsluk på utsiden av våtsone. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt. Tg3.

Romslig og pent kjøkken i 2.etg. fra IKEA med innredning fra 2024. Innredningen består av malte slette dør og skuffefronter med benkeplate i laminat. Fra takstmannen: Avtrekk til ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Kjøkken i 1.etasje fra 2018 fra "Systemkjøkken". Her består kjøkkeninnredningen av hvite profilerte dør og skuffefronter fra 2018. Benkeplate i laminat og hvitevarer er integrert. Avtrekk til kokemuligheter består av ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

- Kort vei til Universitet.
- Kort vei til sentrum.

- Varmepumpe i stue 1.etasje.
- 2 stk VV tanker fra 2020 på 200 liter plassert i underetasjen
- Utvendig fasader målt 2024.
- Takstein malt 2024.

Er du på utkikk etter en svært romslig enebolig i et sentralt område, med gode leieinntekter?

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

### **Standard**

Fra takstmannen: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tg2 - avvik som ikke kreve umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tg2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tg3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell
- Tomteforhold > Oljetank

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følger med:

- Fryserens nede.
- Luftflukter nede i kjelleren.
- .Vaskemaskin
- Spisestuebordet
- Oppvaskmaskin på kjøkken i 1.etg.
- Mikro på kjøkken i 1.etg.
- Komfyr på kjøkken i 1.etg.
- Komfyr på kjøkken 1.etg (integrert).
- Hvitt kjøleskap og komfyr på kjøkken 2.etg?

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Tv og internett

Telenor internett. Ca 900kr i mnd for internett.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

92123840

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **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.

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.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe etablert i stue 1.etasje.

Pipe i teglstein tilkoblet to ildsteder.

Elektrisk oppvarming.

### Info strømforbruk

Leietakere betaler selv strøm. Dagens eiere legger ut for strømmen da abonnementet står på eier av boligen. Estimert årlig strømforbruk fra Lede, ca. 26 705 kwh.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 908

### Kommunale avgifter år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 795 000

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 021 000

## **Formuesverdi sekundær år 2022**

### **Info vannavgift**

Vannmåler er installert.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 382, bruksnummer 66 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:  
Ingen servitutter av betydning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for til- og påbygg til bolighus, datert 13.04.83.

Det foreligger byggetegninger av hele boligen, dater 26 april 1978.

I 1.etg er deler av gangen tatt til fordel for større bad. Mindre endring av gangareal. Kjøkken er i dag åpen løsning i stue. Soverom i stue og deler av stue har ingen benevnelse i byggetegninger fra 1978.

2.etg har opprinnelig 5 soverom og bad/wc. Et soverom er gjort om til kjøkken i 2.etg. Rommet til venstre i 2.etasje når man går opp trappa er ikke byggesøkt. Her var det fra byggetegningene i 1978 kun terrasse.

Utvendig: Det er bygget trapp opp til 2.etg, det foreligger ikke tegninger for denne. Så langt megler kan se stemmer utvendige fasader med byggetegninger fra 1976. Underetasjen er kun bodrom. Vaskerommet er provisorisk og ikke godkjent som et våtrom.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Megler gjør oppmerksom på at mindre deler av planløsningen til boligen ikke er i samsvar med planløsningen som fremkommer i 1976. Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler har derfor ikke funnet ut om endringsarbeidene som er gjort på boligen var søknadspliktige på det tidspunkt endringene ble utført. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Vannmåler er installert. Atkomst fra kommunal vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til bevaring naturmiljø, boligbebyggelse – nåværende, flomfare og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019). Hele planen kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Liane og nordre del av Hovenga (28.1.1993)» plan id 4001 209 og er regulert til boliger og offentlige friområder.

BYA: Bebygd areal (inklusive garasje) skal ligge mellom 15% - 25 % av tomtas areal. Maksimalt 2 etg. bygninger. Hele reguleringsplanen ligger vedlagt.

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire risikoklasse 5. Se vedlagt kart. Det ikke regnes som farlig å bo på kvikkleire, og en har en større aktsomhetsgrad når det skal gjøres tiltak på eiendommen.

Dagens eiere kjeller ikke til noen planer som vil vesentlig påvirke eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

Boligen har 2 løpende leiekontrakter og det er direkte tilgang til alle rom gjennom boligen.

Nye eiere overtar løpende leieforhold og har selv ansvaret for å opprette videre løpende leieforhold. Helen denne prosessen og all kontakt med leietaker må nye kjøpere ta ansvaret for. Leietakere følger boligen.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et



innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

100 990 (Omkostninger totalt)

116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 108 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Meglerprovisjon 1,7% av salgssummen  
Tilrettelegging (Kr. 15.900)  
Sikring (Kr. 500)  
Markedspakke (Kr. 12.900)  
Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)  
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)  
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)  
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)  
Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

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

### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
[kristoffer.ingebretsen@aktiv.no](mailto:kristoffer.ingebretsen@aktiv.no)  
Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

