



Zoarbakken 18,  
3950 BREVIK

**Prisantydning:** kr 5 290 000,-

 **Eiendomsmegler  
Norge**



# Herlig sjøeiendom og sjarmerende skipperhus. Sjelden mulighet - hus og hytte i ett. MÅ OPPLEVES!

## Adresse

Zoarbakken 18, 3950  
BREVIK

## Område

Brevik

## Prisantydning

kr 5 290 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

BRA Total: 105 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1835

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 279 m<sup>2</sup>

Omkostninger: kr 151 340,-

Totalpris: kr 5 441 340,-

Formuesverdi: kr 547 279,-

Kommunale avgifter: kr 19 656,- per år

 Eiendomsmegler  
Norge

**Atle Rex Lundgren**  
Eiendomsmegler

Tlf.: 95 02 19 05  
[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)

Eiendomsmegler Norge Skien  
Cappelens gate 10,  
3701 Skien  
35 52 01 00



## **Zoarbakken 18, 3950 BREVIK**

En skikkelig go'bit i sjøkanten i trivelige Brevik. Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med fantastisk utsikt og nærhet til flott skjærgård. Eidangerfjorden med fine holmer, fjorder og øyer. Kort vei til Helgeroa og Valle med båt. Her kan du leve idyllisk med brygge, gressplen og sjøbod. Eiendommen har flere solrike uteområder.

Brevik byr på sommeridyll med koselige butikker og flere isbarer og restauranter langs vannkanten. Forøvrig kort vei til idrettsanlegg, barnehage og fine turområder.

Tomten er pent opparbeidet med terrasser/plattinger rundt hele huset og hage beplantet med plen og prydbusker.

**BRYGGE OG PARKERING!**

Innhold:

1 etg: Entre, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2 etg: Kontor/stue, wc og 2 soverom

Innredet anneks og lekestue.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 82, bnr. 28, ideell andel 1/1  
Gnr. 82, bnr. 440, ideell andel 1/1  
i Porsgrunn kommune.

### Innhold

1 etg:

Entre:

Innbydende entrè med plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko. Rommet er innredet med garderobeskap for ekstra oppbevaring. Flis på gulv med varmekabler og malte overflater på vegger og i himling.

Stue/spisestue:

Sjarmerende stue/spisestue med plass til flere hyggelige sittegrupper. I spisestuen kan man nyte den flotte sjøutsikten fra alle kanter. Stuen er innredet med vedovn som varmer godt på kalde kvelder. Det er pene detaljer i taket som fremhever rommets sjarm. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminert/flislagt benkeplate. Integrert kombinert kjøle-/fryseskap, steketopp og stekeovn. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt god arbeidsplass. Det er etablert grue på kjøkkenet, som gir en hyggelig atmosfære til rommet. Flis på vegg under overskap. I tilknytning til kjøkkenet er det koselig spiseplass med flott utsikt og utgang til terrasse. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Bad/vaskerom:

Pent baderom innredet med servantskap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin under innredning med flislagt benkeplate. Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i himling.

2 etg.

Toalettrom: Toalettrommet er innredet med servant og toalett. Plassbygd skap i vegg for ekstra oppbevaring. Eikeparkett på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Soverom 1:

Rommet har plass til seng og øvrig ønsket møblement. Tre/furugulv og malte overflater på vegger og i himling.

Soverom 2:

Rommet har plass til seng og øvrig ønsket møblement. Tre/furugulv og malte overflater på vegger og i himling.

Stue/kontor:

På gulv er det malt furugulv. malt panel på vegger og i himling

Frittstående og innredet anneks.

### Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av #takstmann.oppdrag# den #takstdato.oppdrag#, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs

konklusjon:#kommentartakst.oppdrag#

Følgende avvik har fått TG3:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker > Oljetank
- Drenering > Drenering og fuksikring.
- Vinduer og ytterdører > Vinduer og ytterdører.
- Kryp kjeller > Innvendig inspeksjon er mulig.
- Toalett (ikke våtrom) > Ventilasjon.

Følgende avvik har fått TG2:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker > Forstøtningsmurer.
- Mur, terreng, stikkledninger og tanker > Terrengforhold.
- Grunnmur og fundamenter > Grunnmur.
- Yttervegg > Konstruksjon.
- Yttervegg > Kledning.
- Vinduer og ytterdører > Inngangsdør.
- Balkong, terrasser, veranda og lignende > Utkragede eller understøttende konstruksjoner.
- Takkonstruksjon > Takkonstruksjon.
- Yttertak > Utstyr på tak.
- Bad > Overflater gulv.
- Bad > Overflater vegger.
- Bad > Membran, tettesjikt og sluk.
- Bad > Ventilasjon.
- Kjøkken > Avløp og vannrør.
- Kjøkken > Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.
- Kjøkken > Innredning.
- Etasjeskiller og gulv mot grunn > Etasjeskiller.
- Innvendige trapper > Innvendige trapper.
- Ildsteder og skorsteiner > Skorsteiner inne i huset.
- Loft (innredet og uinnredet) > Konstruksjonsoppbygging.
- Radon > Radon.
- Geologiske forhold > Flomfare.
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg > Vannrør (stoppekran).
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg > Varmtvannsbereder.

- Elektrisk anlegg > Helhetsvurdering av det elektriske anlegget.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Areal**

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

TBA: 82 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Entre, bad/wc, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> Loftstue, toalett og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 m<sup>2</sup> Terrasser

#### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Anneks

#### **Ikke målbare arealer**

Ikke målbare arealer: 25 kvm av gulvareal i stue, wc og soverom i 2 etg. er ikke med boligens i BRA-I da det ikke målbart pga. lav takhøyde.

#### **Byggemåte og tilstandsrapport**

Enebolig med krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel,

saltaksform med tekket med betongtakstein. Anneks er oppført på ringmur, vegger i trekonstruksjoner med utvendig panel og saltak tekket med enkel krummet takstein. Byggeår. ca. 2007

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Punk 4: Komplette renovering med nye avløp

Punk 18: Påbygg 2.etg med ett rom, godkjent av kommune.

Punk 23: Vannskade kjøkken.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon

#### **Modernisert/Påkostet år**

1986

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Diverse**

Selger opplyser om at bryggen deles med naboen (Zoarbakken 16), og at de har fått tillatelse fra kommunen til å vedlikeholde bryggen. Bryggen står på kommunal grunn.

Den koselige stranden mot syd ligger på kommunale grunn, vedlikeholdes og brukes av de i nabolaget. I følge selger fungerer dette helt fint.

## **TOMT OG OMRÅDE**

#### **Beliggenhet**

En skikkelig go'bit i sjøkanten i trivelige Brevik. Nyt hus og hytte i ett hver eneste dag! Boligen har en meget attraktiv beliggenhet med fantastisk utsikt og nærhet til flott skjærgård. Her kan du leve idyllisk med brygge, gressplen og sjøbod. Eiendommen har flere solrike uteområder.

Brevik byr på sommeridyll med koselige butikker og flere isbarer og restauranter langs vannkanten. Like over Breviksbrua ligger Brotorvet kjøpesenter, med over 80 butikker, post i butikk og stor dagligvareforretning. Forøvrig kort vei til idrettsanlegg, barnehage og fine turområder.

#### **Tomt**

279 m<sup>2</sup>, eiet

Eiet tomt på 279 m<sup>2</sup> fordelt på to gårds/bruksnummer.

Tomten er pent opparbeidet med terrasser/plattinger rundt hele huset og hage beplantet med plen og prydbusker.

#### **Adkomst**

Se vedlagt kart.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Parkering**

Fast p-plass på parkering på kommunal grunn i

nærliggende gate. Årlig leie kr. 1.250,-, Mulighet for el-bil lader.

#### **Bebyggelsen**

Enebolig i 1 1/2 etg.  
Frittstående anneks.  
Lekestue

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

I nærområdet

#### **Skolekrets**

Brevik barneskole og Heistad ungdomsskole

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Vedovn, forøvrig elektrisk oppvarming med varmekabler på bad/vaskerom og entre. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Oransje - G

### **ØKONOMI**

#### **Formuesverdi primær**

Kr 547 279 pr

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0 pr

#### **Kommunale avgifter**

Kr 19 656 pr 2024

#### **Info kommunale avgifter**

Det faktureres i tillegg kr 37,- pr mnd i eiendomsskatt i år 2023 for tilleggstomten

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilknyttet kabel-tv og bredbånd fra Telenor.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

### **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.1990.  
Ferdigattesten gjelder påbygg og tilbygg av bolighus.  
Det foreligger ferdigattest datert 17.01.1986.  
Ferdigattesten gjelder tilbygg og endring av bolig.

At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
På plantegning over 2. etasje er det et soverom som i

dag er del av loftstue og toalettrom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.  
Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bevaringsområde og boliger, tilhører reguleringsplan "Sydøstre del av Setre, mellom Eidangerfjorden og Setrevegen", datert 16.05.1980.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav og flomfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

Eiendommen ligger i område med relaterte planer, plannavn "Brevik med indre havn og deler av øya", datert 13.09.2012.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Legalpant**

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

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### **Adgang til utleie**

#### **Kommentar konsesjon**

Porsgrunn kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeigleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

### **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 5 290 000

#### **Totalpris**

Kr 5 441 340

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 290 000,00 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

132 250,00 (Dokumentavgift)  
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
133 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
151 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
5 423 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
5 441 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP  
Boligkjøperforsikring))  
-----

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller

bankremisse.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved

mislighold.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/](http://www.sormegleren.no/). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Meglers vederlag

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmegleren Telemark AS: Provisjon 1%, Tilretteleggingshonorar kr 12 000,-, samt Markedspakke kr 16 000,-

### Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Selger

Kai Thorbjørn Lunde

### Oppdragsansvarlig

Atle Rex Lundgren  
Eiendomsmegler  
[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)  
Tlf: 950 21 905

Karoline Moen Berg  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[karoline.berg@sormegleren.no](mailto:karoline.berg@sormegleren.no)  
Tlf: 478 12 183

### Ansvarlig megler

Atle Rex Lundgren  
Eiendomsmegler  
[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)  
Tlf: 950 21 905

Sørmegleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelen's gate 10  
3701 Skien  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget. Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

**Oppdragsnummer**

65250052

**Salgsoppgavedato**

28.10.2025





Velkommen inn.



Fasade mot syd



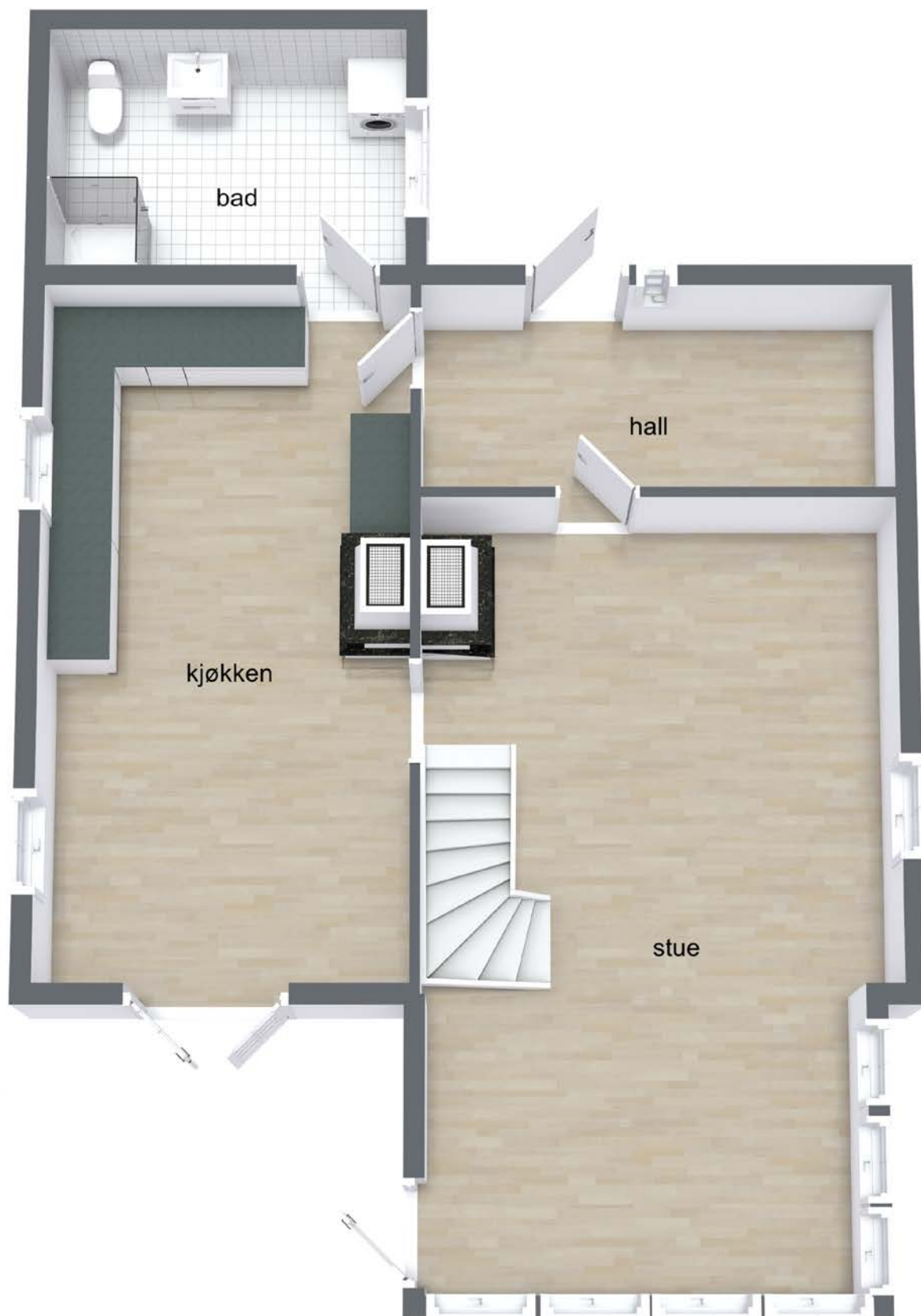
Deilig uteplass.





# Plantegning

1 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen



Velkommen inn.