25.11.2024













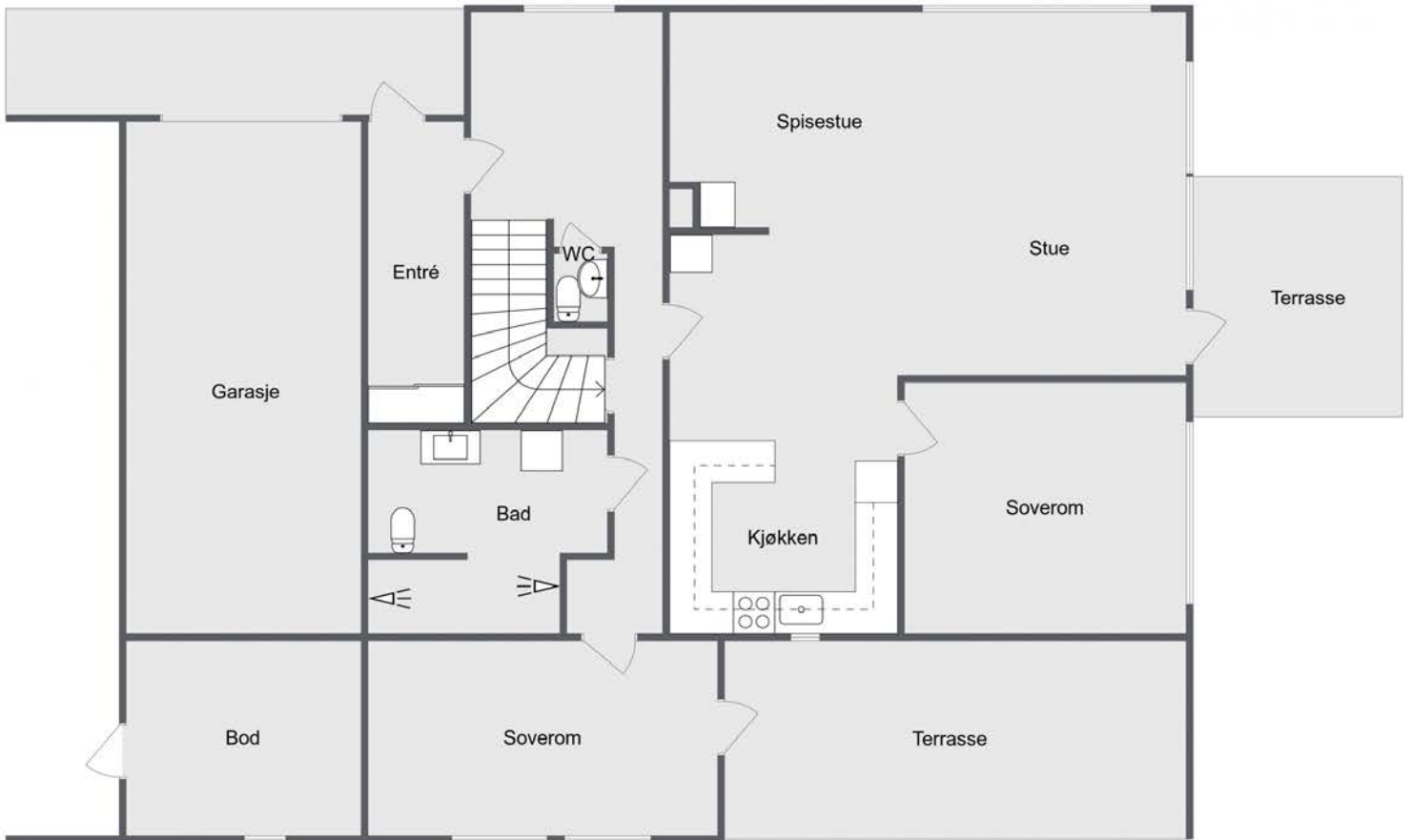






# Nedre Søliveg 6

## 1. Etasje



boligfotograf1.no

**aktiv.**





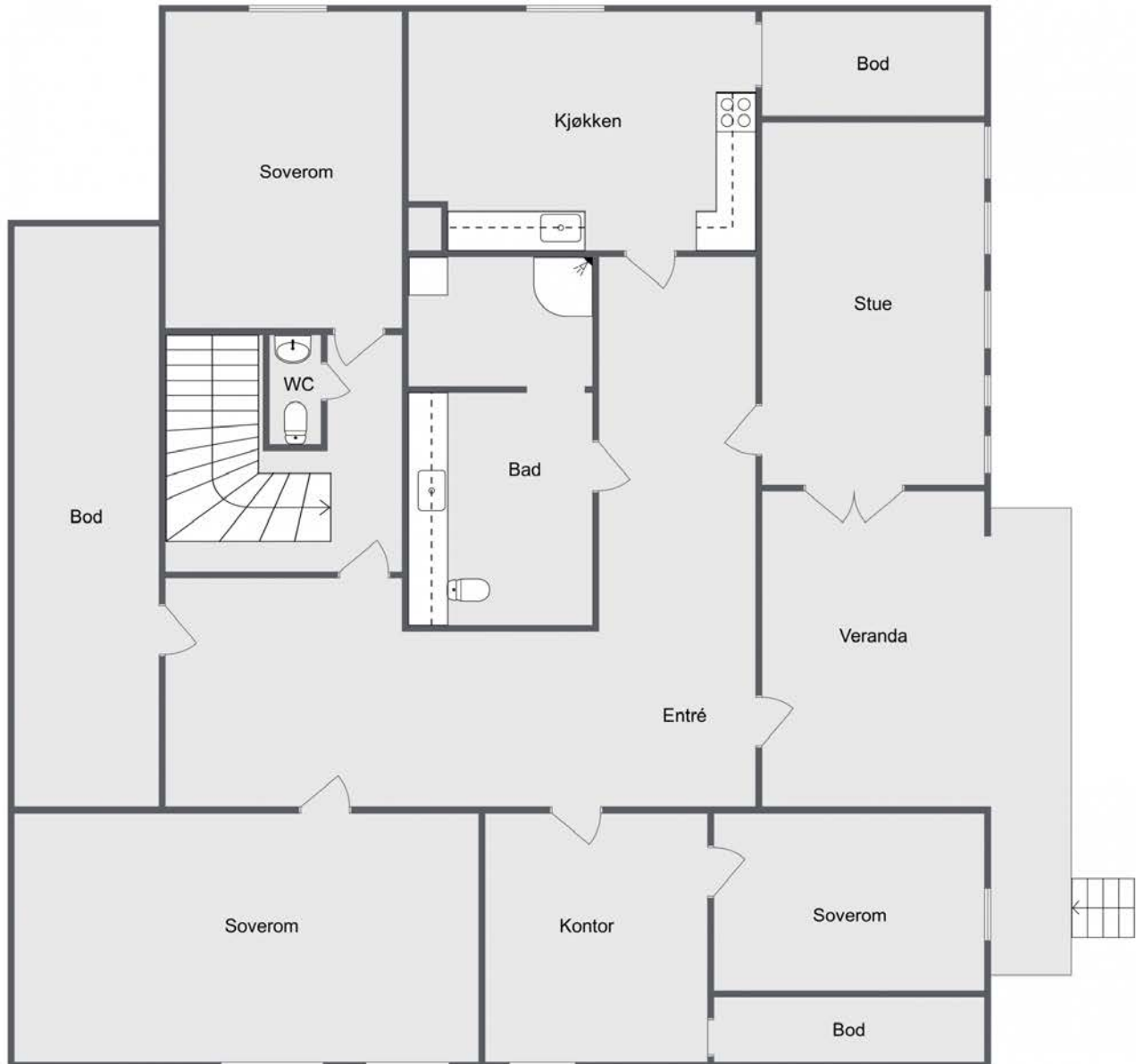








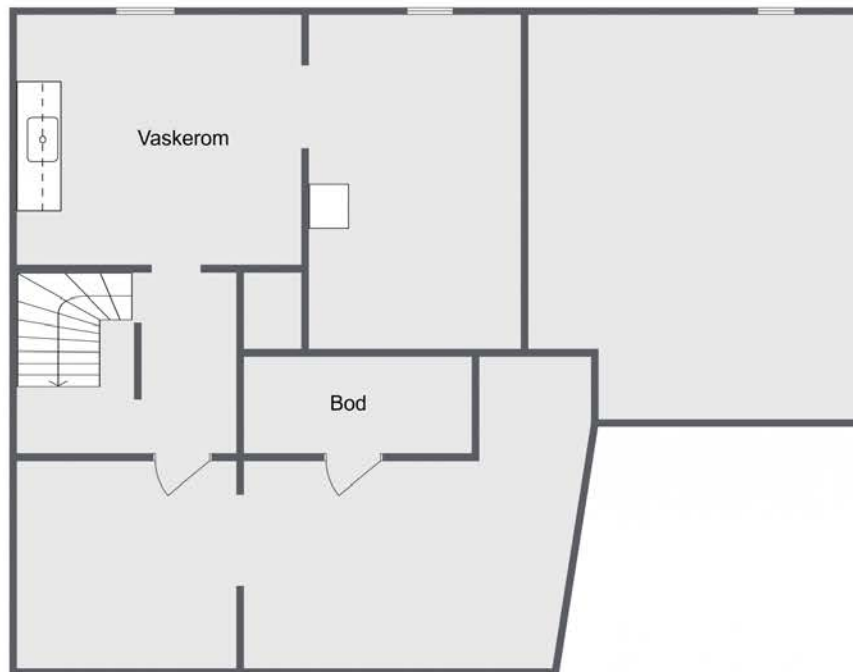
## 2. Etasje





# Nedre Søliveg 6

## Underetasje







boligfotograf1.no

aktiv.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Nedre Sølveveg 6, 3914 PORSGRUNN  
 PORSGRUNN kommune  
 # gnr. 382, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m<sup>2</sup> BRA-i: 340 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 18.11.2024

Oppdragsnr.: 18885-2416

Referansenummer: KQ4199

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.tore@ttbtakst.no  
911 03 866



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1937 og ombygget/modernisert 1976. Nåværende eier kjøpte boligen i 2018 og innredet egen leilighet i 2. etasje med utvendig adkomst. Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer.

Innvendig overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet. MDF panel og malt strie på veggflater.

Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Pipe i teglstein tilkoblet to ildsteder.

Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, toalettrom og 2 soverom i 1. etasje. ett soverom etablert i 2. etasje. Tilbygget garasje. Kjeller med uinnredet kjellerrom/boder.

Leilighet i 2. etasje med utvendig adkomst. Inneholder gang, kjøkken, stue bad/vaskerom, 2 soverom, kontorrom, bod og kotter.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport

### Enebolig - Byggeår: 1937

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av krum betong takstein antatt skiftet på 1980 tallet. Takstein malt 2024 på overflater. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringen dagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner og beslag består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner skiftet ca 1980 når taktekke er omlagt. Stedvis noe rust på fotsink. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon. TG 2 på grunn av alder og synlig rust på fotsink.

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk og reisverk med dobbel not og fjær (villaplank). Utvendig fasader består av stående trepanel antatt fra 1976. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Ukjent bruk av isolasjon eldre del. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt i ca. 2024 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen.

Utvendige fasader fremstår i funksjonell stand.

Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Vegger i garasje oppført i murt teglstein.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk med bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran tekket med krum betong takstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Loft bør beregnes tilleggs isolert som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1976 til 2018.

Fire vinduer i stue skiftet 2018. Resterende vinduer fra 1976 til 2020. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det ikke påvist stedvis punkteringer av eldre isolerglass. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes på eldre vinduer fra 1970 og 1990 tallet. Utskiftninger må beregnes.

Eldre enkle kjellervinduer fra byggeår. TG 3.

Utskifting må beregnes.

Inngangsdøren er en-fløya malt entredør med mindre glass skiftet de senere år. En-fløya terrassedør mot nord med isolerglass fra 1976. Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedør med høy alder og slitasje. TG 2.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregneret trevirke mot sør. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Rekkverk i spilepanel. Merknad på lysåpninger i rekkverk.

Boligen har også etablert betongplate på grunn tekket med brudden skifer.

Mindre terrasse i 2. etasje ved tilbygget trapp.

Gulv tekket med papp membran. Ukjent alder på papp membran. TG 2.

Tiltak må beregnes.

Utvendig trapp til leilighet 2. etasje i impregneret trevirke. Trapp med store lysåpninger i rekkverk. TG 2.

Trapp fra terrasse i 1. etasje mangler rekkverk. TG 3. Rekkverk bør etableres.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel, malt strie og tape på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på vegg og gulvflater våtrom. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille består av plasstøpt betong mellom kjeller og 1.etasje. Tradisjonelt trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende undergulv i 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er avdekket avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Avvik ble registrert ca. 15 mm i 2.etasje og ca. 25 mm i 1.etasje.

Brann og lydskilde er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Radonsperre er ikke etablert.

Pipe oppført i murt teglstein. To ildsteder etablert til pipe.

Rom under terreng bør stripes for trevirke.

Synlig råteskader i trevirke. Rom kun funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Trapp i malt trevirke til 2.etasje. Trapp fyller sin funksjon. Trapp til kjeller i betong.

Innerdører består av malt slette finerdører og malt speildører i trevirke. Karmer i trevirke. Dører med varierende alder. Stedvis justeringer og utskiftning må beregnes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Ventilasjon består el-ventil i vegg.

Målt med laser ble gulv målt flatt.

Forskriftsmessig fall til sluk i dusjnise. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Malt veggflater. Våtromsplater i dusjnise. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett.

Ventilasjon består el-ventil i himling.

Bad mangler sekundærsluk på utsiden av våtsone.

Ved bruk av fukt indikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Boligens kjøkkeninnredning består av malte slette dør og skufferonter type IKEA skiftet 2024.

Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type Systemkjøkken skiftet 2018. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Toalettrom har etablert veggmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg og kobberrør. Rørskap etablert i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmepumpe etablert i stue 1.etasje.

2 stk VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2020.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2018.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap antas att hele boligen er etablert på løsmasser/leire. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår. Drenering med utgått levetid.

Grunnmur oppført i betong med sparestein.

Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger.

Nett skiftet 1976 ifølge eldre rapport. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

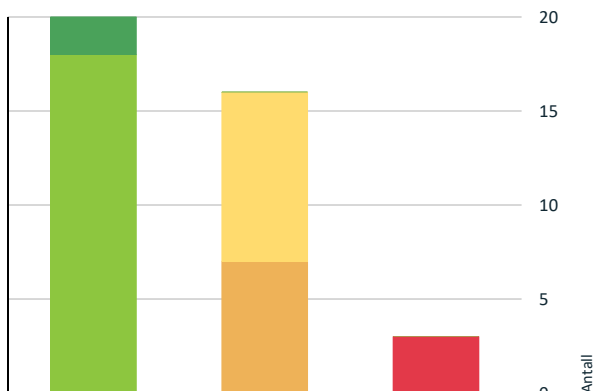
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke. Boligen er kun registrert som enebolig.



# Sammendrag av boligens tilstand

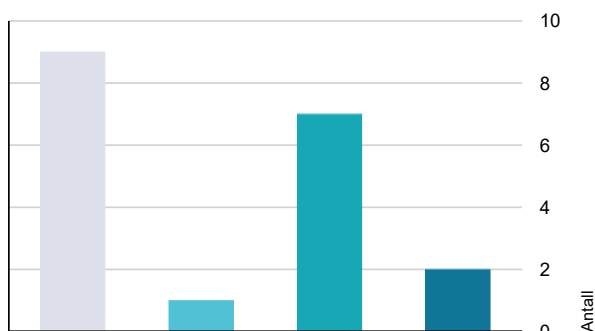
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1937

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygget og modernisert 1976.
------	---------	--------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekke består av krum betong takstein antatt skiftet på 1980 tallet. Takstein malt 2024 på overflater. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringen dagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 1976      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner skiftet ca 1980 når taktekke er omlagt. Stedvis noe rust på fotsink. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon. TG 2 på grunn av alder og synlig rust på fotsink.

**Årstall:** 1980

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk og reisverk med dobbel not og fjær (villaplank). Utvendig fasader består av stående trepanel antatt fra 1976. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Ukjent bruk av isolasjon eldre del. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt i ca.2024 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen.

Utvendige fasader fremstår i funksjonell stand. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Vegger i garasje oppført i murt teglstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk med bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran tekking med krum betong takstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Loft bør beregnes tilleggs isolert som ett energisparende tiltak.

**Årstall:** 1976      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1976 til 2018. Fire vinduer i stue skiftet 2018. Resterende vinduer fra 1976 til 2020. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det ikke påvist stedvis punkteringer av eldre isolerglass. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes på eldre vinduer fra 1970 og 1990 tallet. Utskiftninger må beregnes. Eldre enkle kjellervinduer fra byggeår. TG 3. Utskifting må beregnes.

Årstall: 1976

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 1 Dører

Inngangsdøren er en-fløya malt entredør med mindre glass skiftet de senere år. En-fløya terrassedør mot nord med isolerglass fra 1976. Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedør med høy alder og slitasje. TG 2.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot sør. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Rekkverk i spilepanel. Merknad på lysåpninger i rekkverk.

Boligen har også etablert betongplate på grunn tekket med brudne skifer.

Mindre terrasse i 2.etasje ved tilbygget trapp. Gulv tekket med papp membran. Ukjent alder på papp membran. TG 2.

Tiltak må beregnes.

### Vurdering av avvik:

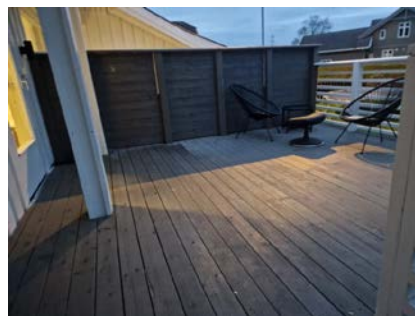
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Merknad på lysåpninger rekkverk. Membran med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til leilighet 2.etasje i impregnert trevirke. Trapp med store lysåpninger i rekkverk. TG 2.

Trapp fra terrasse i 1etasje mangler rekkverk. TG 3. Rekkverk bør etableres.

Årstall: 2019

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel, malt strie og tape på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på vegg og gulvflater våtrom. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av plasstøpt betong mellom kjeller og 1.etasje. Tradisjonelt trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende undergulv i 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er avdekket avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Avvik ble registrert ca. 15 mm i 2.etasje og ca. 25 mm i 1.etasje. Brann og lydskilde er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Årstall: 1937

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Brann og lydskilde er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

Radonsperre er ikke etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. To ildsteder etablert til pipe.

Årstall: 1937

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig pipeløp bør beregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

Rom under terreng bør stripres for trevirke. Synlig råteskader i trevirke. Rom kun funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Rom må stripres for trevirke/organisk materiale.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke til 2.etasje. Trapp fyller sin funksjon. Trapp til kjeller i betong.

#### TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette finerdører og malt speildører i trevirke. Karmen i trevirke. Dører med varierende alder. Stedvis justeringer og utskiftning må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Malt veggflater. Våtromsplater i dusjnisse. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består el-ventil i himling. Bad mangler sekundærsluk på utsiden av våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. TG 3 velges på grunnlag av alder og påregnelig oppgraderinger. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Ved bruk av fukt indikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består el-ventil i vegg.

Årstall: 2018



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Flisarbeider bærer preg av egeninnsats/lite fagmessig. Malt himling.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Forskriftsmessig fall til sluk i dusjnise. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2018

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig sluk i plast/PVC.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malte slette dør og skufferonter type IKEA skiftet 2024. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2024

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type Systemkjøkken skiftet 2018. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Årstall: 2018



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert veggmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg og kobberør. Rørskap etablert i kjeller. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rørskap i kjeller.

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 1.etasje.

## ! TG 1 Varmtvannstank

2 stk VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2020.