Entre med garderobe



Grue på kjøkken



Spisestue i tilknytning til kjøkken



Åpen løsning mellom kjøkken og stue



Flott sjøutsikt også fra kjøkken. Utgang til terrasse



Stue



Lys stue med peis med peis med innsats



Flott sjøutsikt fra stue/spisestue





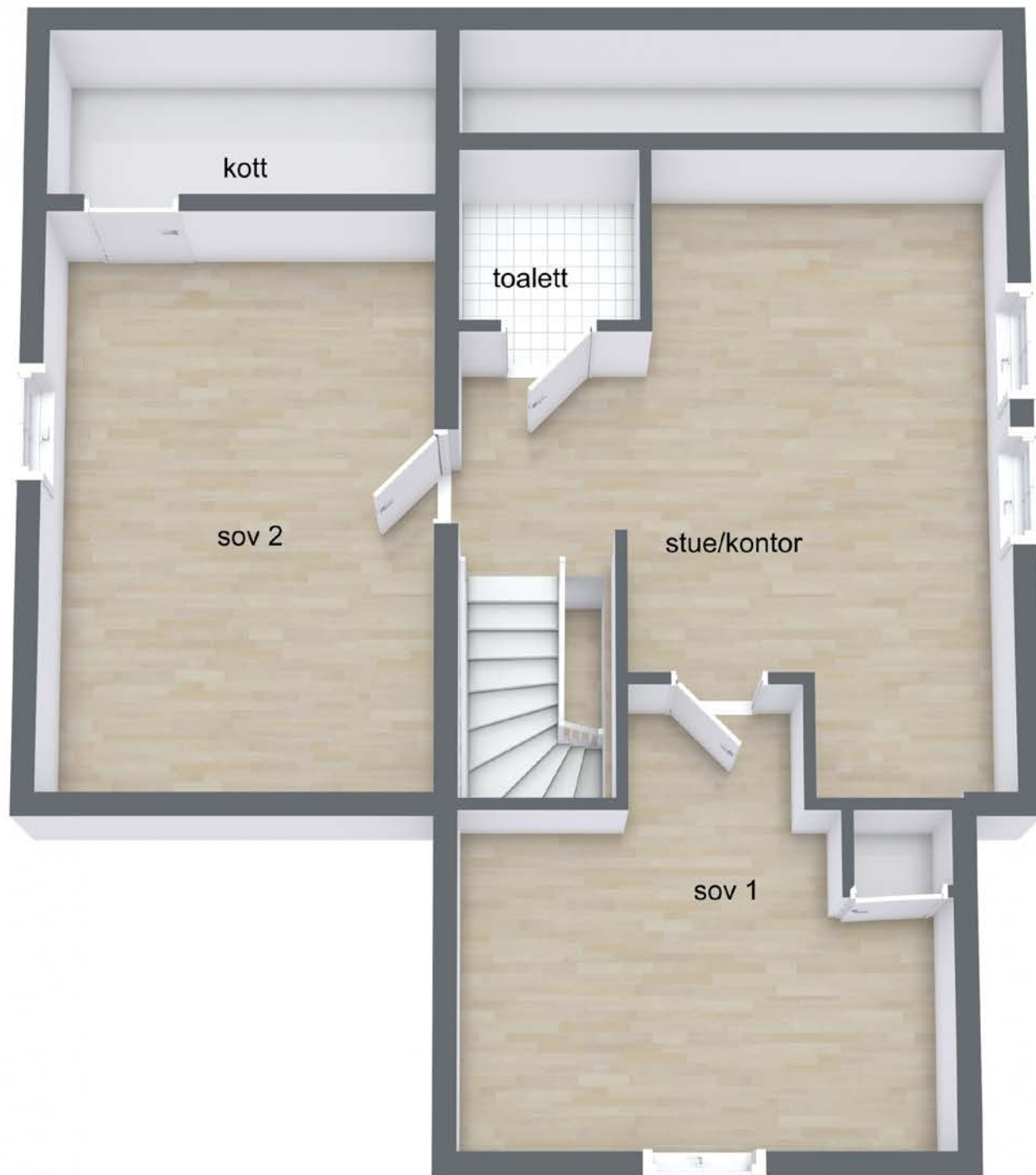
Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

# Plantegning

## 2 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen



Stue/kontor 2 etg.





Soverom 2



Soverom 2



Soverom 1



Toalettrom 2 etg.



Dette er så koselig det kan få blitt!



Koselig innredet anneks



Zoarbakken 18!



Eidangerfjorden rett ut.

# Nabolagsprofil

Zoarbakken 18 - Nabolaget Sætre - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Cochsgate<br>Linje P8                        | 3 min<br>0.2 km   |
| Brevik stasjon/ferjekai<br>Buss, ferge       | 13 min<br>0.9 km  |
| Brevik ferjekai<br>Linje 281, 282            | 14 min<br>1 km    |
| Skjelsvik terminal<br>Totalt 14 ulike linjer | 8 min<br>5.3 km   |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55   | 19 min<br>14.1 km |

## Skoler

|                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>149 elever, 11 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Heistadskolene (8-10 kl.)<br>359 elever, 23 klasser       | 7 min<br>4.3 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever                | 8 min<br>4.3 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser       | 9 min<br>5.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Recharge Kulturhusbryggen | 8 min  |
| Recharge Øya Brevik       | 13 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

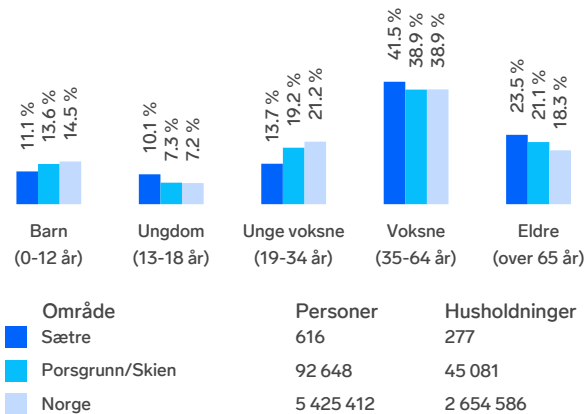
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Brevik barnehage (1-5 år)<br>67 barn                  | 12 min<br>0.9 km |
| Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)<br>35 barn | 6 min<br>3.3 km  |
| Lundelia barnehage (1-5 år)<br>57 barn                | 6 min<br>3.5 km  |

## Dagligvare

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Joker Brevik<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.5 km |
| Kiwi Heistad<br>PostNord                | 5 min<br>2.8 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 naboen 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. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport



Furulund idrettspark

8 min

Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...

0.6 km



Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal

8 min

Aktivitetshall

0.6 km



MOVA Stathelle

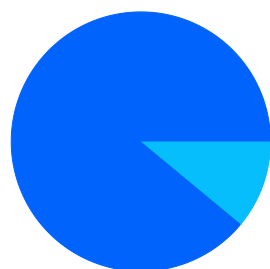
6 min



Oasen Fritid

7 min

## Boligmasse



89% enebolig  
11% annet

## Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

6 min



Vitusapotek Heistad

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



17% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
18% 13-15 år  
30% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

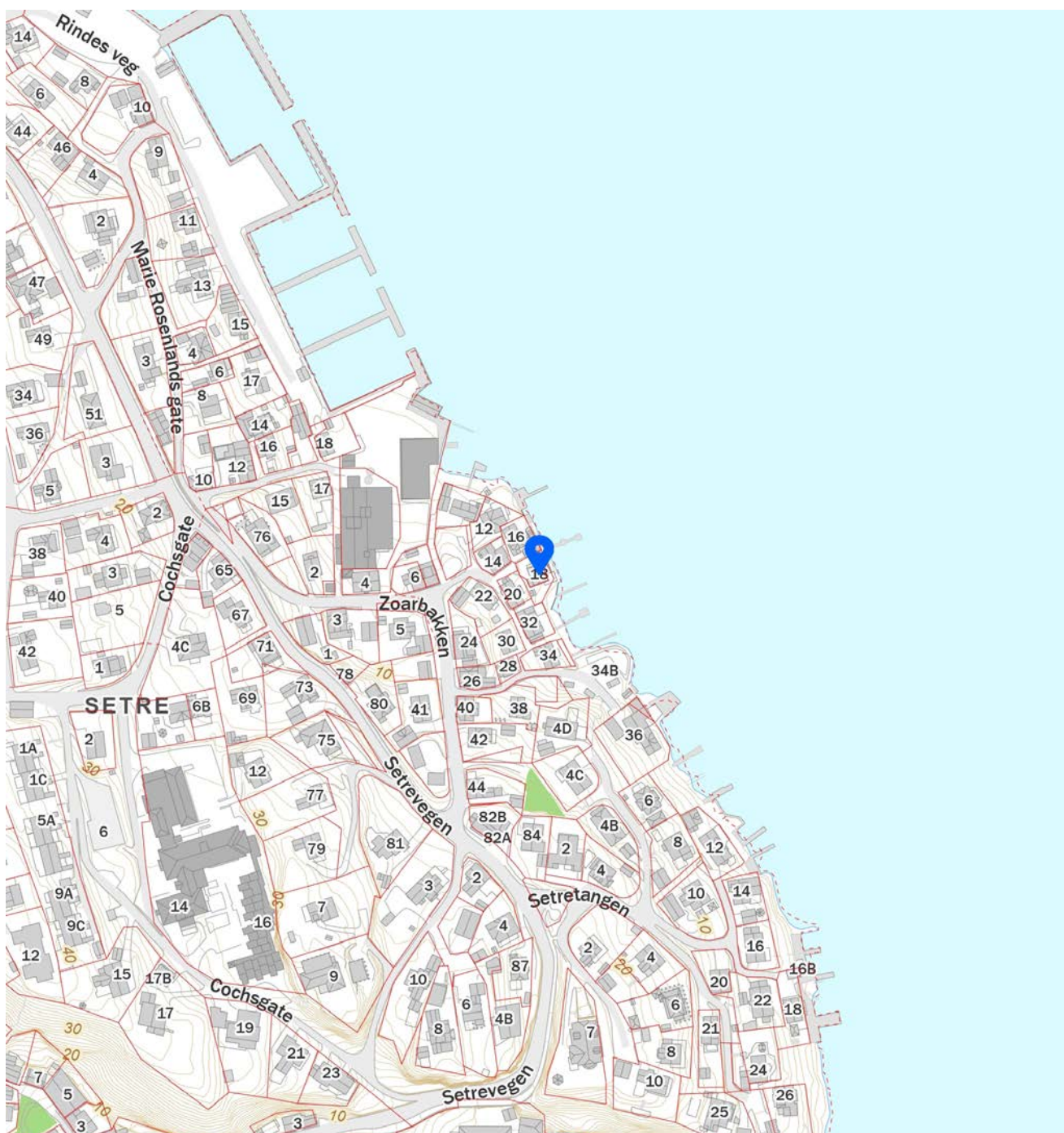
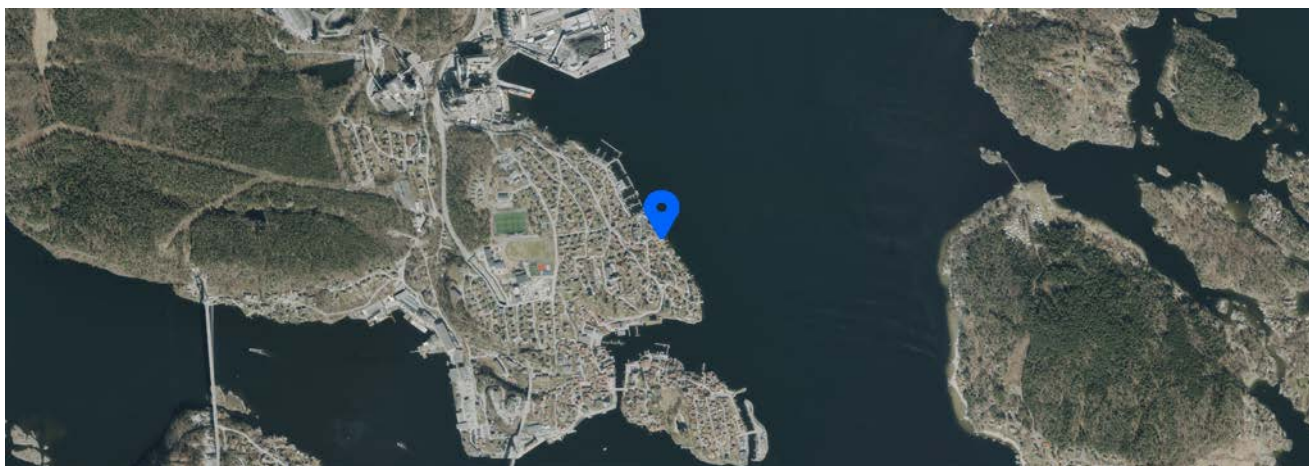
Sætre

Porsgrunn/Skien

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Zoarbakken 18

3950 BREVIK

4001/82/28/0/0/0

Rapportdato

14.09.2025

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TG 0  |  | 0  |
| TG 1  |  | 7  |
| TG 2  |  | 17 |
| TG 3  |  | 2  |
| TG IU |  | 1  |

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

Befaring utført den 13.09.2025 av:



Tommy Heggekroken  
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64  
3716 Skien

+4791814074  
tommy@skientakst.no



*Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.*





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

**TG 0**



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

**TG 1**



### Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

**TG 2**



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

**TG 3**



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

**TG IU**



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Zoarbakken 18 , 3950, BREVIK

**Matrikkel:** 4001/82/28/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** Ca 1835 i følge tidligere salgsoppgave.

**Tomt:** 165 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Kai Thorbjørn Lunde

**Rekvirent:** Hjemmelshaver

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med krypkjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform med tekking med betongtakstein.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Oppgradering av bad Oppgradering av kjøkken.

### Øvrig informasjon om oppdraget

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

| 1. etasje.                                           |                                 |                                          |                         |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Primærrom<br>71 m <sup>2</sup>                       | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>71 m <sup>2</sup> | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre, bad, kjøkken og stue |                                 | Beskrivelse sekundærrom                  |                         |

| 2. etasje.                                           |                                 |                                          |                         |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Primærrom<br>26 m <sup>2</sup>                       | Sekundærrom<br>0 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>26 m <sup>2</sup> | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Loftstue, wc-rom og soverom |                                 | Beskrivelse sekundærrom                  |                         |

| Anneks.                       |                                 |                                         |                         |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Primærrom<br>0 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>8 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>8 m <sup>2</sup> | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom         |                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Bod          |                         |

| Totalt areal                   |                                 |                                           |                         |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| Primærrom<br>97 m <sup>2</sup> | Sekundærrom<br>8 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>105 m <sup>2</sup> | BTA<br>0 m <sup>2</sup> |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

ZOARBAKKEN 18 - 4001782/28/0/0/0

| 1. etasje                                           |                                  |                                  |                                                               |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>71 m <sup>2</sup>                   | <b>BRA-e</b><br>8 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>82 m <sup>2</sup>                 |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, bad, kjøkken og stue | Beskrivelse av BRA-e<br>Bod.     | Beskrivelse av BRA-b             | Beskrivelse av åpent areal<br>Terrasser og utvendige trapper. |

| 2. etasje                                           |                                  |                                  |                                              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>26 m <sup>2</sup>                   | <b>BRA-e</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal (TBA)</b><br>0 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Loftstue, wc-rom og soverom | Beskrivelse av BRA-e             | Beskrivelse av BRA-b             | Beskrivelse av åpent areal                   |

| Sum areal                         |                                  |                                  |                                         |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>BRA-i</b><br>97 m <sup>2</sup> | <b>BRA-e</b><br>8 m <sup>2</sup> | <b>BRA-b</b><br>0 m <sup>2</sup> | <b>Åpent areal</b><br>82 m <sup>2</sup> |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |  |  |  |
|-----------------------------------------|--|--|--|
| <b>BRA</b><br>105 m <sup>2</sup>        |  |  |  |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ikke målbart areal (ALH) | Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA). |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 2. etasje                       |                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BRA</b><br>26 m <sup>2</sup> | <b>ALH</b><br>25 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>GUA</b><br>51                | <b>Beskrivelse av ALH</b><br>Deler av loftstue, wc-rom soverom. Soverom med lav takhøyde og trapp. |

ZOÄRBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

**Grunnmur / fundamenter:** Byggegrunn: Byggegrunnen antas å være fjell. Fundamenter: Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Grunnmur Grunnmur i naturstein på original bygg, Tilbygg med betong og lettklinkerblokker som er utv. pusset. Ved kontroll er det observert noe malings og pussavflassing. Det er ikke observert symptomer på svikt på befaringsdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare synlig mur på deler av boligen.