**Årstall:** 2020



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2018. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Tiltak må beregnes når overflater og våtrom i 2.etasje oppgraderes.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas att hele boligen er etablert på løsmasser/leire. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår. Drenering med utgått levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong med sparestein. Utvendig teknet med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1937

## ! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger. Nett skiftet 1976 ifølge eldre rapport. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Årstall: 1976

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type og tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

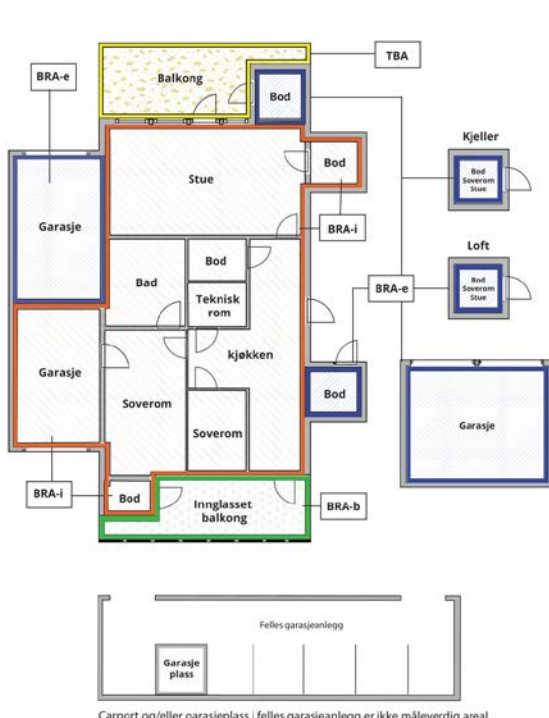
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	118	20		138	36
2.Etasje	130			130	10
Kjeller	92			92	
<b>SUM</b>	<b>340</b>	<b>20</b>			<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>360</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang med trapp , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2	Garasje	
2.Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2 , Kontor , Bod , Kott , Soverom til leilighet 1.etasje.		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

### Kommentar

Tegninger foreligger ikke. Areal er oppmålt på befaring. Mindre avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreligger ikke. Boligen er kun registrert som enebolig.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen mangler forskriftsmessig brann skille og lydskille mellom leilighet 1.etasje og 2.etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utvendig fasader målt 2024. Takstein malt 2024.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	233	127

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Mads Varlo Clemmetsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	382	66		0	1497.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nedre Søliveg 6

### Hjemmelshaver

Sjøberg Helene Celine, Clemmetsen Mads Varlo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrivne enebolig er beliggende på Nedre Sjøli i Porsgrunn kommune. Sentral beliggenhet i Porsgrunn med gangavstand til nærbutikk, skole, barnehage og Porsgrunn sentrum med de fleste servicefunksjoner.. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt. Pent opparbeidet med mindre grøntareal/plen, prydbusker og gruset gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KQ4199>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240103	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Helene Sjøberg	Mads Varlo Clemmetsen
<b>Gateadresse</b>	
Nedre Søliveg 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3914
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Badet i 2 etg har ikke membran, her er det kabinett og vaskemaskin. Kommer det mye vann på gulvet renner det gjennom. Dette har kun skjedd når det var feil på dusjen en gang.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet i 1 etg er pusset opp på egen innsats i 2020. Brukte kvalitets produkter og har bilder av arbeidet. Arbeidet er ikke gjort av faglærte. Ikke opplevd noe problem med badet etter ferdigstillelse Badet i 2 etg er pusset opp lett, ikke noe oppgraderinger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Membran på badet i 1 etg er ny

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt opp nytt rør i rør system og endel nytt avløp, ikke alt. Det er fortsatt Kobberør i andre etasje. Avløp og rør i rør er lagt opp på egen innsats. Rørlegger fra OAR koblet alle koblinger og gikk over anlegget. Ikke opplevd noe problem med vann og rør siden oppgraderinger i 2020. Kjøkkenet i 2 etg ble pusset opp i 2024, her er rørlegger Gass og rør AS brukt

Arbeid utført av

OAR AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er fuktutslag i hele kjeller. Brukes kun til teknisk rom. Det står på en avfukter i kjeller

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Taket er malt i 2024 med gode produkter men det er ikke gitt garanti på arbeidet siden det er eldre takstein. Ny kledning på 2etg langs veggen. Ellers er alle flater malt i 2024. Bygd ny Terrasse i 2020 av ufaglærte Pusset opp rekkverk og bygde trapp til andre etasje i 2024 av ufaglærte I 2021 var det en kraftig nedbør og "storm" da opplevde leietakere noen drypp på gulvet i stua, men ingenting siden den gang.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Usikker på om denne fungerer som den skal, må sjekkes. Men tidligere leietakere har brukt ildsted og pipe

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er endel skjevheter i gulv, ingenting ble rettet opp under oppussing i 2020 bortsett fra bad i 1 etasje

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hvert mus i 2022, på en typisk årstid, lagt ut felle og ikke hatt problem med det i ettertid

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

Nei  Ja

Document reference: 1317240103

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er lagt opp for det meste åpent anlegg i 1 og 2 etg i 2020. Anlegget ble sjekket 2022 av det lokale eltilsyn og feil ble rettet. El anlegget er lagt opp på egeninnsats men av folk med fagbrev. Det følger godkjent dokumentasjon på arbeidet som ble fremskaffet under tilsyn 2022. Kabler på loft ligger åpent og er ikke klamret. Loftet er ikke i bruk.
Arbeid utført av	Eltera AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja det var kontroll i 2022 av det elektriske anlegget. Takstmann sier det er en tank på utsiden. Kjenner ikke til dette. Men stoler på hans vurdering, den må evt fjernes.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt av oppussing i boligen er gjort på egeninnsats
-------------	----------------------------------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Som nevnt tidligere, kledning langs vegg og taket er malt

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er bygd 2 leiligheter med dør mellom i huset for utleie
-------------	-------------------------------------------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Store deler av huset er bygd opp på betong og rundt kjelleren, men rommet ytterst mot eleven kan det set ut som at er bygd opp på treverk. Oppdaget noe dårlig underlag under oppussing. Men ikke noe et utbedret, ikke opplevd problem med det etter oppussing i 2020 Det er et rom bak huset med egen dør. Har ikke nøkkel til denne, hvert der inne da vi kjøpte huset og det er bare et tomt rom. Ikke hvert i bruk

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Leietakere som leier idag ønsker å leie videre, de betaler 13500 Per leilighet Så huset før inn 27.000kr i mnd. Internett er inkl, ikke strøm.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Celine Sjøberg	e3d90a3f86816ff2f934ac48 d5dfae1dacb345b2	25.11.2024 12:47:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

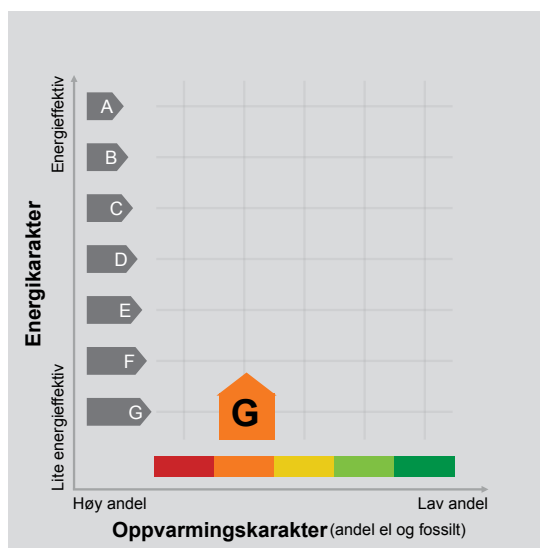
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Clemmetsen	0f2071203321cf4fef7b567f5 cf85f8f74b559df	25.11.2024 12:33:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240103

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Søliveg 6
Postnummer	3914
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	382
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164063186
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54005
Dato	25.11.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

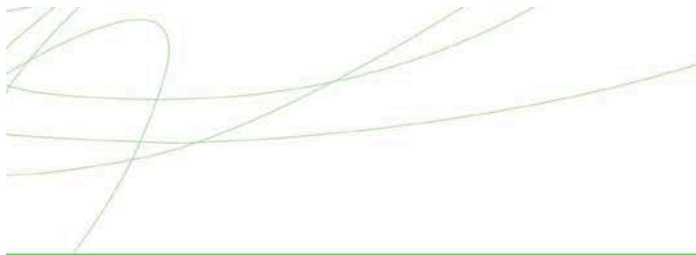
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Luft kort og effektivt**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

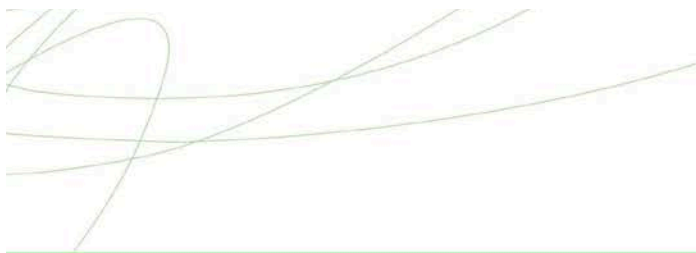
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1937
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	248
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: 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: 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 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 21: 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.

# Nabolagsprofil

Nedre Søliveg 6 - Nabolaget Liane - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	14 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

## Skoler

Borge skole (1-7 kl.) 314 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10..26 min 90 elever, 6 klasser	1.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	23 min 1.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald&#039;s Porsgru...15 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

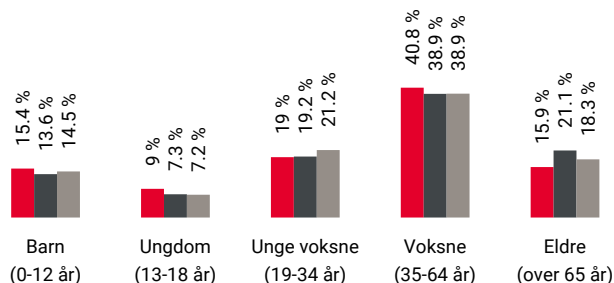
Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	7 min 0.5 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 0.9 km
Spire & Gro Liane barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Meny Hovenga PostNord	13 min 0.9 km
Rema 1000 Hovenga Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



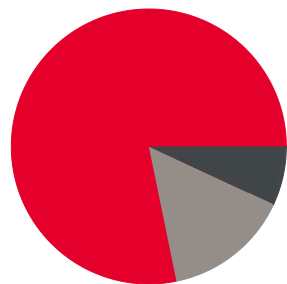
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Borge skole	12 min
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Bratsbergvegen ballplass	12 min
Ballspill	0.9 km
SATS Express Porsgrunn	24 min
Sats Ekspress Porsgrunn	24 min

## Boligmasse



- 79% enebolig
- 7% rekkehus
- 15% annet

«Mange venner, hyggelige mennesker.  
Ja jeg elsker dette stedet!!»

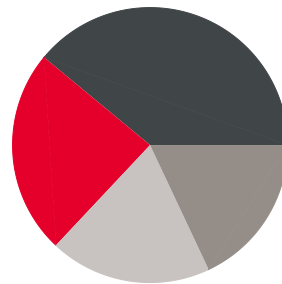
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Hovenga Senteret	11 min
Apotek 1 Hovenga	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



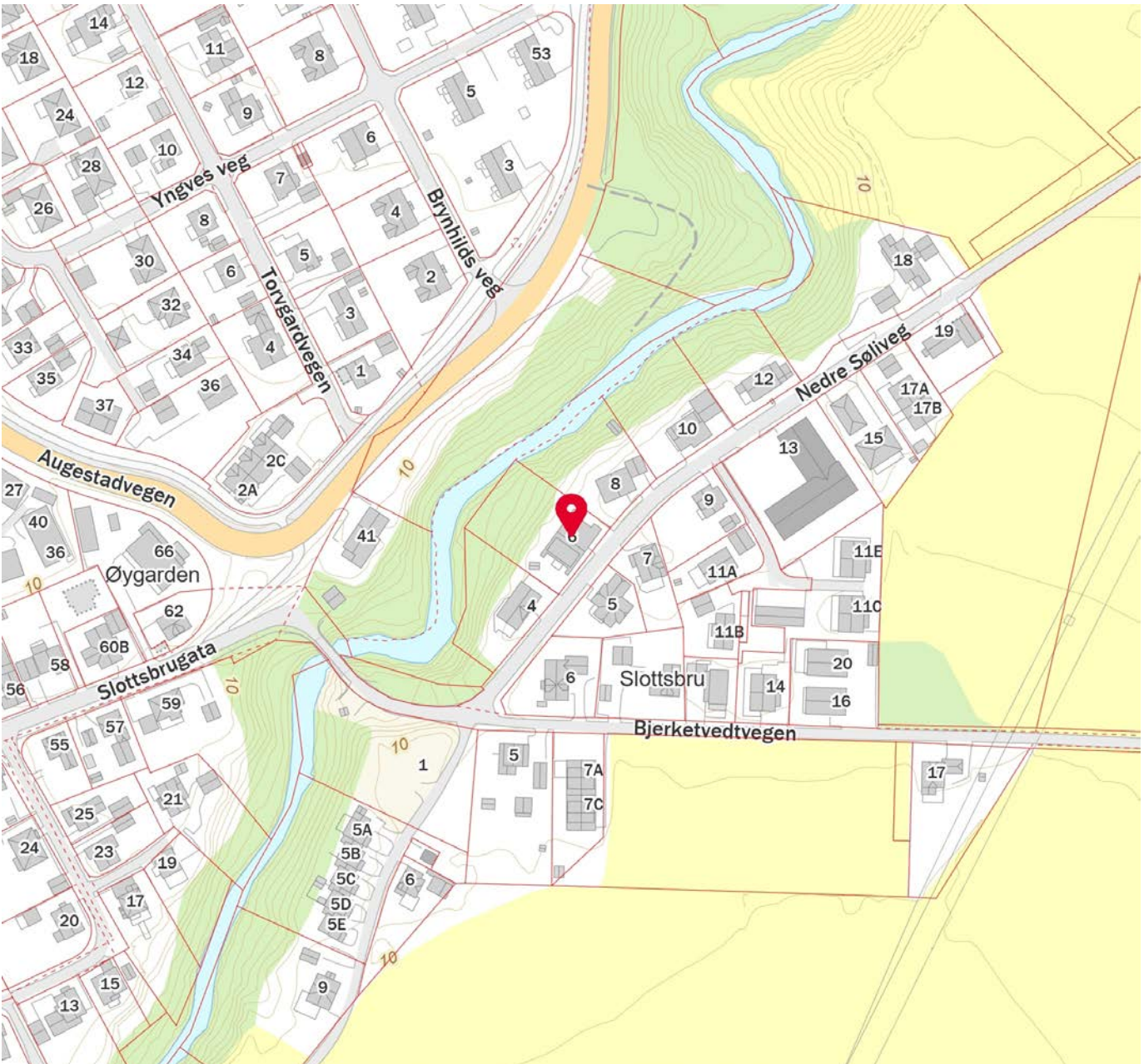
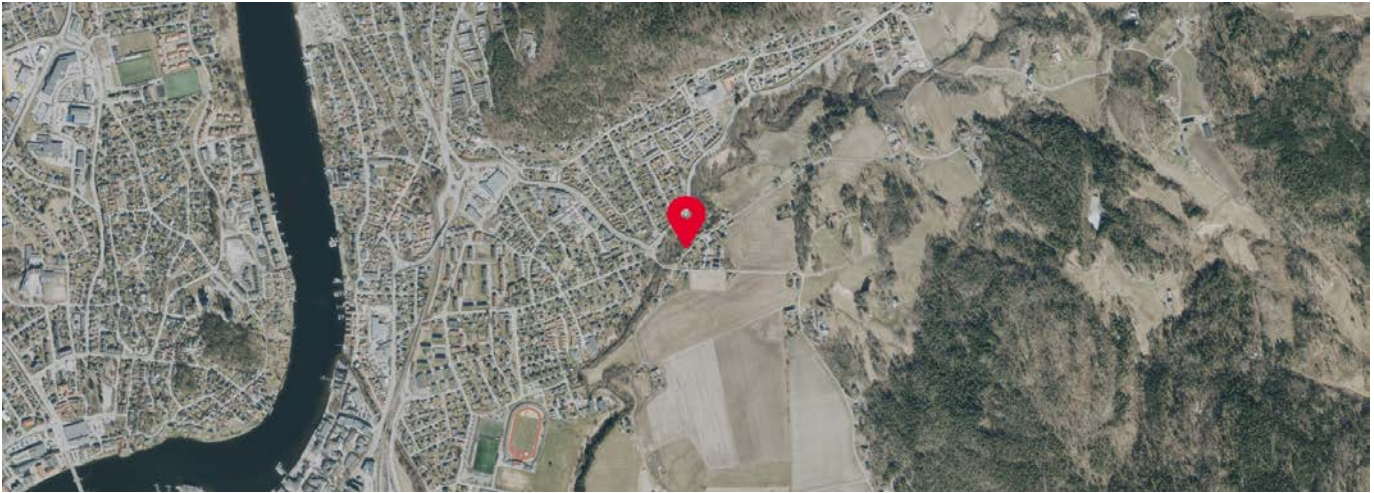
0% 43%