**Forstøtningsmurer:** Forstøtningsmur mot sjøen på nordøstside. Muren er støpt på fjell og ble etablert for å ta opp noe av belastningen fra brottsjø. Muren har ujevnheter, noe sprekker og skjevheter men fremstår som stabil på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte avvik. Tiltak: Muren kan med fordel vedlikeholdes med spekking og gjenmuring av sprekker.

**Radonsikring:** Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**Yttervegger / fasader:** Yttervegger er oppført i plassbygde tømmerkasse/trekonstruksjoner, utvendig er det stående kledning. Bindingsverk fra 1986 som etter byggeåret har mineralull i tomrom. Konstruksjon: Yttervegger på eldre del er i følge eier etterisolert i forbindelse med utbygg i 1986. Nederste del av tømmerkasse/yttervegg mot sørvest vil erfaringsmessig være utsatt for fuktighet på grunn av boligens plassering i skrått terreng, tilsig av vann på grunn av manglende drenering og at kryperom på denne delen er svært trangt. Fuktigheten kan forårsake sopp og råte i treverk. Bindingsverk av tre på tilbygg fra 1986 som etter byggeår vil ha ca. 100-150mm mineralull i hulrom. Isolasjonsevnen er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe dårlig energioptimering. Nederste del av tømmerkasse/yttervegg mot sørvest vil erfaringsmessig være utsatt for fuktighet på grunn av boligens plassering i skrått terreng, tilsig av vann på grunn av manglende drenering og at kryperom på denne delen er svært trangt. Fuktigheten kan forårsake sopp og råte i treverk. Bindingsverk av tre på tilbygg fra 1986 som etter byggeår vil ha ca. 100-150mm mineralull i hulrom. Isolasjonsevnen er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe dårlig energioptimering. Kledning Utvendig er veggene panelt med tømmermannskledning. Fasader er i følge eier fra 1986. Kledningen er mangelfullt ventilert, har slitasje og stedvis påbegynnende råte på værutsatte områder. Det er påvist noe synlig isolasjon uten vindtetting og musetetning forsøkt etablert med hønsenetting. Anbefalt tiltak konstruksjon: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av ytterveggenes utsatte områder. Ved oppussing av overflater kan det med fordel etterisoleres. Anbefalte tiltak kledning: Det anbefales generelt vedlikehold og noe lokale utskiftninger, fasaden bør holdes under oppsikt på grunn av manglende ventilerings. Fukt som trenger gjennom ytterkledning vil ikke ventileres å tørke opp like fort som kledning med luftespalte.

**Eldre Vinduer / dører:** Vinduer med koblet glass er etter eiers opplysninger fra ca 2000. Det er observert slitasje men vinduene er godt vedlikehold og det har blitt byttet ut skadet treverk. Vannbrett med slitte beslag. Det er fare for vanngjennomtrenging som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

**Balkong / terrasse:** Terrassen har bjelkelag med spaltegulv og rekkverk av tre. På befaringsdagen ble det observert noe skjevheter på ytterste del mot rekkverk. Eier opplyser at det er gjort tiltak med å rette opp terrassen. Rekkverket er bygget etter tidligere forskrifter og er for lavt til dagens krav. Det er ikke krav om endring av rekkverk opp til dagens standard. Konstruksjonen bærer preg av alder men eier har utført godt vedlikehold og overflatebehandling. Plattinger og trapper Rundt boligen er det etablert plattinger og trapper av tre. Det er ikke påvist store svekkelser og konstruksjonene er vurdert til å fungere med dagens tilstand. Det er ikke krav til å heve rekkverkshøyden. TG-2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskrifter.

**Takkonstruksjon og loft.:** Saltak med halvvalm av plassbygde trekonstruksjoner, med over/underligger og rupanel på tilbygg som undertak. Hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er begrenset mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra omliggende konstruksjoner. Erfaringsmessig står sperrer og åser med stor avstand til hverandre og er i seg selv noe underdimensjonert. Konstruksjonen har oppnådd høy alder og vil ha naturlig slitasje. Funksjonen av ventilerings er ikke mulig å påvise, men det er spalter i gesims på nyere del. Takkonstruksjonen på eldre del er kontrollert fra kne loft, det er påvist noe luftespalte mellom underliggere i undertaket. Ventileringen anses som begrenset. Det er ikke påvist åpenbare tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand, takkonstruksjonen bør ha luke i himling for inspeksjon av bygningsdelen.

**Utstyr på tak.:** Utstyr på tak: Taket har monterte snøfangere over inngangsparti og stigtrinn for feier. Det mangler snøfangere på hoveddelen av huset. Taket er over 27 grader og har takstein som tekking, det er krav til snøfangere. Kravet til snøfangere gjelder rundt hele bygget der det kan ferdes folk. Anbefalt tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Takrenner og nedløp:** Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp som er byttet ved takomlegging i ca. 2012. Det er ikke registrert skader på renner eller nedløp, men det kan erfaringsmessig forekomme små lekkasjer i skjøter og endelokk. Takvann er forsøkt ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp.

**Våtrom - Totalvurdering av overflater:** Det registreres noe riss og slitte overflater. Falforhold tilfredsstiller ikke dagens krav til fall på gulv i våtrom.

**Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet har 2 plastsluk, et på gulvflaten og et i dusjhjørne. Det er observert en type banemembran under påstøp i sluket. Eier opplyser at det er heldekkende sveiset banemembran på gulvet og som går opp på vegg. Membranen er sveiset i hjørner. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av udokumentert utførelse på tettesjiktet og oppkanter, usikkert fall på membranen under påstøp og utførelse av tettesjiktet på vegg. Det bemerkes at tettheten på tettesjikt på gulv antas å være god. Det er observert riss i flisfuger i dusjsone som er symptomer på svikt i underlaget. Tiltak: Det anbefales å montere et dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på vegger. Med dette tiltaket vil badet fungere i daglig bruk fordi avløp går via rør til sluk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Ved en eventuell vannlekkasje, for eksempel ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i 1. etasje. Pipe er satt opp av teglstein og har ett røykløp. Feieluke ikke påvist på kjøkkenet. Det er ikke fremvist feierrapport, eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feievesen. Pipen er innkledd på en side i 2. etasje, eier opplyser at han har lagt inn brannsikring i form av lettklinker og betong. Det er ikke brannsikker plate foran peisinnstas i stue. Det er ikke påvist sprekker eller skader på innvendig pipeløp. Skorsteinen er helbeslått over tak. Tiltak: Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden på innvendig røykrør og omfanget på eventuelle skader.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater. Eier opplyser at alle gulver i etasjen er isolert. Etasjeskiller for 1. etasje er et stubbelofts gulv med plater. Det er tegn til angrep av skadedyr og målt fuktvariabler i bjelker på deler av etasjeskiller mot krypkjeller. Det er begrenset kontroll av innerste del av etasjeskiller mot krypkjeller mot sørvest, erfaringsmessig har slike konstruksjoner mot grunn hyppig skadefrekvens. Det er etablert et fundament av lettklinkerelementer under hovedhus, eier opplyser at etasjeskiller er stivet noe av ved entre.

**Trapp:** Tretrapp i hvitmalt utførelse med lukkede opptrinn og rekkverk på en side. Trappen opp til 2. etasje har høyde etter eldre forskrifter og utformingen tilfredsstiller ikke dagens krav. Rekkverket er noe lavt og det mangler håndrekk montert på vegg.

**Toalettrom:** Mindre wc-rom i 2. etg. med servant og frittstående toalett. Rommet har eikeparkett på gulvet med noe bruksmerker, toalett er skrudd til gulvet gjennom parkett. Malt panel på vegger og i himling. Naturlig avtrekk. Rommet har naturlig ventilering i vegg mot kneloft. Frittstående toalett og servant fremstår uten skader. TG-2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk på toalettrommet.

**Vannrør, varmtvannsbereder og ventilasjon.:** Vannrør (stoppekran) Kobberrør har oppnådd høy alder med det er ikke påvist lekkasjer eller store mangler på befaringsdagen. Stoppekran for boligen fungerer som tiltenkt og er plassert i krypkjeller. Rør i rør system uten vannfordelingsskap observert i krypkjeller fungerer med dagens tilstand. Det er vanninntak av plast i boligen. Anbefalt tiltak: Vannrør av kobber er nådd over halve levetiden og bør skiftes, for eksempel i forbindelse med nytt våtrom.

**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:** Deler av anlegget er eldre og har oppbrukt sin brukstid. Sikringsskapet er plassert i entre i 1. etasje. Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i grei stand, selv om anlegget er oppgradert i nyere tid er det eldre komponenter og ledningstrekk. Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på alle arbeider utført etter 1999 og eldre deler samt sikkerheten av delene.

**Drenering:** Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet. Det er ikke påvist dreneringssystem på tilbygg. Drenering og fuktsikring. Det er påvist fuktige krypkjellere og måling av fuktvariabler i treverk som indikerer at drenering er noe mangelfull. Tidligere eier har utført lokale tiltak for å hindre noe av det naturlige vanntilsiget mot sørvest side: - Det er murt opp med betong/puss på utsiden av toppsvill og opp under kledning. Det er også etablert et beslag som går oppunder kledning. - Det er lagt ned perforert dreneringsrør foran inngangspartiet, videre er det etablert fall ut fra grunnmur på betongkonstruksjoner foran inngangsparti. Krypkjelleren er ikke ventilert. Det ble ikke påvist vann i kjelleren befaringsdagen, men grunnmur er plassert direkte på fjell og dette er erfaringsmessig vanskelig å tette. Det må derfor påberegnes at vann kan trekke inn i krypkjelleren ved store nedbørsmengder. Da dette er en krypkjeller er konsekvensene av vanninntrengning små, men fuktige krypkjeller kan medføre sopp og råte i etasjeskiller.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Krypkjeller:** Boligen har krypkjellere under hoveddelen av huset. Det er krypkjeller under tilbygg fra 1986. Krypkjeller under hovedhus har fritt vann på grunn og det er målt fuktvariabler i treverk på over grensen av fare for sopp og råte. I krypkjeller på nordvest side er det observert skadedyrangrep på bærende bjelker og provisorisk understøttelse av en bærende bjelke. Eier opplyser at angrepet er eldre og ikke aktivt. I krypkjeller under tilbygg fra 1986 er det fukt på grunn, manglende ventilering og ikke mulig å kontrollere etasjeskiller. Det er montert noe plater i underkant. Generelt har bunnstokk nederst på vegg har stor påkjenning av fukt og har liten mulighet til å tørke opp, erfaringsmessig er det hyppig skadefrekvens på slike konstruksjoner. Det er ikke fuktsikring av grunn og ventileringen er dårlig. Lav høyde inne i krypkjeller gjør at overliggende konstruksjoner av er stadig påvirket av fukt.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:**

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

## Dokumentasjon

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt følgende:

Samsvarserklæring. Grenland Elektro datert 16.04.2012

Samsvarserklæring Grenland Elektro datert 08.05.2019

Kvittring Grenland Elektro 30.09.2019

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Når ble egenerklæringen signert?**

16.04.2024.

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattester datert 17.01.1986 og 11.09.1990.

---

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

---

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Blokker, Gråsteinsmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Mindre riss og sprekker er observert.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Byggegrunn:

Byggegrunnen antas å være fjell.

Fundamenter:

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.

Grunnmur

Grunnmur i naturstein på original bygg, Tilbygg med betong og lettklinkerblokker som er utv. pusset.

Ved kontroll er det observert noe malings og pussavflassing.

Det er ikke observert symptomer på svikt på befaringsdagen, det bemerkes at inspeksjonen av grunnmur er begrenset, det er bare synlig mur på deler av boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Muren virker stabil og vil stå i mange år, det er ikke behov for større tiltak.

Sprekker og riss kan pusses igjen. Overflatebehandling kan utføres ved behov.

**Levetid:**

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

**Bilde:**

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplust?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Ja

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet. Det er ikke påvist dreneringssystem på tilbygg.

Drenering og fuktsikring.

Det er påvist fuktige krypkjellere og måling av fuktvariabler i treverk som indikerer at drenering er noe mangellfull.

Tidligere eier har utført lokale tiltak for å hindre noe av det naturlige vanntilsiget mot sørvest side:

- Det er murt opp med betong/puss på utsiden av toppsvill og opp under kledning. Det er også etablert et beslag som går oppunder kledning.

- Det er lagt ned perforert dreneringsrør foran inngangspartiet, videre er det etablert fall ut fra grunnmur på betongkonstruksjoner foran inngangsparti. Krypkjelleren er ikke ventilert.

Det ble ikke påvist vann i kjelleren befaringsdagen, men grunnmur er plassert direkte på fjell og dette er erfaringsmessig vanskelig å tette. Det må derfor påberegnes at vann kan trekke inn i krypkjelleren ved store nedbørsmengder. Da dette er en krypkjeller er konsekvensene av vanninntrengning små, men fuktige krypkjeller kan medføre sopp og råte i etasjeskiller.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å observere krypkjelleren over tid og eventuelt gjøre tiltak for å tette grunnmuren, eventuelt å lede vannet gjennom og ut av krypkjelleren. Det anbefales også å sørge for god varig ventilering av krypkjelleren i form av lufteventiler i dører eller grunnmur hvis mulig. Nevnte avvik er utfordrede å utbedre da det er synlig skrånet fjell mot huset og fundamenter er plassert direkte på fast fjell.

Utbedringsmetode er noe vanskelig å si noe om uten ytterligere undersøkelser.

Det er gjort tiltak er å forsøke å drenere terrenget ved inngangspartiet. Videre utbedringsmetode kan være å fuktsikring av grunn under boligen, og etablere god ventilering av krypkjelleren.

Utbedringskostnader er satt på bakgrunn av erfaringstall rundt nevnte tiltak.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

---

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

#### Er krypkjeller inspisert?

Ja

#### Er krypkjelleren ventilert?

Nei

#### Kommentar:

Krypkjeller under tilbygg fra 1986 har manglende ventilering.

#### Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

#### Totalvurdering av krypkjeller

##### Kommentar:

Boligen har krypkjellere under hoveddelen av huset. Det er krypkjeller under tilbygg fra 1986.

Krypkjeller under hovedhus har fritt vann på grunn og det er målt fuktvariabler i treverk på over grensen av fare for sopp og råte. I krypkjeller på nordvest side er det observert skadedyrangrep på bærende bjelker og provisorisk understøttelse av en bærende bjelke. Eier opplyser at angrepet er eldre og ikke aktivt.

I krypkjeller under tilbygg fra 1986 er det fukt på grunn, manglende ventilering og ikke mulig å kontrollere etasjeskiller. det er montert noe plater i underkant. Generelt har bunnstokk nederst på vegg har stor påkjenning av fukt og har liten mulighet til å tørke opp, erfaringsmessig er det hyppig skadefrekvens på slike konstruksjoner.

Det er ikke fuktsikring av grunn og ventileringen er dårlig.

Lav høyde inne i krypkjeller gjør at overliggende konstruksjoner av er stadig påvirket av fukt.

##### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

##### Kommentar:

Skadeomfang og utbedringsmetoder er vanskelige å si noe om før det gjøres nærmere undersøkelser.

Tilslutning av vann må reduseres, for videre omtalelse se punktet om drenering.

Det er anbefalt å etablere plast mot grunn for å hindre fukt i å trenge inn i overliggende trekonstruksjon.

Videre bør ventileringen bedres og vintett duk bør monteres i underkant av bjelkelag.

Utbedringskostnader er beregnet ut fra overnevnte tiltak, det presiseres at på grunn av utilgjengelige områder kan skadeomfanget være større enn hva som er påvist på befaringdagen.

## Bilde



Krypkjeller er trang inn mot sørvest side. Høy fuktighet i treverk.



ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

**Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?**

Ja

**Bilde**



**Totalvurdering av forstøtningsmuren**

**Kommentar:**

Forstøtningsmur mot sjøen på nordøstside.

Muren er støpt på fjell og ble etablert for å ta opp noe av belastningen fra brottsjø.

Muren har ujevnheter, noe sprekker og skjevheter men fremstår som stabil på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte avvik.

**Tiltak:**

Muren kan med fordel vedlikeholdes med spekking og gjenmuring av sprekker.

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Totalvurdering av radon**

**Kommentar:**

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

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

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

## Skred

**Sikker plassering mot skred?**

Ja

---

## Flom

**Sikker plassering mot flom?**

Nei

**Kommentar:**

Boligen ligger utsatt til mot brottsjø.

---

**Byggegrunn:**

Berg

---

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Boligen er tilbygget i 1986, og alle fasader ble i følge eier rehabilitert i 1986.

**Fasade**

Stående trekledning

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Påbegynnende råte er observert.

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Nei

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

## Totalvurdering av yttervegger

### Kommentar:

Yttervegger er oppført i plassbygde tømmerkasse/trekonstruksjoner, utvendig er det stående kledning. Bindingsverk fra 1986 som etter byggeåret har mineralull i tomrom.

### Konstruksjon:

Yttervegger på eldre del er i følge eier etterisolert i forbindelse med utbygg i 1986. Nederste del av tømmerkasse/yttervegg mot sørvest vil erfaringsmessig være utsatt for fuktighet på grunn av boligens plassering i skrått terreng, tilsig av vann på grunn av manglende drenering og at kryperom på denne delen er svært trangt. Fuktigheten kan forårsake sopp og råte i treverk. Bindingsverk av tre på tilbygg fra 1986 som etter byggeår vil ha ca. 100-150mm mineralull i hulrom. Isolasjonsevnene er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe dårlig energiøkonomisering. Nederste del av tømmerkasse/yttervegg mot sørvest vil erfaringsmessig være utsatt for fuktighet på grunn av boligens plassering i skrått terreng, tilsig av vann på grunn av manglende drenering og at kryperom på denne delen er svært trangt. Fuktigheten kan forårsake sopp og råte i treverk. Bindingsverk av tre på tilbygg fra 1986 som etter byggeår vil ha ca. 100-150mm mineralull i hulrom. Isolasjonsevnene er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe dårlig energiøkonomisering.

### Kledning

Utvendig er veggene panelt med tømmermannskledning.

Fasader er i følge eier fra 1986. Kledningen er mangelfullt ventilert, har slitasje og stedvis påbegynnende råte på værutsatte områder.

Det er påvist noe synlig isolasjon uten vindtetting og musetetning forsøkt etablert med hønsenetting.

### Anbefalt tiltak konstruksjon:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av ytterveggenes utsatte områder. Ved oppussing av overflater kan det med fordel etterisoleres.

### Anbefalte tiltak kledning:

Det anbefales generelt vedlikehold og noe lokale utskiftninger, fasaden bør holdes under oppsikt på grunn av manglende ventilering. Fukt som trenger gjennom ytterkledning vil ikke ventileres å tørke opp like fort som kledning med luftespalte.

### Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

### Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Boligen har vinduer mot nord av tre med 2 - lags isolerglass fra 2021.

#### Generell beskrivelse av dører

Inngangsdør.

Eldre malt inngangsdør av heltre av teak i følge selger og terrassedør fra 2021.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Inngangsdør:

Eldre malt inngangsdør av heltre eik. Døren har oppnådd høy alder men er solid, godt vedlikeholdt og malt med skipsmaling. Terrassedør fremstår uten avvik.

Boligen har vinduer mot nord av tre med 2 - lags isolerglass fra 2021.

Vinduene og terrassedøren er i samme stil som resten av huset med ekte sprosser og varm kant (avstandsprofil som bryter noe av kuldebruen)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:



Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

## Bilde



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

#### Generell beskrivelse av vinduer

Eldre sidehengslede koblingsvinduer med hasper og ekte sprosser.

#### Generell beskrivelse av dører

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Vinduer med koblet glass er etter forrige eiers opplysninger fra ca 2000.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer med koblet glass er etter eiers opplysninger fra ca 2000. Det er observert slitasje men vinduene er godt vedlikehold og det har blitt byttet ut skadet treverk. Vannbrett med slitte beslag. Det er fare for vanngjennomtrenging som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Vinduer og ytterdører anbefales skiftet sett ut i fra et energioekonomiserende hensyn. Eier opplyser at det er beholdt vinduer med koblet glass på grunn av avslag fra kommune om mer moderne vinduer. Bygget er verneverdig klasse B.

#### Levetid:



Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Terrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverket tilfredsstiller krav til rekkverk på byggetidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Terrassen har bjelkelag med spaltegulv og rekkverk av tre. På befaringsdagen ble det observert noe skjevheter på ytterste del mot rekkverk. Eier opplyser at det er gjort tiltak med å rette opp terrassen.

Rekkverket er bygget etter tidligere forskrifter og er for lavt til dagens krav. Det er ikke krav om endring av rekkverk opp til dagens standard.

Konstruksjonen bærer preg av alder men eier har utført godt vedlikehold og overflatebehandling.

**Plattinger og trapper**

Rundt boligen er det etablert plattinger og trapper av tre.

Det er ikke påvist store svekkelser og konstruksjonene er vurdert til å fungere med dagens tilstand.

Det er ikke krav til å heve rekkverkshøyden.

TG-2 settes på grunn av for lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskrifter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

## Bilde



ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Kaldfloft

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Ja

**Kommentar:**

Noe svank er erfaringsmessig må påberegnes på denne type takkonstruksjoner fra denne byggetiden.

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Saltak med halvvalm av plassbygde trekonstruksjoner, med over/underligger og rupanel på tilbygg som undertak.

Hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er begrenset mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra omliggende konstruksjoner. Erfaringsmessig står sperrer og åser med stor avstand til hverandre og er i seg selv noe underdimensjonert. Konstruksjonen har oppnådd høy alder og vil ha naturlig slitasje. Funksjonen av ventileringen er ikke mulig å påvise, men det er spalter i gesims på nyere del. Takkonstruksjonen på eldre del er kontrollert fra kne loft, det er påvist noe luftespalte mellom underliggere i undertaket. Ventileringen anses som begrenset. Det er ikke påvist åpenbare tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand, takkonstruksjonen bør ha luke i himling for inspeksjon av bygningsdelen.

**Bilder**

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

forrige eier har opplyst at takstein er byttet i 2012.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takstein

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Etter eiers opplysninger er taktekkingen byttet i ca. 2012.

Videre opplyses det at undertak er byttet ved omlegging.

Undersøkelsen er gjort fra bakkenivå, det er ikke påvist tegn på at takets to- trinns tetting ikke fungerer som tiltenkt.

**Levetid:**



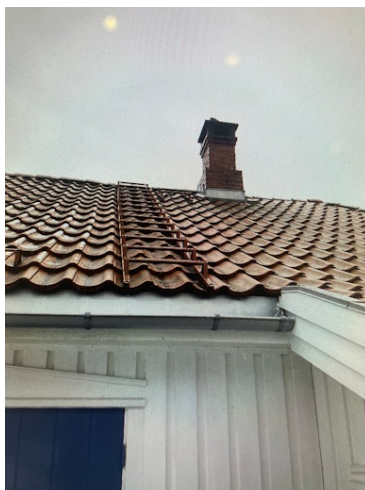
Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

## Bilde



Taktekking av enkeltkrummet takstein.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

#### Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

#### Taktekking:

Takstein

#### Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

#### Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

#### Totalvurdering av taktekking og beslag

##### Kommentar:

Utstyr på tak:

Taket har monterte snøfangere over inngangsparti og stigtrinn for feier.

Det mangler snøfangere på hoveddelen av huset. Taket er over 27 grader og har takstein som tekking, det er krav til snøfangere.

Kravet til snøfangere gjelder rundt hele bygget der det kan ferdes folk.

Anbefalt tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

#### Levetid:



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Boligen har plastbelagte ståltakrenner og nedløp som er byttet ved takomlegging i ca. 2012.

Det er ikke registrert skader på renner eller nedløp, men det kan erfaringsmessig forekomme små lekkasjer i skjøter og endelukk. Takvann er forsøkt ledet noe vekk fra bolig via utkast montert på nedløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

**Bilde**

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegger og panel i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er renoveret av egeninnsats av forrige eier i 2013.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er observert noe riss og sprekker i fuger.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fall til sluk, men mindre enn dagens krav.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

Det registreres noe riss og slitte overflater. Falforhold tilfredsstillende ikke dagens krav til fall på gulv i våtrom.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

## Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

Våtrommet har 2 plastsluk, et på gulvflaten og et i dusjhjørne.

Det er observert en type banemembran under påstøp i sluket.

Eier opplyser at det er heldekkende sveiset banemembran på gulvet og som går opp på vegg. Membranen er sveiset i hjørner. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av udokumentert utførelse på tettesjiktet og oppkanter, usikkert fall på membranen under påstøp og utførelse av tettesjiktet på vegg. Det bemerkes at tettheten på tettesjikt på gulv antas å være god.

Det er observert riss i flisfuger i dusjsone som er symptomer på svikt i underlaget.

#### Tiltak:

Det anbefales å montere et dusjkabinett for å hindre direkte vannsprut på vegger. Med dette tiltaket vil badet fungere i daglig bruk fordi avløp går via rør til sluk, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Ved en eventuell vannlekkasje, for eksempel ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

#### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Avløpsrør av plast og trykkvannsrør av messing ser ut til å fungere med dagens tilstand.

## Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Rommet er ventilert via vifte i yttervegg men det mangler tilluft til rommet. Eier opplyser om elektrisk vifte med defekt automatisk tetting når den ikke er i bruk.

#### Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet ved å f.eks. montere flat terskel.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

**Levetid:**

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**

Nei

**Kommentar:**

Våtsone er plassert mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning, og vegg mot kjøkkeninnredning har massiv tre innenfor veggkledning. Hulltaking er derfor ikke mulig.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG IU**

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder**
**Kommentar:**

Teglsteinspipe med tilkoblet ildsted i 1. etasje.

Pipe er satt opp av teglstein og har ett røykløp. Feieluke ikke påvist på kjøkkenet.

Det er ikke fremvist feierapparat, eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feiervesen.

Pipen er innkledd på en side i 2. etasje, eier opplyser at han har lagt inn brannsikring i form av lettklinker og betong.

Det er ikke brannsikker plate foran peisinnstus i stue.

Det er ikke påvist sprekker eller skader på innvendig pipeløp.

Skorsteinen er helbeslått over tak.

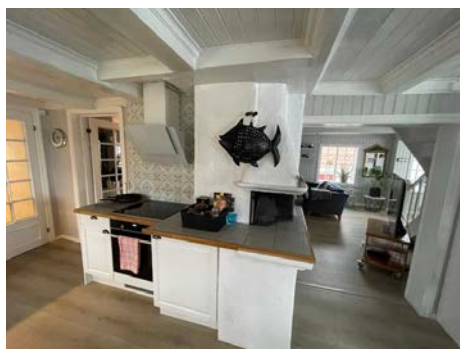
**Tiltak:**

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden på innvendig røykrør og omfanget på eventuelle skader.

**Levetid:**


Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

**Bilde**


Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 4mm over 2m i loftstuen, over hele rommet er det målt ca. 8mm i nivåforskjeller. På soverommet er det målt ca. 5mm over 2m og ca. 10mm over hele rommet i nivåforskjell.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller er bygd opp av tradisjonelt tre-bjelkelag med bærende gulvbord/plater. Eier opplyser at alle gulver i etasjen er isolert. Etasjeskiller for 1. etasje er et stubbelofts gulv med plater.

Det er tegn til angrep av skadedyr og målt fuktvariabler i bjelker på deler av etasjeskiller mot krypkjeller.

Det er begrenset kontroll av innerste del av etasjeskiller mot krypkjeller

mot sørvest, erfaringsmessig har slike konstruksjoner mot grunn hyppig skadefrekvens.

Det er etablert et fundament av lettklinkerelementer under hovedhus, eier opplyser at etasjeskiller er stivet noe av ved entre.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Tilstanden av etasjeskiller må ses i sammenheng med forholdene i krypkjellere og drenering.

For mer utfyllende omtalelse henvises det til disse punktene, det er av den grunn ikke gitt noen konkrete tiltak på dette punktet.

Det anbefales nærmere undersøkelser for skadeomfang og utbedring.

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Rekkverk er for lavt i forhold til dagens forskrifter, og det er ikke montert håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Tretrapp i hvitmalt utførelse med lukkede opptrinn og rekkverk på en side.