- Liane
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## FERDIGATTEST

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


**jek.**

Byggeplass (adresse) <b>Nedre Sørkvei 6</b>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			<b>382</b>	<b>66</b>	
Arbeidets art <b>Til- og påbygg</b>	Byggets art <b>Bolignus</b>	Søknadens dato <b>26.04.78</b>	Bygningsrådets ekskluderende vedtak dato <b>07.06.78</b> sak <b>92/78</b>		
Byggherrens navn <b>Tor Midgaard</b>	Adresse <b>Nedre Sørlivei 6</b>		Telefon		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ansvarshavendes navn <b>Stein Grønvold</b>	Adresse <b>Brugt. 1</b>		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den **13.04.83**

for   
bygningssjefen

  
H. Thorstensen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- ~~kemneren~~ DA: 38,25 m<sup>2</sup>
- revisjon LA: 76,3 m<sup>2</sup>

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





---

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 382

Bnr: 66

Adresse: Nedre Søliveg 6

---

Vann- og avløp

---

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert	X	

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

**Merknader:**

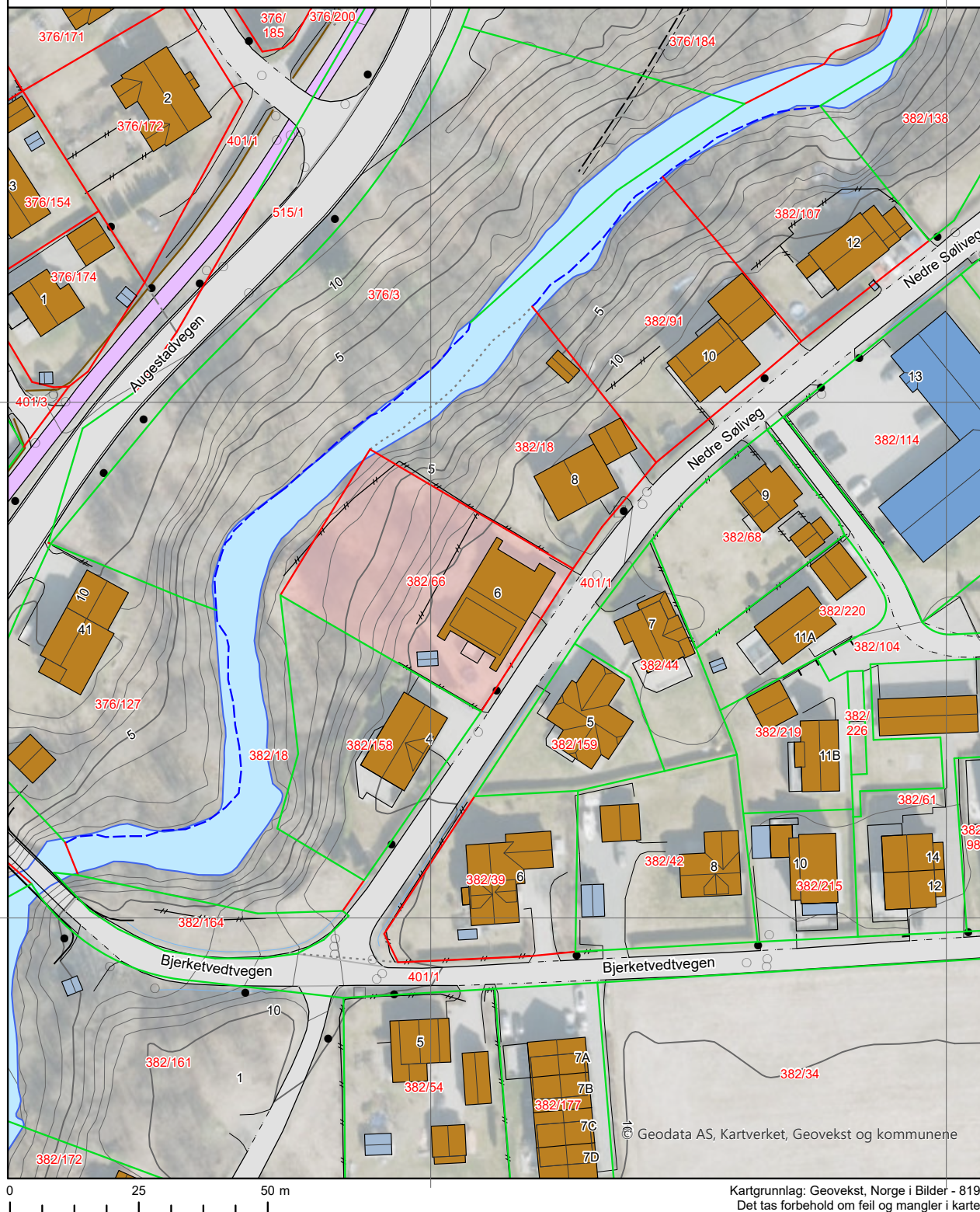
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/382/66/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



Dato: 14.10.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

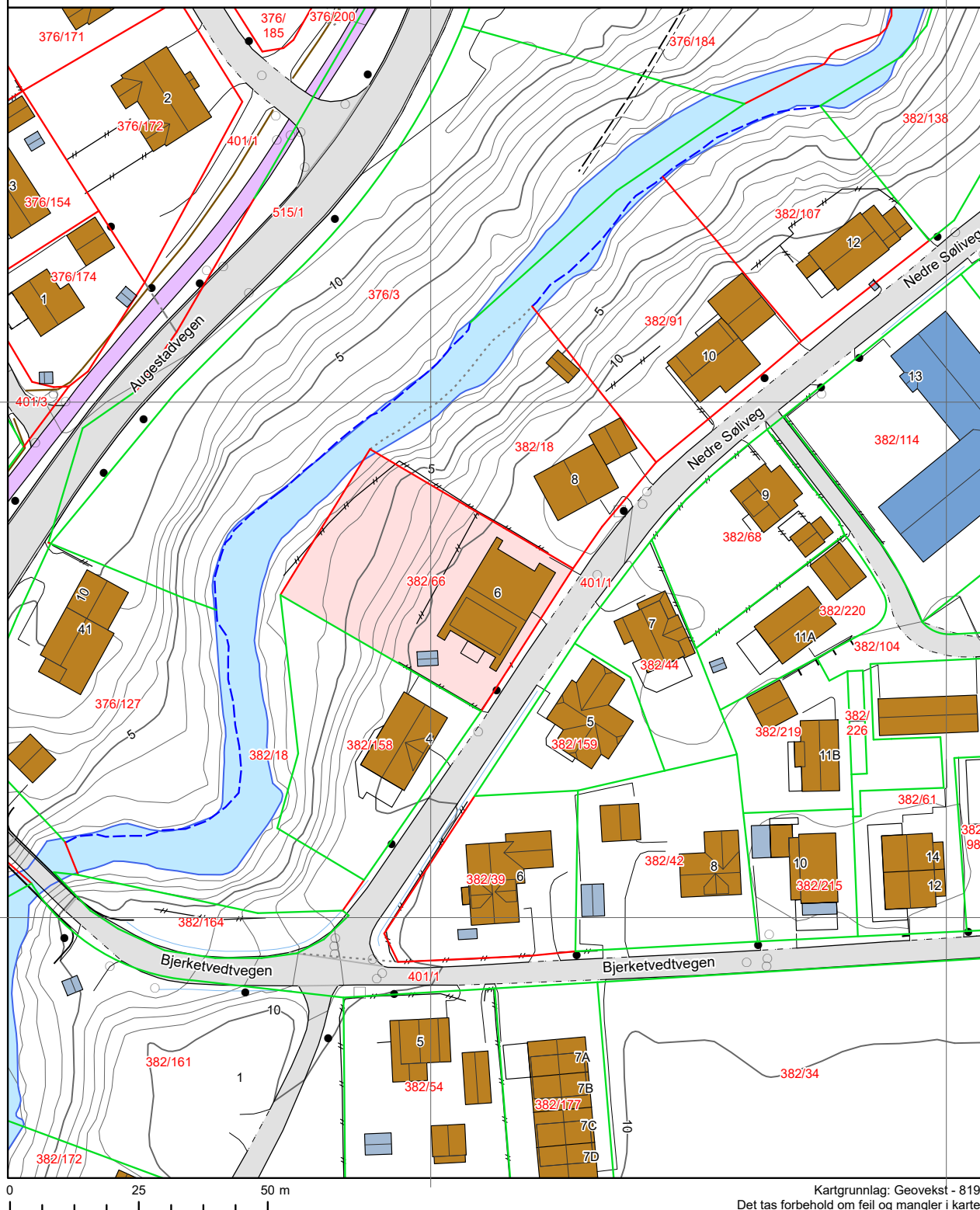
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/382/66/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                                                  |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |














Dato: 14.10.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIANE/NORDRE DEL AV HOVENGA**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å bygge ut nye områder i Hovenga/Liane, etter intensjonene i kommuneplanen.
2. Å tiltette eksisterende boligområde.
3. Å sikre kontroll og en viss enhetlig utvikling i området.
4. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengere.
5. Å legge tilrette for eksisterende industri/næringsvirksomhet som finnes innenfor området samtidig som disse kan utvides noe.
6. Å sikre sentrumsnære områder til aldersboliger og student/elemboliger.
7. Å sikre areal til skole, barnehage og andre offentlige institusjoner.