Trappen opp til 2. etasje har høyde etter eldre forskrifter og utformingen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Rekkverket er noe lavt og det mangler håndrekke montert på vegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ikke krav om tilbakeføring av innvendige trapper opp til dagens standard, men det bør vurderes å oppgradere slik at det kommer inn under dagens krav, og sikrer personer som bruker trappen.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

**Bilde**



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Mindre wc-rom i 2.etg. med servant og frittstående toalett.

Rommet har eikeparkett på gulvet med noe bruksmerker, toalett er skrudd til gulvet gjennom parkett.

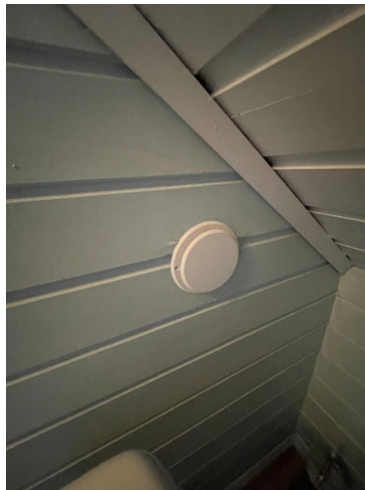
Malt panel på vegger og i himling.

Naturlig avtrekk.

Rommet har naturlig ventilerings i vegg mot kneloft.

Frittstående toalett og servant fremstår uten skader.

TG-2 settes på grunn av at det kun er naturlig avtrekk på toalettrommet.

**Bilde**

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Generell beskrivelse av innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og halvintegrt oppvaskmaskin.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Platetopp, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Det er observert noe slitasje på innredningen og det har gått av et hjørne på keramisk topp. Kjøkkenet fungerer med dagens bruk.

Ny eier må selv vurdere oppgraderingsbehov.

**Levetid:**

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

**Bilde**

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventileringsav oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

#### Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Vannrør:

Det er ukjent alder på vannrør, men rørene har oppnådd en høy alder.

Avløpsrør er omtalt i eget punkt.

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Gjennomstrømning av tilluft

Nei

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

#### Kommentar:

2 varmtvannstanker på 160l montert i krypkjeller uten tilknytning til sluk.

En eventuell lekkasje vil ha begrenset skadeeffekt siden tankene er montert i krypkjeller.

Tankene er fra 1988. Berederen har passert 20 år, eier opplyser at tankene er av rustfritt stål og det kan forventes en lang levetid. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens generelle krav på levetider til varmtvannstanker.

#### Totalvurdering av VVS

#### Kommentar:

Vannrør (stoppekran)

Kobberrør har oppnådd høy alder med det er ikke påvist lekkasjer eller store mangler på befaringsdagen.

Stoppekran for boligen fungerer som tiltenkt og er plassert i krypkjeller.

Rør i rør system uten vannfordelingsskap observert i krypkjeller fungerer med dagens tilstand.

Det er vanninntak av plast i boligen.

Anbefalt tiltak:

Vannrør av kobber er nådd over halve levetiden og bør skiftes, for eksempel i forbindelse med nytt våtrom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Vannrør:

Vannrør av kobber er nådd over halve levetiden og bør skiftes, for eksempel i forbindelse med nytt våtrom.

Ventilasjon:

Det må monteres klaffventiler i yttervegg i alle rom so ikke har det.

---

#### Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

#### Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

#### Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Avløpsrør er av plast og hoveddelen av anlegget er byttet ut i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Kommentar:

Vannrør er omtalt i eget punkt.

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Oppvarming er omtalt i eget punkt.

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Gjennomstrømning av tilluft

Nei

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

#### Kommentar:

Varmtvannsbereder er omtalt i eget punkt.

#### Totalvurdering av VVS

#### Kommentar:

Avløpsrør:

Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.

Stakeluge er plassert i krypkjeller, det er ikke påvist at avløpsanlegget er luftet over tak.

Luftingen av kloakk antas å være ivaretatt ved lufting av septiktank.

Septiktank er ikke inspisert på grunn av manglende tilgjengelighet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er plassert i entrè i 1. etasje.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Boligens el anlegg er oppgradert med nye automatsikringer i ca. 1993, videre har nåværende eier fått utvidet anlegget ved hjelp av fagarbeidere.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Eier opplyser at elektriker har utført en kontroll av anlegget og det er ikke funnet store feil. På generelt grunnlag anbefales det likevel en utvidet kontroll av anlegget som helhet av en fagmann på området, ved oppussings arbeider på boligen vil det være naturlig å bytte ut eldre deler og komponenter.

## Bilde



### Totalvurdering av elektrisk anlegg

#### Kommentar:

Deler av anlegget er eldre og har oppbrukt sin brukstid. Sikringsskapet er plassert i entre i 1. etasje. Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i grei stand, selv om anlegget er oppgradert i nyere tid er det eldre komponenter og ledningstrekk. Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på alle arbeider utført etter 1999 og eldre deler samt sikkerheten av delene.

## 26

## Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

#### Er det brannslukkere i boligen?

Det foreligger godkjent brannslukningsapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

#### Er det etablert røykvarslere?

Det er montert røykvarslere i begge etasjer.

**Overflater gulv**

Gulver er hovedsakelig av laminat, det er flislagt med varmekabler i entre. I 2. etasje er det hovedsakelig gulver av tre/furugulv med noe naturlig slitasje.

**Overflater vegg / himling**

Vegger har overflater av malt panel, samt noe synlig malt tømmerkasse i stue. Himlinger er av malt panel, og malte plater med synlige bjelker.

**Bilde****Bilde****Bilde**

## Bilde



## Totalvurdering av overflater

### Kommentar:

Overflater på gulver i 1. etasje er pusset opp nåværende eier, det er observert vanlig bruksslitasje og noe merker.

28

## Anneks.

TG 1



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

## Totalvurdering av bygget

### Kommentar:

Anneks er oppført på eiendommen og plassert på ringmur. Gulv av bjelkelag og furugulv. Plassbygde trekonstruksjoner i yttervegger og tak. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Taktekking med enkel krummet takstein. Malt inngangsdør med lite glassfelt og vinduer av tre med kittfals.

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom. Bygget fra ca. 2007 fremstår som funksjonelt og fremstår som greit vedlikeholdt. Det er målt etter fuktighet på tregulv men ikke påvist store variabler på befaringsdagen. Grunnmuren vil være påvirket av vanntilsig på grunn byggets plassering i skrått terreng, men selger opplyser at det har blitt gjort tiltak med drenering rundt annekset.

## Bilde



ZOARBAKKEN 18 - 4001/82/28/0/0/0

# Egenerklæring

Zoarbakken 18, 3950 BREVIK

23 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Zoarbakken 18 | Zoarbakken 18 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 1988

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Alltid

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Lunde, Kai Thorbjørn

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

1994

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fagarbeid

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Karlsen

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt,ryddet,rivd

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

1994

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Nytt tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Riving av gammelt tak

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt i en bjelke

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2010

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

tetting, oppstøping av areal foran inngangsparti, med fall.drenering av overside av trapp ned til inngang.

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**  
1994
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt el- skap med innhold etc.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bøle elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☐ Ja    ☒ Nei

## Rør

---

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☒ Ja    ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2006
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☐ Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Kloakk med tank tilknyttet kommunen.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Pgr kommune
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja    ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.

**30** Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31** Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
☐ Ja      ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93576575**

## Egenerklæringsskjema

Name

Lunde, Kai Thorbjørn

Date

2024-09-23

Identification

 bankID<sup>™</sup> Lunde, Kai Thorbjørn

INGEN ENDLINGER  
17/9-2025  
dmd



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lunde, Kai Thorbjørn

23/09-2024  
08:13:55

BANKID



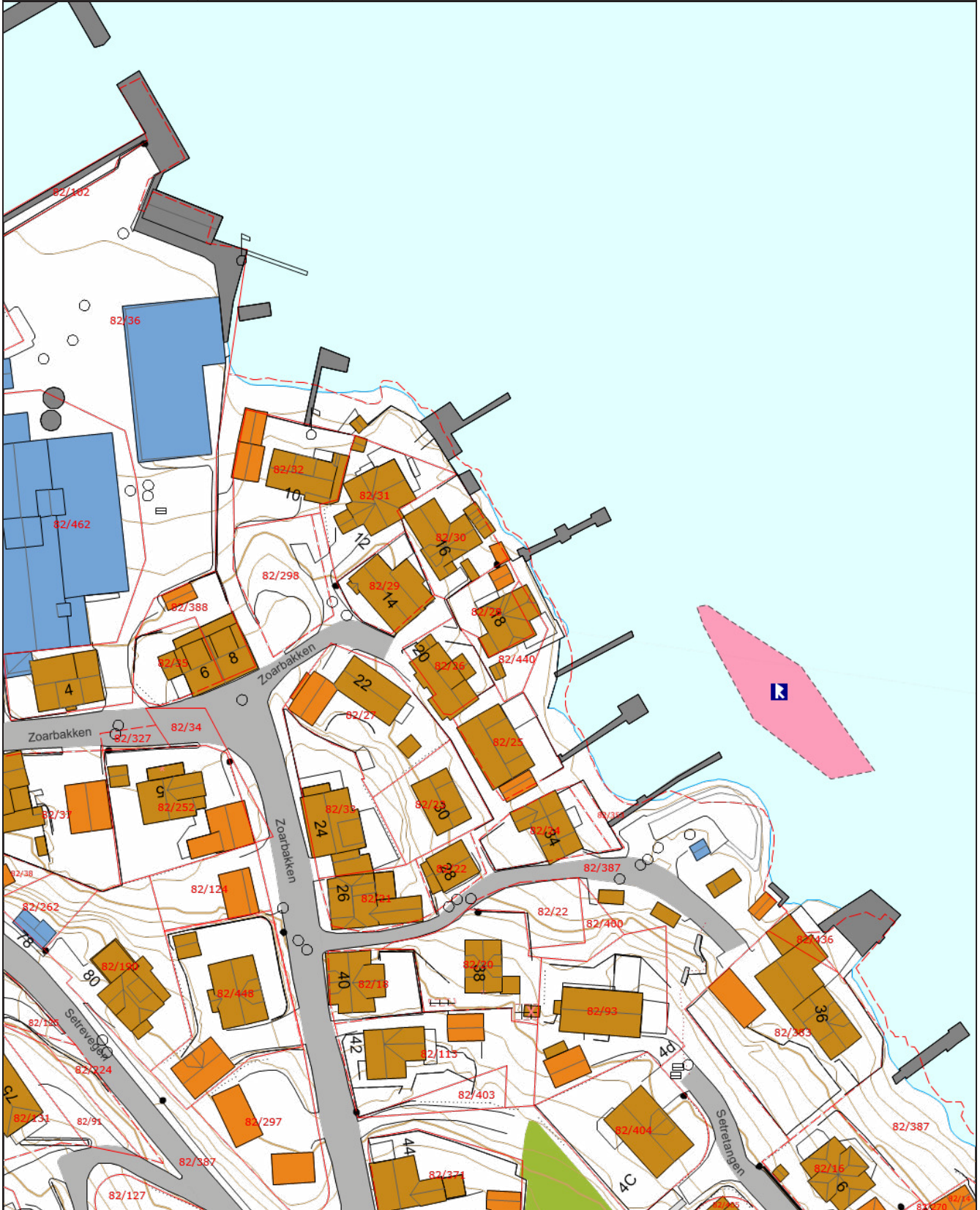
Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

|             |                              |         |        |        |
|-------------|------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 82                      | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Zoarbakken 18<br>3950 BREVIK |         |        |        |
| Annen info: |                              |         |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|  |                                                                                                     |  |                               |  |                            |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------|
|  | Lokalitetsikon                                                                                      |  | Enekltninneikon               |  | Fredet lokalitet           |
|  | Automatisk fredet/<br>forskriftsfredet /fredningssak<br>pågår/ midlertidig fredet/<br>vedtaksfredet |  | Kum                           |  | Sluk                       |
|  | Lodderett mur                                                                                       |  | Annet gjerde                  |  | Støyskjerm                 |
|  | Beskrivende hjelpelinje                                                                             |  | Fiktiv avgrensning for anlegg |  | Flaggstang                 |
|  | Flytebryggekant                                                                                     |  | Frittstående trappekant       |  | Kaibrygge kant             |
|  | Tankkant                                                                                            |  | Målt grenselinje              |  | Usikker grenselinje        |
|  | Hekk                                                                                                |  | Mast                          |  | Gatelys (belysningspunkt)  |
|  | Flytebryggekant                                                                                     |  | Annet gjerde                  |  | Kai- og bryggekant         |
|  | Lodderett mur                                                                                       |  | Tankkant                      |  | Bygningsdelelinje          |
|  | Bygningslinje                                                                                       |  | Mønelinje                     |  | Takkant                    |
|  | Takoverbyggkant                                                                                     |  | Taksprang                     |  | Trapp inntill bygg         |
|  | Veranda                                                                                             |  | Sti                           |  | Flytebrygge                |
|  | Frittstående trapp                                                                                  |  | Tank                          |  | Godkjent byggetiltak       |
|  | Godkjent byggetiltak riving                                                                         |  | Godkjent byggetiltak          |  | Godkjent byggetiltak       |
|  | Takoverbygg                                                                                         |  | Udefinerte bygg               |  | Bolig                      |
|  | Kai og brygge                                                                                       |  | Garasje og uthus              |  | Annen næring               |
|  | Vegdekkekan                                                                                         |  | Fortauskant                   |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Veg                                                                                                 |  | Gangvegkant                   |  | Kystkontur                 |
|  | Kystkontur tekniske anlegg                                                                          |  | Høydekurve                    |  | Høydekurve 5m              |
|  | Hav                                                                                                 |  | Lekeplass                     |  | Eiendomsteig               |
|  | Matrikelnummer                                                                                      |  | Kommunalveg gatenavn.         |  | Privatveg gatenavn.        |

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | 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 |



Porsgrunn kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 82  | 28  | 0   | 0   |

### BYGNING

| Bygningstype                   | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe            | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Garasjeuthus annekst til bolig | 22461729   | 0         | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0           | 0            | 0           | 0            |

| Representasjonspunkt                         | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|----------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6546678 Øst: 540276 System: EPSG:25832 | Nei  | 0            |              |                         |             |

| Bygningstatushistorikk     | Dato       | Registrertdato |
|----------------------------|------------|----------------|
| RA-Rammetillatelse         | 24.06.2003 | 04.05.2005     |
| IG-Igangsettingstillatelse | 24.06.2003 | 04.05.2005     |
| TB-Tatt i bruk             | 01.01.2004 | 04.05.2005     |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje | 9          | 0           | 0         | 0                | 0                | 0                 |

### BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|--------------|------------|-----------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Enebolig     | 140515485  | 0         | Tatt i bruk | Bolig         | 116         | 0            | 0           | 116          |

| Representasjonspunkt                         | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|----------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6546670 Øst: 540278 System: EPSG:25832 | Nei  | 1            |              |                         |             |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato |
|------------------------|------|----------------|
| TB-Tatt i bruk         |      | 04.05.2005     |

| Bolignr. | Type  | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse       | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|------------|------------|---------|------------|-----------|---------------|-----|-----|-----|-----|
| H0101    | Bolig | 116        | 4          | Kjøkken | 1          | 1         | Zoarbakken 18 | 82  | 28  | 0   | 0   |

| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|---------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje   | 0          | 0           | 1         | 73               | 0                | 73                |
| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2            | Hovedetasje   | 0          | 0           | 0         | 43               | 0                | 43                |
| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1            | Kjelleretasje | 0          | 0           | 0         | 0                | 0                | 0                 |

#### Referanse

K-Kulturminne: 08050044008

#### Sefrakminne 805 44 8

|                                              |                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tilknyttet bygning                           | 140515485                                                            |
| 45. Objekt navn                              | ENFAMILIEHUS, SETRE, BREVIK                                          |
| 61. Verdivurdering                           | 1 - Hus i 1 etasje                                                   |
| 24. Hovedmål, lengde                         | 950                                                                  |
| 24. Hovedmål, bredde                         | 850                                                                  |
| 25. Skorsteiner, antall                      | 1                                                                    |
| 12. Opprinnelig funksjon                     | 211 - Enfamiliebolig                                                 |
| 13. Nåværende funksjon                       | 211 - Enfamiliebolig                                                 |
| 15. Forhold til andre hus                    | SF - Selvstendig, frittstående                                       |
| 15. Forhold til andre hus, merknad           | UTHUS                                                                |
| 16. Fysisk miljø                             | 13 - Forstadsområde                                                  |
| 17. Konstruksjon underbygning                | 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.       |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning          | 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv          |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad | LITEN KJELLER                                                        |
| 19. Utnyttelse yttervegg                     | 15 - Lafteverk                                                       |
| 19. Utnyttelse yttervegg                     | 17 - Bindingsverk                                                    |
| 19. Utnyttelse yttervegg, merknad            | LAFT I ELDSTE DEL. (SE FIG.)                                         |
| 20. Fasadekledning                           | 35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring |
| 21. Takform                                  | 11 - Vanlig saltak                                                   |
| 22. Taktekkingsmaterialer                    | 52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)                            |
| 28. Tidfesting/byggeår                       | 183 - 1850-1874                                                      |
| 28. Tidfesting/byggeår, merknad              | CA.100 ÅR ?                                                          |
| 29. Tilbygging/ombygging                     | 193 - 1950-1974                                                      |

|                                      |                                                                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 29. Tilbygging/ombygging             | 194 - 1975-1999                                                       |
| 29. Tilbygging/ombygging, merknad    | X = ELDSTE DEL. Y = SATT OPP CA.1950. SE TEGNING.HUSET KLEDD CA.1978. |
| Felt registrert dato                 | 07.11.1979                                                            |
| Felt registrert dato, merknad        | BREVIK, 7/11-79 B. BREILID                                            |
| 2. Fotohenvisninger                  | Filmnr: 2 Bildenr fra: 31 Bildenr til: 33                             |
| 40. Innskrifter, dekor m.m., merknad | TIDLIGERE UTV. UTSMYKNING                                             |
| 41. Byggherre, merknad               | EDVARD HALVORSEN                                                      |
| 43. Andre opplysninger, merknad      | EIER VED REG. TERJE KOLBJØRNSSEN, ZOARBAKKEN 18, 3950 BREVIK          |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



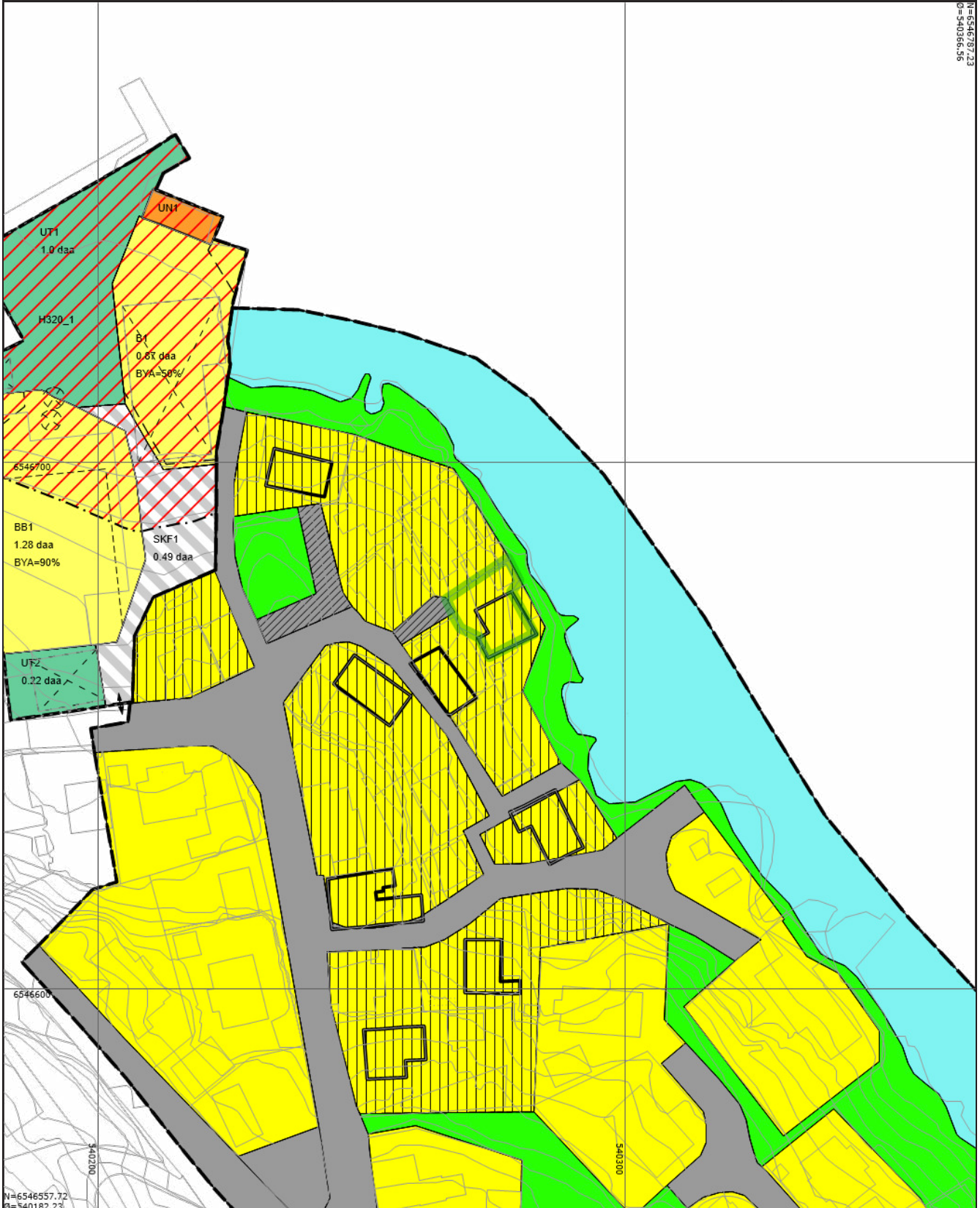
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

|             |                                           |         |        |        |
|-------------|-------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 82                                   | Bnr: 28 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Zoarbakken 18<br>3950 BREVIK              |         |        |        |
| Annen info: | Sydøstre del av Setre, mellom Eidangerfjo |         |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|  |                                                                               |  |                                         |  |                  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|------------------|
|  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå                                               |  | Eiendomsgrense                          |  | Høydekurve       |
|  | PblTiltak                                                                     |  | Udefinert bygning                       |  | Bygning          |
|  | Påskrift reguleringsplan                                                      |  | Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  | Byggegrense      |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                                                |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet      |  | Avkjørsel        |
|  | RpFormålGrense                                                                |  | RpFareGrense                            |  | RpGrense         |
|  | Regulert høyde                                                                |  | Flomfare                                |  | Bevaringsområde  |
|  | RbFormålOmråde                                                                |  | Boliger                                 |  | Forretning       |
|  | Offentlig bygg - institusjon                                                  |  | Kjørevei                                |  | Parkeringsplass  |
|  | Trafikkområde i sjø og vassdrag                                               |  | Offentlig friområde                     |  | Anlegg for lek   |
|  | Felles avkjørsel                                                              |  | RpArealformålOmråde                     |  | Boligbebyggelse  |
|  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                                               |  | Uthus/Naust/Badehus                     |  | Uteoppholdsareal |
|  | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  | Veg                                     |  | 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 |

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL  
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR SYDØSTRE DEL AV SETRE,  
MELLOM EIDANGERFJORDEN OG SETREVEGEN  
FRA HAVNA TIL ISOLA FABRIKKER**

**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

**§ 2**

**Arealet regulert til spesialområde for bevaringsverdig boligbebyggelse:**

Den nordre del av planområdet, markert med vertikal skravur, er regulert til spesialområde for bevaringsverdig boligbebyggelse, og følgende regler skal gjelde:

- a. Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.  
Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
- b. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialvalg som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger, jfr. § 2a.  
Ved utskiftning av vinduer skal de opprinnelige typer benyttes.  
Store glassflater og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal oppføres etter byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel av hensyn til områdets særpreg.
- c. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for strøkets karakter.
- d. Dersom ikke annet er fastsatt i planen, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

**§ 3**

**Areal regulert til boligbebyggelse, generelle bestemmelser.**

- a. Ved endringer av eksisterende bygninger som inngår i planen, skal det tas hensyn til bygningenes opprinnelige eksteriør.
- b. Alle arter nybygg, herunder også garasjer og uthus, skal tilpasses den øvrige bebyggelsen, når det gjelder størrelse, høyder, takvinkel, takform, materialvalg, utforming og fargesetning.

- c. Dersom ikke annet er fastsatt i planen kan bygning føres opp inntil 2,5 m fra regulert vegkant.

#### **§ 4**

##### **Areal regulert til boligbebyggelse, ny bebyggelse på B 1, B 2, B 3, B 4, B 5.**

- a. Tomtene bebygges med frittliggende boliger. Disse skal plasseres i forhold til veger og med den møneretning som er vist på planen.
- b. Boligene kan oppføres i 1 etasje med underetasje der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tilsier dette, og hvor underetasjen kan gis en eksteriørmessig tilfredsstillende utforming.
- c. Boligenes brutto grunnflate inklusive overdekkede terrasser, garasjer og carporter kan være inntil 35 % av tomtas nettoareal, dog maksimum 180 m<sup>2</sup>.
- d. Gesimshøyden for boliger må ikke overstige 4,0 m for en etasje byggehøyde, og 6,5 m for to etasjer byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje.
- e. Ved byggesøknad skal det for tomtene B 1, B 2, B 3, og B 5 vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn. Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farger og skal fortrinnsvis bygges i eller inntil bolighuset.

#### **§ 5**

##### **Areal regulert til boligbebyggelse, fellesgarasjer tomtene G 1, G 2.**

Tomtene G 1 og G 2 skal kun nyttes til fellesgarasjer. Disse utformes slik at de etter rådets skjønn tilpasses den øvrige bebyggelse i planområdet.

#### **§ 6**

##### **Areal for forretning eller kontor, F og areal for allmennyttige formål, A.**

- a. Tilbygg eller nye bygninger på arealene må ikke ha større gesimshøyde enn 4 m for en etasje, eller 6,5 m for to etasjer, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje.
- b. Nye bygninger skal i størst mulig utstrekning tilpasses boligkarakteren i området.
- c. Det skal avsettes plass for av- og pålessing samt for parkering på egen grunn etter bestemmelsene i Porsgrunn kommune.

##### **Fellesbestemmelser:**

#### **§ 7**

Før et nybygg eller større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finnes nødvendig for å vurdere søknaden.

### **§ 8**

Forstøtningsmurer mot gate og innhegning skal ved valg av materiale og høyde harmonere med den øvrige bebyggelsen.

### **§ 9**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboene eller den alminnelige ferdsel.

### **§ 10**

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

### **§ 11**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

**Stadfestet 16.05.80**



Porsgrunn kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 82  | 28  | 0   | 0   |

### BYGNING

| Bygningstype                                 | Bygningsnr  | Tilbyggnr  | Status      | Næringsgruppe            | Areal bolig      | Areal bebygd            | Areal annet       | Areal totalt |
|----------------------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|--------------|
| Garasjeuthus annekst til bolig               | 22461729    | 0          | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0                | 0                       | 0                 | 0            |
| Representasjonspunkt                         |             |            | Heis        | Ant. boliger             | Godkjentdato     | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk       |              |
| Nord: 6546678 Øst: 540276 System: EPSG:25832 |             |            | Nei         | 0                        |                  |                         |                   |              |
| Bygningstatushistorikk                       |             |            | Dato        |                          |                  | Registrertdato          |                   |              |
| RA-Rammetillatelse                           |             |            | 24.06.2003  |                          |                  | 04.05.2005              |                   |              |
| IG-Igangsettingstillatelse                   |             |            | 24.06.2003  |                          |                  | 04.05.2005              |                   |              |
| TB-Tatt i bruk                               |             |            | 01.01.2004  |                          |                  | 04.05.2005              |                   |              |
| Etasjenummer                                 | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter                | Bruksareal bolig | Bruksareal annet        | Bruksareal totalt |              |
| 1                                            | Hovedetasje | 9          | 0           | 0                        | 0                | 0                       | 0                 |              |

### BYGNING

| Bygningstype                                 | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe |              |           | Areal bolig             | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |     |
|----------------------------------------------|------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------|--------------|-----|
| Enebolig                                     | 140515485  | 0         | Tatt i bruk | Bolig         |              |           | 116                     | 0            | 0           | 116          |     |
| Representasjonspunkt                         |            |           | Heis        | Ant. boliger  | Godkjentdato |           | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk  |             |              |     |
| Nord: 6546670 Øst: 540278 System: EPSG:25832 |            |           | Nei         | 1             |              |           |                         |              |             |              |     |
| Bygningstatushistorikk                       |            |           | Dato        |               |              |           | Registrertdato          |              |             |              |     |
| TB-Tatt i bruk                               |            |           |             |               |              |           | 04.05.2005              |              |             |              |     |
| Bolignr.                                     | Type       | Bruksaral | Antall rom  | Kjøkken       | Antall bad   | Antall WC | Adresse                 | Gnr          | Bnr         | Fnr          | Snr |
| H0101                                        | Bolig      | 116       | 4           | Kjøkken       | 1            | 1         | Zoarbakken 18           | 82           | 28          | 0            | 0   |

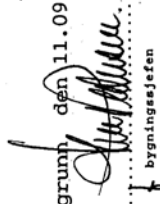
| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|---------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje   | 0          | 0           | 1         | 73               | 0                | 73                |
| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2            | Hovedetasje   | 0          | 0           | 0         | 43               | 0                | 43                |
| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1            | Kjelleretasje | 0          | 0           | 0         | 0                | 0                | 0                 |