### **§ 1**

#### **Generelt**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

#### **Byggeområder**

- Boligområde (B1 - B19) er allerede utbygd med eneboliger. Noe tilrettelegging av boliger er vist i planen.
- Boligområde (NB1 og NB2) for nye boliger.
- Boligområde (S1 - S2) for nye boliger.
- Boligområde A1 for aldersboliger.
- Boligområde (R1 - R4) eksisterende rekkehus.
- Blandet formål IB1 bolig/industri.
- Offentlig bebyggelse (O1 - O4), trafo.
- Industri (I1 - I 3).

#### **Offentlige trafikkområder**

- Kjøreveg.
- Gang/sykelsti og fortau.

#### **Frrområder:**

- Lekeplasser/ballplasser (L1 - L5).
- Turløype F1.

#### **Fareområde:**

- Høyspentområde.



## **Fellesbestemmelser**

### **1. Plankrav**

- 1.1. Før utbygging av områdene (NB1 - NB2) (O1 - O2), (S1 - S2) og A1 kreves framlagt bebyggelsesplan som bygningsrådet kan godkjenne.  
Bebyggelsesplanen(e) må sees i sammenheng med tilliggende områder med tanke på arealer til lek, friområder, parkering osv.
- 1.2. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i m= 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Atkomst til tomta må markeres.

### **2. Byggegrense**

- 2.1. Byggegrense mot veg skal være 5 m der hvor planen ikke viser noen byggegrense.
- 2.2. I området som krever bebyggelsesplan vil byggegrensen bli fastlagt i bebyggelsesplan.

### **3. Garasje/parkering**

- 3.1. For byggesøknad for eneboliger skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av to personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
- 3.2. For leiligheter kreves 1,5 parkeringsplass for hver enhet.
- 3.3. For kontorer kreves 1,0 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate.  
For lager kreves 1,0 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.

## **§ 3**

### **Områder for boliger (B1 - B19)**

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal (inklusive garasje) skal ligge mellom 15% - 25 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 45°.
5. Gesims og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
6. For område B1 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at nye tomter kan bebygges før det her blir gitt bygge- eller delingstillatelse.

## **§ 4**

### **Område for boliger (S1 - S2), (R1 - R4), A1**

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
2. Bebygd areal inkl. garasje skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 27° og 40°.

5. Gesims og mønehøyder begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Innenfor områdene S 1 og S 2 skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
7. Område S 1 og S 2 kan ikke bygges ut før Yngvesveg er utbedret i henhold til reguleringsplan.

## § 5

### **Område for boliger (NB1 og NB3)**

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Mer detaljerte bestemmelser utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan slik at området får et enhetlig preg.
7. Innenfor de enkelte områdene skal antall boenheter for studenter eller eldre ikke overstige 33 %.
8. Områdene kan ikke bygges ut før nye hovedveger som vist i planen er bygget.

## § 6

### **Område for bolig/industri (IB)**

1. Bebyggelsen kan benyttes til bolig og industriformål, men maksimalt 1 boenhet.
2. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 23% - 33 % av tomtas areal.
3. Maksimalt 2 etg. bygninger.
4. Takvinkel skal ligge mellom 30° og 40°.
5. Gesims- og mønehøyde begrenses i h.h.t. plan- og bygningsloven.
6. Nødvendig fasadeisolerende tiltak for 2. etg. må utføres samtidig med at vegen forbi denne eiendommen bygges slik planen viser.

## § 7

### **Område for offentlig bebyggelse (O1 - O3)**

1. Område O1 skal benyttes til offentlig institusjon.
2. Område O2 skal benyttes til helse/velferd.
3. Område O3 skal benyttes til skole/barnehage.
4. Bebygd areal inkl. garasjer skal ligge mellom 25% - 35 % av tomtas areal.
5. Maksimalt 3 etg. bygninger.
6. Takvinkel skal ligge mellom 23° og 40°.

## § 8

### **Område for industri (I1 - I3)**

1. Område I1 - I2 skal benyttes til lett industri som kan aksepteres i et boligområde med hensyn til støy, støv og lukt.  
- Utearealet skal ikke benyttes til lagring.

02 - 09 side 4

2. Område I3 kan benyttes til noe tyngre industri slik som betongvarefabrikk.

- Bygningsrådet kan kreve at tomta skjermes med gjerde og/eller beplantes slik at innsyn reduseres.
- 3. Maks. 2 etg. bygninger.
- 4. Maksimal høyde på bygninger begrenses av plan- og bygningsloven.
- 5. Takvinkel for område I1 skal ligge mellom 40° og 45°.
  - Takvinkel for område I2 skal ligge mellom 30° og 40°.
  - Takvinkel for område I3 skal ligge mellom 22° og 27°.
- 6. Bebygd areal skal ligge mellom 15% - 30% av tomtas areal.
- 7. Før det tillates fradeling eller utbygging innenfor område I 3 må det framlegges geotekniske undersøkelser som bekrefter at eiendommen kan benyttes til et slikt formål.

## § 9

### **Friområder (L1 - L5) og F1**

1. Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist o planen.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområde. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder bygninger som hører naturlig med, og ikke hindrer bruken av friområde.

## § 10

### **Trafikkområder**

1. I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau og gang/sykelsti som vist på planen.
2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen for boligområde NB1 må det sikres en god gang- og sykkelforbindelse fra krysset ved Brynhildsveg 12 og fram til Borge skole.
3. Hovedveger som er vist med støyskjerming skal ikke åpnes for trafikk før støyskjerming i samsvar med reguleringsplanen og disse bestemmelser er utført.
4. Ny vegstrekning kan ikke åpnes for trafikk forbi Augestadvegen 7 og 9 før boligene her har fått en tilfredsstillende fasadeisolering i samsvar med gjeldende bestemmelser.
5. Vegstrekningen fra rundkjøring ved Slottsbrua til krysset med Liane ved Bragesveg bør det fortrinnsvis bygges støyvoll.  
Det kan også være en god løsning å kombinere voll og støyskjerm.
6. Busker og trær innenfor de angitte siktsoner må fjernes og holdes nede. Eventuelt terreng innenfor de nevnte siktsoner må skjæres ned i nivå 0,5 m over vegbanen.
7. Plassering av støyskjermer som vist inne på tomtene i Augestadv. 1, 7 og 9 kan justeres noe etter beboernes ønsker.

## § 10

### **Fareområder**

#### **1. Høyspentlinje**

- Begrunnelsen for reguleringsformålet er eksisterende høyspentlinje.
- Skitraseen som går i området, kan opprettholdes.
- Bebyggelse i fareområde tillates ikke. Unntak fra dette er bygninger som kraftselskapet selv måtte ønske å oppføre på område O4.