#### Referanse

K-Kulturminne: 08050044008

#### Sefrakminne 805 44 8

|                                              |                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tilknyttet bygning                           | 140515485                                                            |
| 45. Objekt navn                              | ENFAMILIEHUS, SETRE, BREVIK                                          |
| 61. Verdivurdering                           | 1 - Hus i 1 etasje                                                   |
| 24. Hovedmål, lengde                         | 950                                                                  |
| 24. Hovedmål, bredde                         | 850                                                                  |
| 25. Skorsteiner, antall                      | 1                                                                    |
| 12. Opprinnelig funksjon                     | 211 - Enfamiliebolig                                                 |
| 13. Nåværende funksjon                       | 211 - Enfamiliebolig                                                 |
| 15. Forhold til andre hus                    | SF - Selvstendig, frittstående                                       |
| 15. Forhold til andre hus, merknad           | UTHUS                                                                |
| 16. Fysisk miljø                             | 13 - Forstadsområde                                                  |
| 17. Konstruksjon underbygning                | 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.       |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning          | 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv          |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad | LITEN KJELLER                                                        |
| 19. Utnyttelse yttervegg                     | 15 - Lafteverk                                                       |
| 19. Utnyttelse yttervegg                     | 17 - Bindingsverk                                                    |
| 19. Utnyttelse yttervegg, merknad            | LAFT I ELDSTE DEL. (SE FIG.)                                         |
| 20. Fasadekledning                           | 35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring |
| 21. Takform                                  | 11 - Vanlig saltak                                                   |
| 22. Taktekkingsmaterialer                    | 52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)                            |
| 28. Tidfesting/byggeår                       | 183 - 1850-1874                                                      |
| 28. Tidfesting/byggeår, merknad              | CA.100 ÅR ?                                                          |
| 29. Tilbygging/ombygging                     | 193 - 1950-1974                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |                      |       |                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|-------|-------------------|--|
| <b>FERDIGATTEST</b><br>etter plan- og bygningsloven av<br>14. juni 1985 pgf. 93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |                      |       | Porsgrunn kommune |  |
| Byggeplass (adresse)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | G.nr.                | B.nr. | GAB nr.           |  |
| Zoarbakken 18 Setre Brevik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | 82                   | 28    |                   |  |
| Byggherrens navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | Adresse              |       | telefon           |  |
| Kai Lunde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | Zoarbakken 18 Brevik |       | 570314            |  |
| Anmelderens navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | Adresse              |       | telefon           |  |
| Byggherren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | ----- " -----        |       | "                 |  |
| Ansvarshavendes navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | Adresse              |       | telefon           |  |
| Byggherren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | ----- " -----        |       | "                 |  |
| Arbeidets art                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                      |       |                   |  |
| Nybygg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                      |       |                   |  |
| Byggets art                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                      |       |                   |  |
| P)bygg og tilbygg til bolighus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |                      |       |                   |  |
| Siknadsens dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sakstype | Vedtak dato          |       | Sakenr.           |  |
| 25.05.89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Instr.   | 18.07.89             |       | 167/89            |  |
| Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens pgf. 99<br>det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende<br>bestemmelser i bygningslovgivningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |                      |       |                   |  |
| <div style="text-align: right;">           Porsgrunn den 11.09.90<br/> <br/>           Bygningssjefen         </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                      |       |                   |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>           Sendes:           <div> <input checked="" type="checkbox"/> byggherren<br/> <input checked="" type="checkbox"/> anseideren<br/> <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende<br/> <input checked="" type="checkbox"/> kommunekontoret<br/> <input checked="" type="checkbox"/> ingeniørvesenet<br/> <input checked="" type="checkbox"/> revisjonen<br/>             andre           </div> </div> <div>           Arealer:           <div>             beregnet areal, BA=             <div>               bruksareal, BBA= 12 m<sup>2</sup><br/>               dekkareal, DA=             </div> </div> </div> <div>           adresse:           <div>             navn:           </div> </div> </div> |          |                      |       |                   |  |
| Uten s(rskilt godkjenning,m) bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn<br>forutsatt i byggetillatelsen, jfr. pgf. 93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                      |       |                   |  |

# FERDIGATTTEST

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

|                      |                      |                                             |        |       |             |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------------|--------|-------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |                      | Matr.nr.                                    | G.nr.  | B.nr. | Parsell nr. |
| Forsbakkun 18 Brørli |                      |                                             | 82     | 28    |             |
| Arbeids art          | Byggets art          | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |        |       |             |
| Byggingg             | Tilbygg og ombyg     | 375/                                        |        |       |             |
| Byggherrens navn     | Søknadens dato       | Bygningsrådets dato                         | 19. 84 | sak   | 184         |
| Torge Kallmyr        | Adresse              |                                             |        |       | Telefon     |
|                      | Forsbakkun 18 Brørli |                                             |        |       | 70222       |
| Anmelderens navn     | Adresse              |                                             |        |       | Telefon     |
| Ork Olav Kindergard  | Vokst 5 Porsgrun     |                                             |        |       |             |
| Ansvarshavendes navn | Adresse              |                                             |        |       | Telefon     |
| John Gulliksen       | Brørli               |                                             |        |       |             |

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.

Porsgrun den 17. 86

*[Signature]*  
Bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☒ kommun
- ☒ byg.
- ☒ Ber.

Da 10.4 m<sup>2</sup>  
ka 9.7 m<sup>2</sup>

Utskrift av godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn for som byggesaken jfr. § 93.



Porsgrunn kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr    | Bnr                     | Fnr           | Snr              | Type         | Bruksnavn                                          | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|--------------------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|------------|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 82     | 28                      | 0             | 0                | Grunneiendom |                                                    | Ja       | 165            | 165,3         | 1-Målebrev |
| Etablert dato            | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk   | Representasjonspunkt                               |          |                |               |            |
| 27.03.1901               | Nei    | Nei                     | Nei           |                  |              | Nord: 6546669.92 Øst: 540274.14 System: EPSG:25832 |          |                |               |            |

### FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|-----------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering   | 01.01.2020      | 01.01.2020           |              |          | 82/28          | 0            |
| Kartforretning  | 29.11.1968      |                      | 191/68       | Mottaker | 82/28          | 165.3        |
| Nymatrikulering | 27.03.1901      |                      |              |          | 82/28          | 0            |

### BYGNINGER

| Byggningsnummer | Bygningstype                  | Næringsgruppe            | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| 22461729        | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk    | 0           | 0           | 0            |
| 140515485       | Enebolig                      | Bolig                    | Tatt i bruk    | 116         | 0           | 116          |

### ADRESSER

| Gatenavn   | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adressetilleggsnavn | Kretser                                                                                                                                                              |
|------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zoarbakken | 18        |         |                | Nord: 6546670<br>Øst: 540278<br>System: EPSG:25832 |                     | Kirkesokn 3-Eidanger<br>Stemmelekrets 12-Brevik<br>Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien<br>Grunnkrets 406-Sætre sør<br>SKOLEKRETS 15-Brevik<br>Postnummerområde 3950-BREVIK |

### KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser                                             | Kommentarer |
|---------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| B-Bolig       | J-Journalnummer: 191/68<br>P-Målebrevsprotokoll: 29/19 |             |

### TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt                                           | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|-------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------|
| 165   | Nord: 6546669,92007199 Øst: 540274,13999816 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |

#### ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|-------|----------------------|------------|--------|
|-------|----------------------|------------|--------|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

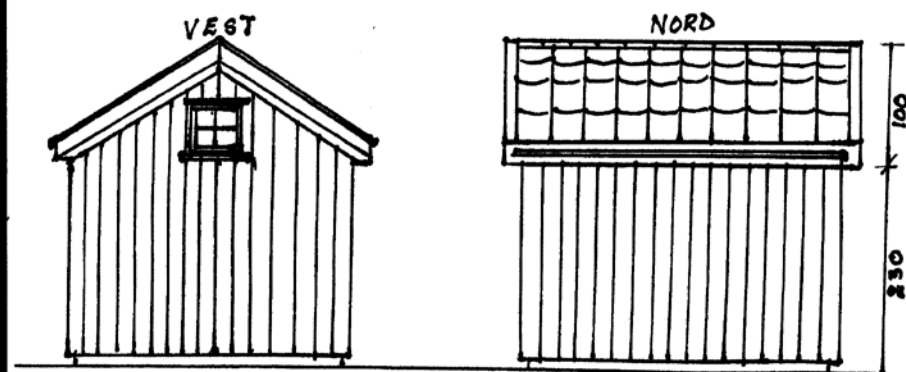
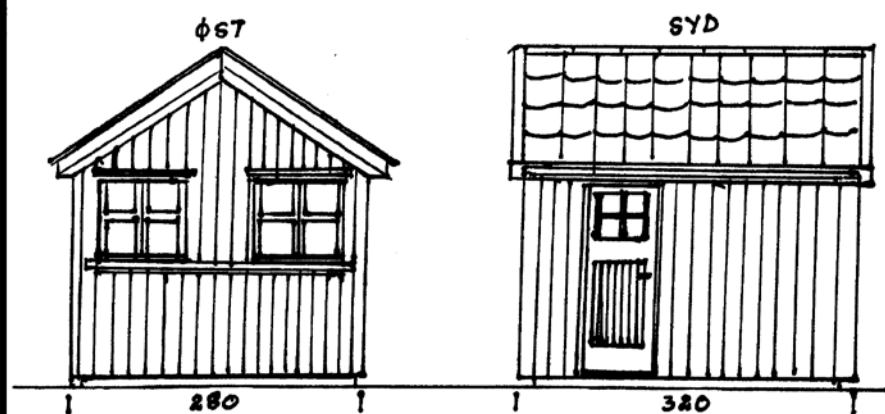
**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

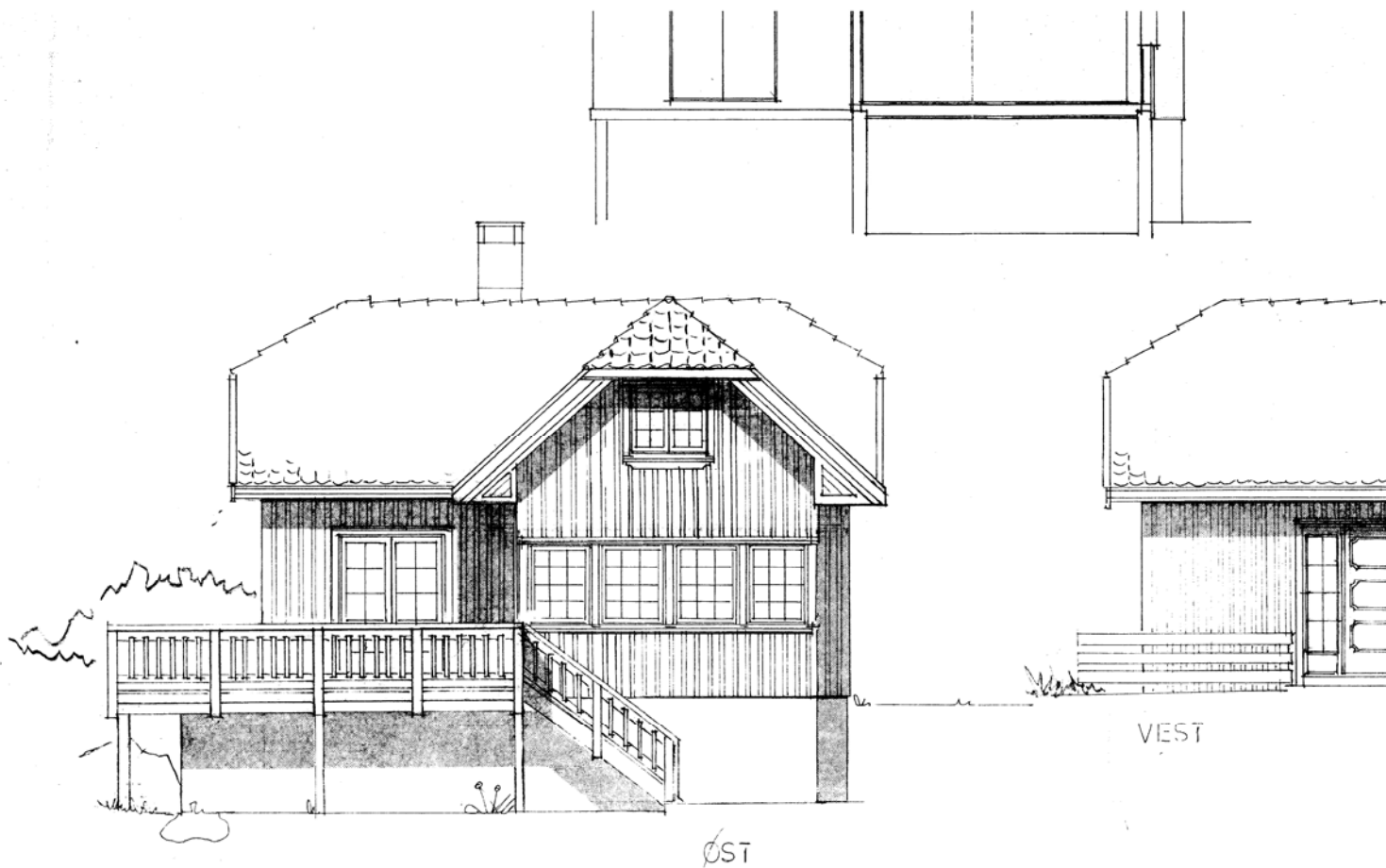
KOMMENTARFELT:

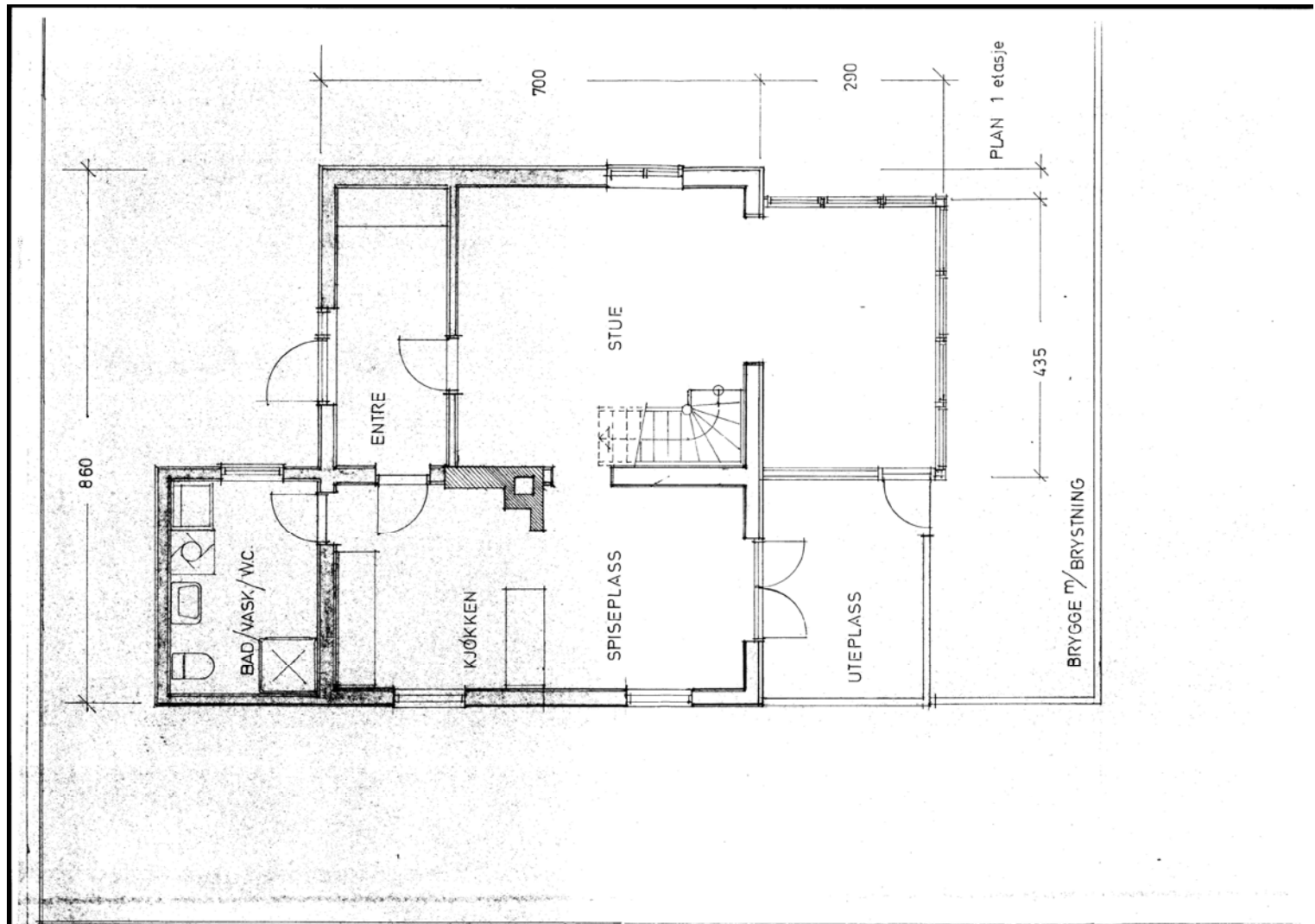


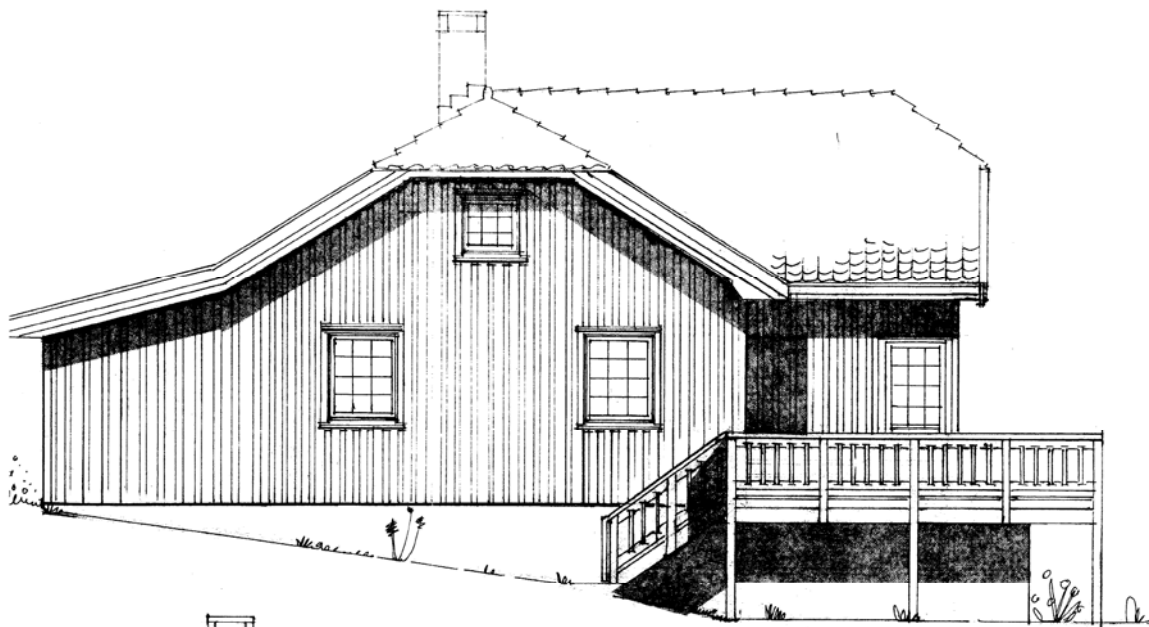
|                   |  |
|-------------------|--|
| PORSGRUNN KOMMUNE |  |
| ETAT BYUTVIKLING  |  |
| Løpnr.            |  |
| Saksnr.           |  |
| 1 2 JUN 2003      |  |
| Ark.kode P        |  |
| Ark.kode S        |  |
| Ansvar            |  |
| Kopi              |  |

AVSTAND TIL HUS-  
82/30 : 5,70 m  
AVSTAND TIL  
GRENSE/BANN/NUR :  
0,60 m  
1,0

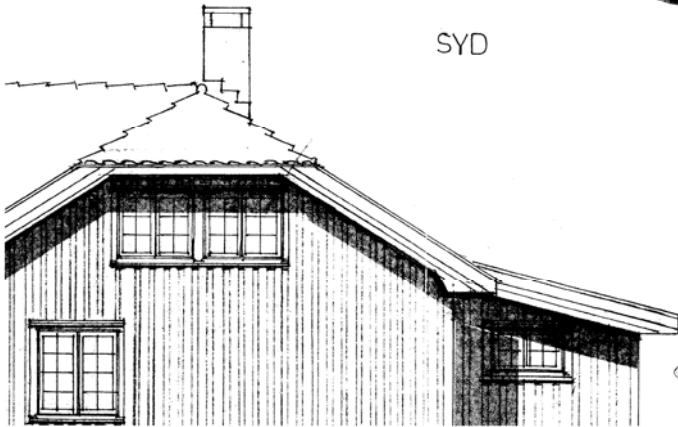
AREAL : 8.96 m<sup>2</sup>  
G.NR: 82 B.NR: 28  
1:50  
KAI TH. LUNDE  
ZORBAKKEN 18  
3950 BREVIK

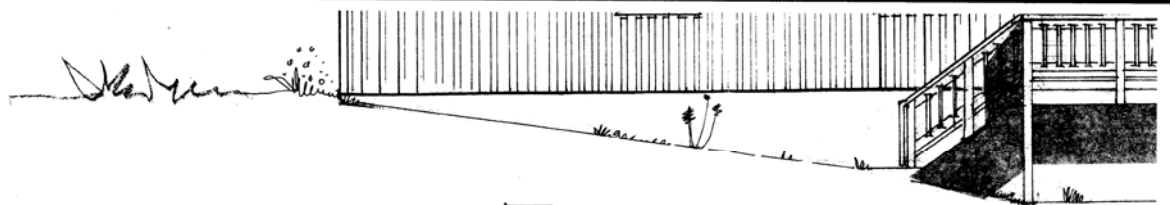




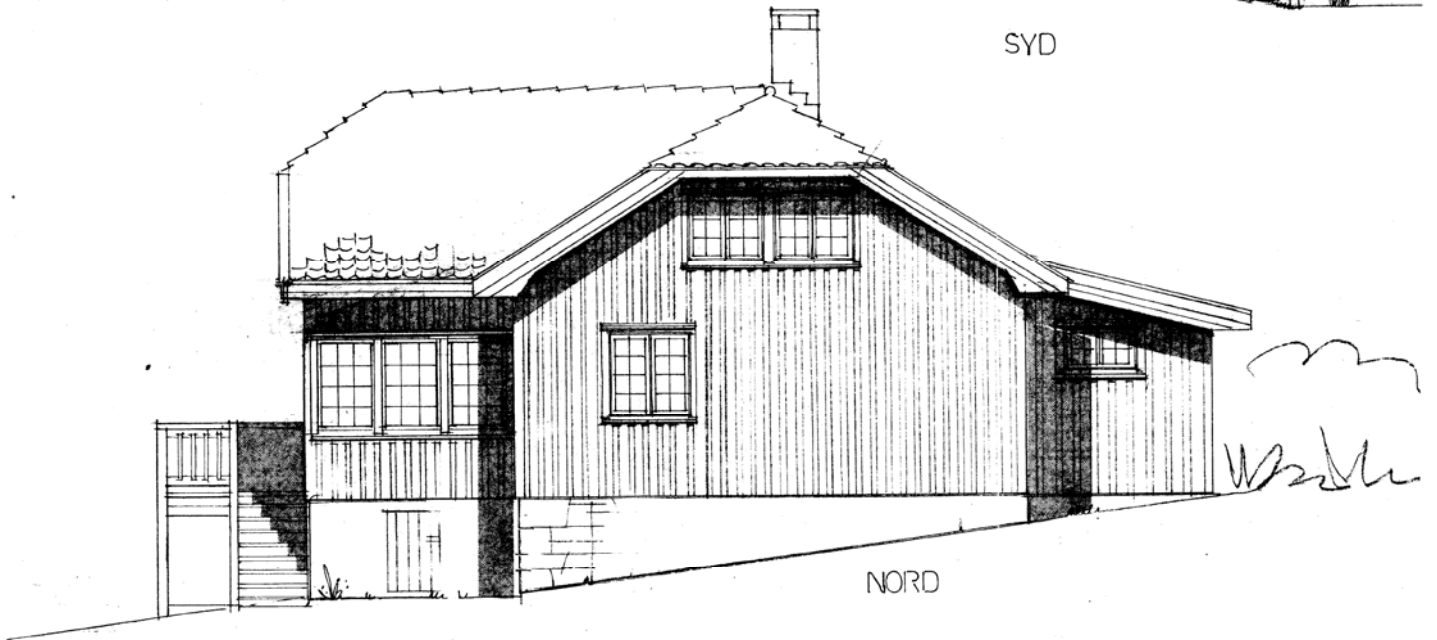


SYD

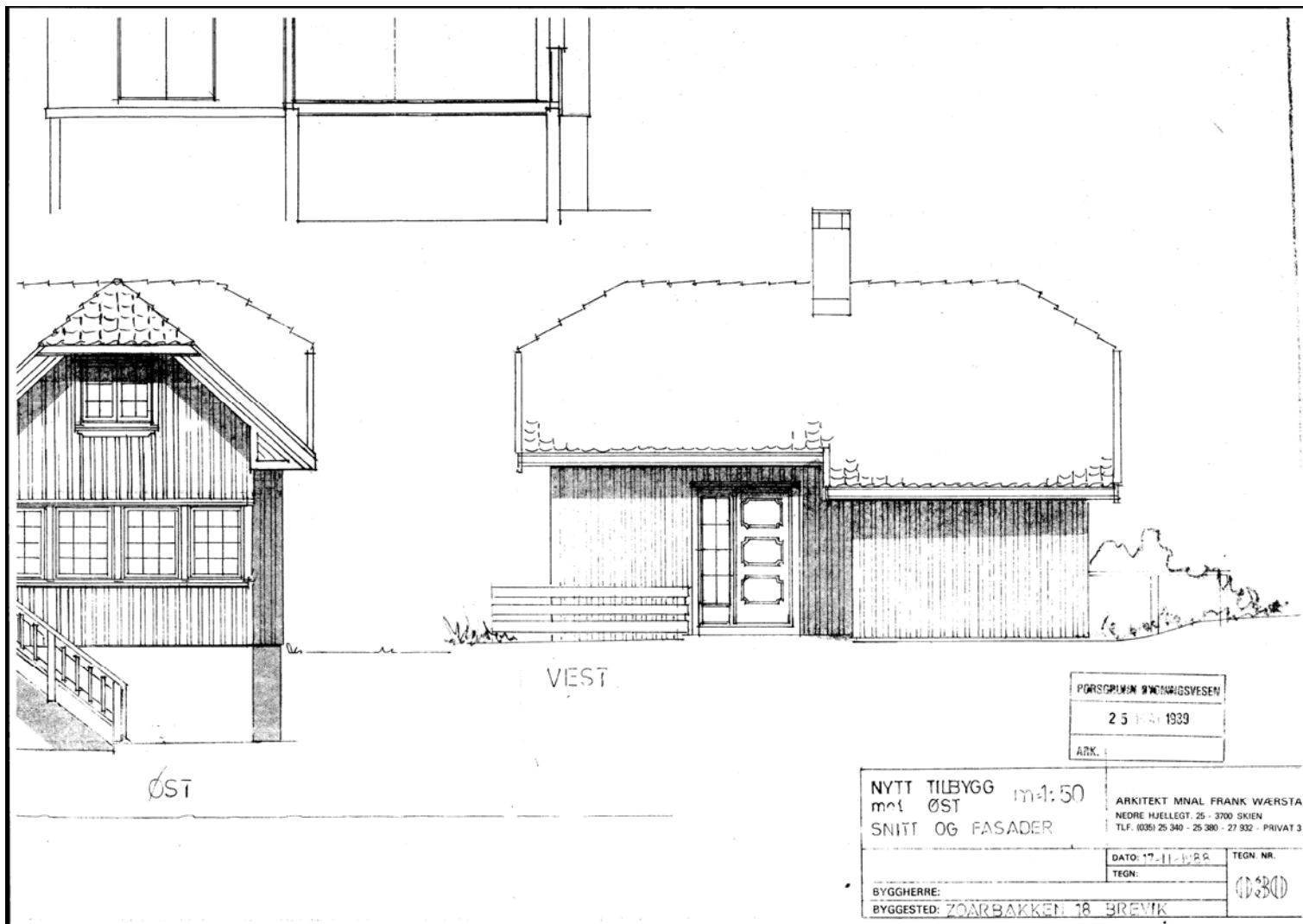




SYD



NORD





I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



**Hege Ibsen Jullum**  
hege.jullum@sor.no  
Tlf.: 400 47 222



**Ida Zoi Salvesen Waatevik**  
ida.salvesen@sor.no  
Tlf.: 979 94 295

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | 8 800Kr  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | 12 600Kr |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | 18 000Kr |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |          |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

  
Rett skal være rett. For alle.

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

# Notater

[illegible]

# 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.

**Eiendom:**

Zoarbakken 18, 3950 BREVIK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

|      |             |                         |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

**Finansiering av kjøpet:**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

**Budgiver 1**

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

**Budgiver 2**

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