02 - 09 side 5

## § 12

### **Fellesbestemmelser**

1. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.
2. Unntak fra reguleringsplanen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor ramma av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

**Egengodkjent 28.01.93**





Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

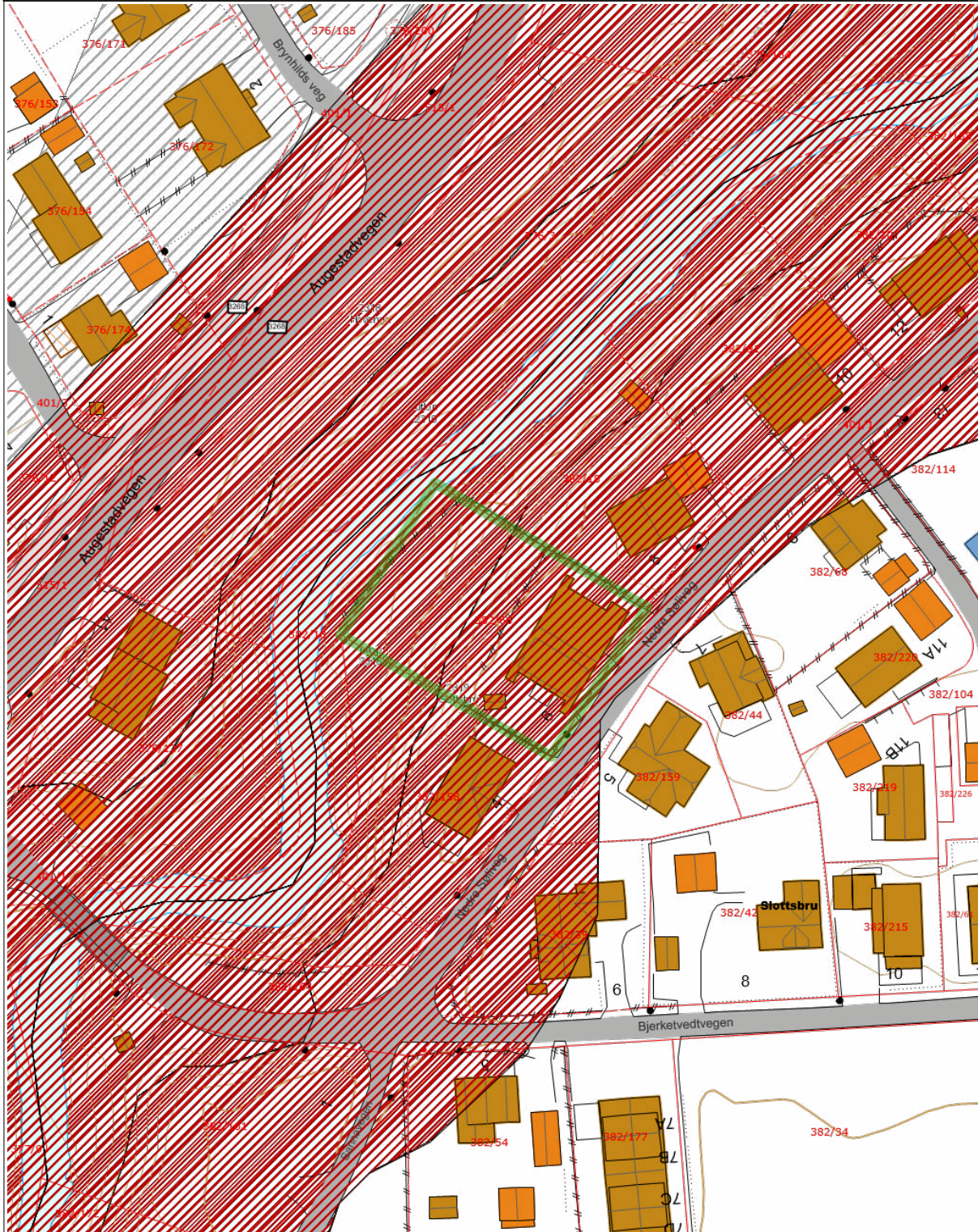
Eiendom: Gnr: 382 Bnr: 66 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Søliveg 6  
3914 PORSGRUNN

Annen info:




















Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 5		Kvikkleire - Høy		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Traktorveg		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Annet gjerde		Loddrett mur
	Skjerm		Bru		Gang- og sykkelveg
	Veg		Elvekant		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Elv		Eiendomsteig
	Matrikelnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Gård

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



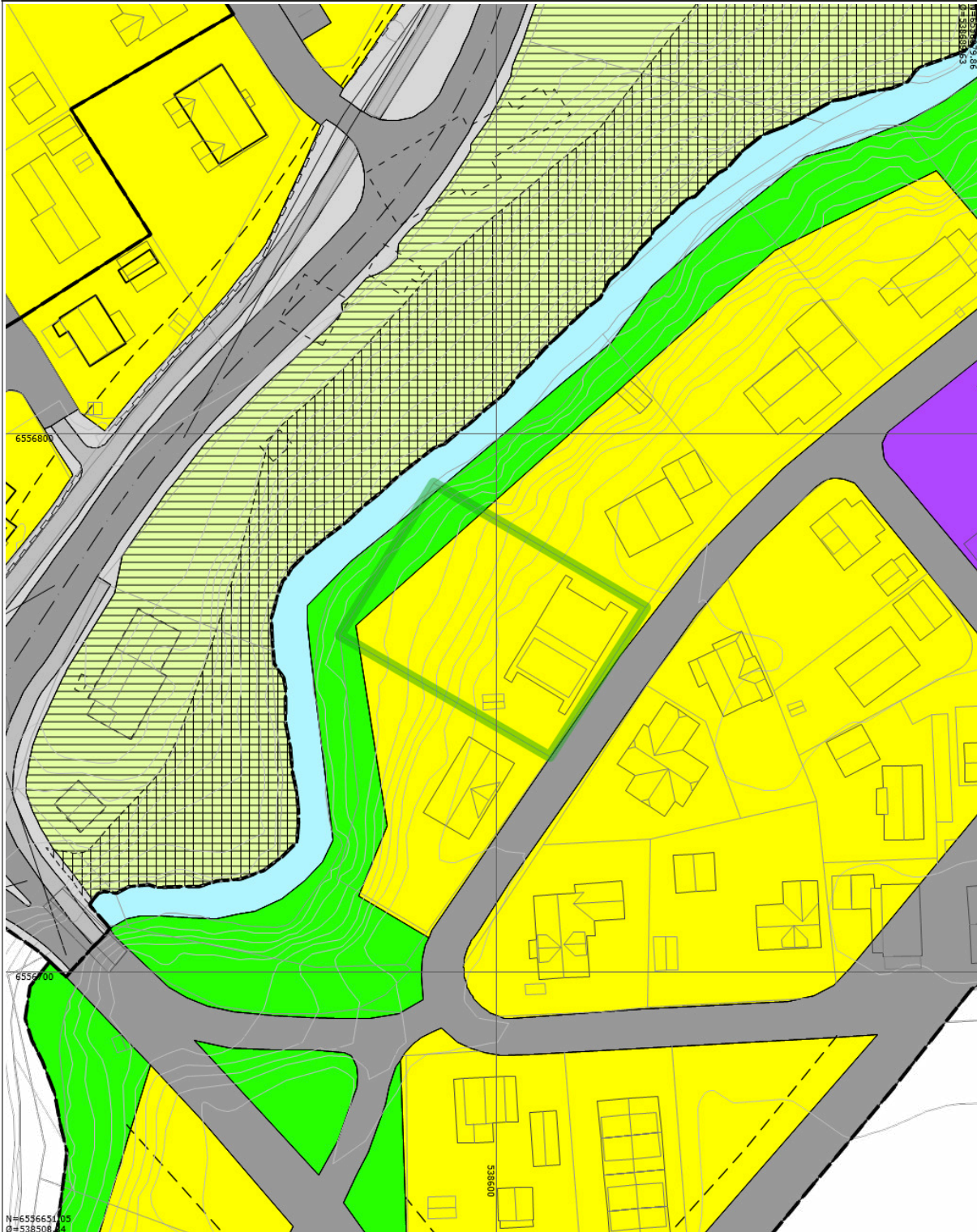
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 382	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Søliveg 6 3914 PORSGRUNN			
Annen info:	Liane og nordre del av Hovenga			

























































Målestokk  
1:1000



N=6596651,05  
Ø=538508,24

## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Udefinert bygning  Veg  Høydekurve  Bebyggelse som forutsettes fjernet  Regulert støyskjerm  Bevaring av landskap og vegetasjon  Industri  Gang-/sykkelvei  Friområde i sjø og vassdrag	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Traktorveg midtlinje  Bygning  Bru  Byggegrense  Regulert senterlinje  RpFormålGrense  RbFormålOmråde  Kjørevei  Parkeringsplass  Friluftsområde	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg  Elv  Bebyggelse som inngår i planen  Frisiktlinje  RpGrense  Boliger  Annen veigrunn  Offentlig friområde  Eiendomsteig
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Søliveg 6  
3914 PORSGRUNN

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre