



Velkommen til

Brages veg 15
3911 Porsgrunn

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Brages veg 15
3911 Porsgrunn

Lys og moderne 3-roms leilighet i tomannsbolig | Modernisert i 2022-2023 | Sørøstvendt veranda | Kort vei til sentrum

En gjennomgående oppgradert og moderne leilighet i andre etasje i horisontaldelt tomannsbolig på Hovenga! Dette er en innflytningsklar leilighet hvor det meste er nytt de siste årene. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt terrasse. Boligen er også vesentlig oppgradert utvendig med nytt tak, ny etterisolert kledning og nye vinduer.

Høydepunkter:

- Gjennomgående modernisert i 2022-2023
- Pent bad (2023) med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Elektrisk anlegg og VVS-anlegg fra 2023
- Svært god lagringsplass i to kjellerboder

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 750 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	69 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 819 840
<u>BRA/BRA-I</u>		97/72 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1959
<u>Etasje</u>		2
<u>Energimerking</u>		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler

909 22 227
simen.bakke@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 750 000
Omkostninger*	kr	69 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 68 750,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 69 840,-

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg).

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Ingen felleskostnader.

Sameiet er ikke registrert i enhetsregisteret og har ikke organisasjonsnummer, noe som settes som et krav for å opprette felles konto eller felles forsikring mv. Selger opplyser at det ikke foreligger vedtekter eller felles regnskap.

Sameiets fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 16.06.2026.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr. 14 724,- pr. år for 2026.

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Oppgitte beløp er kun en prognose for inneværende år (2026). Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen (snr 2) var kr. 17 410,- i 2025.

Registerbetegnelse

Gnr. 376, bnr. 217, snr. 2 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 72 m2

BRA-e: 25 m2

BRA total: 97 m2

2. etasje

BRA-i: 72 m2.

TBA: 9 m2.

Kjeller

BRA-e: 25 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Leiligheten disponerer en låsbar kjellerbod på ca. 7m² og et større åpent areal på ca. 18m² (medtatt som BRA-e).

Til opplysning:

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

Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: «Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Etasje

2

Parkering

Parkering på felles tomt.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 553 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og gruset gårdsplass. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i evnt. vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Dette innebærer blant annet et felles ansvar for plenklipping og snørydding.

Sameiets forsikringsselskap

Det må påregnes felles bygningsforsikring med nabo.

Sameiebrøk

1/2

Byggeår

Ca. 1959

Innhold

Leilighet i horisontaldelt tomannsbolig som består av følgende rom:

2. etasje (BRA-i):

- Gang
- Stue/kjøkken
- Bad/vaskerom
- To soverom

Kjeller (BRA-e):

- To boder

Terrasse (TBA) på 9 m² med adkomst fra stuen. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, herunder en låsbar kjellerbod på ca. 7 m² og et større, åpent areal i kjeller på ca. 18 m² (medtatt som BRA-e).

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger fra 1958 og dagens planløsning. Bad og toalettrom er sammenslått og utvidet, kjøkkenet er slått sammen med stuen til en åpen løsning, og en innvendig bod er innlemmet i gangarealet.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard

Lys og pen 3-roms selveierleilighet i 2. etasje av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er opprinnelig oppført i 1959, men er betydelig oppgradert både innvendig og utvendig i 2022 og 2023. Det kan blant annet nevnes nytt elektrisk anlegg, nye vinduer, ny fasade, nytt bad og nytt kjøkken.

Planløsningen er endret fra de opprinnelige tegningene hvorav stue og kjøkken er slått sammen til et åpent areal, bad og toalettrom er sammenslått og utvidet, og en intern bod er innlemmet i trappegangen. Leiligheten disponerer i tillegg en låsbar kjellerbod og et større, åpent areal i kjeller.

Resultatet er en leilighet som fungerer godt i hverdagen, åpen stue/kjøkken-løsning, kombinert bad- og vaskerom, to soverom og en sydøstvendt veranda med hyggelig utsikt.

Gang:

Romslig gang med lyse overflater og fin plass til oppbevaringsmøblement for sko- og yttertøy.

Her er også boligens sikringsskap plassert, med automatsikringer og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2023 med samsvarserklæring. Det er åpen løsning til stuen og malte fyllingsdører med adkomst til bad og soverom.

Stue:

Lys og romslig stue med pene overflater og åpen kjøkkenløsning. Stuen har god plass til sofagruppe, og spisestuen finner sin naturlige plass i fin tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og stuen har dobbel balkongdør med utgang til en sørøstvendt veranda. Det er innfelte spotter i tak som kan dimmes.

Veranda:

Fra stuen er det utgang til en romslig, sørøstvendt veranda på ca. 9 m². Verandaen er oppført i 2022, med terrassedekke kledd med terrassebord og rekkverk oppført i tre. Dobbelt, malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2023. Her er det god plass til utemøblement og hyggelig utsikt over nabolaget!

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er montert. Frittstående kjøleskap medfølger også. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert. Kjøkkenvinduet gir godt med dagslys og hyggelig utsyn. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023.

Bad/vaskerom:

Kombinert bad- og vaskerom som ble oppgradert i 2023. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og veggene er kledd med baderomsplater. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnise med praktiske glassdører som kan felles inn. Servantinnredning med skuffer og heldekkende dobbel servant, samt speil med integrert belysning. Det er i tillegg innfelte spotter i tak, og ventilasjon skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023. Badet har et mindre avvik ved dusjnisen som er dokumentert i tilstandsrapporten.

To soverom:

De to soverommene ligger vegg i vegg og har begge adkomst fra gangen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og høye garderobeskap som gir god plass til klesbeholdningen. Det andre soverommet har god plass til ønsket møblement og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Overflater:

Gulv: Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom. Flis på bad/vaskerom.

Vegger: Malte overflater i stue, kjøkken, soverom og gang. Baderomsplater på bad/vaskerom.

Himling: Malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en låsbar kjellerbod på ca. 7 m² samt et større åpent areal på ca. 18 m² i kjeller. Kjelleren har gulv av betong og vegger av betong/mur.

Tilstandsrapport:

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig/tomteforhold:

-Fuktsikring og drenering | Det er registrert store saltutslag på deler av kjellervegg (nordvest), samt avflassing. Ved fuktsøl ble forhøyde fuktnivåer også registrert (TG3). Det er registrert manglende og løs toppliste rundt deler av boligen. Enkelte steder er fuktsikring ført under terreng. Dreneringen er av ukjent alder. Det er synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen rundt pipegjennomføring og isolasjon er stedvis ført helt opp til undertak (raft) som begrenser konstruksjonens ventilering. Noe svertesopp er observert.

- Vinduer - Kjeller | Det er registrert værslitte og forvitrede kjellervinduer.

Innvendig:

- Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom Under Terreng | Det er registrert saltutslag på vegg mot terreng og råteskader i utforede vegger, grunnet fuktinnsig. Ventiler i yttervegg er provisorisk tettet med tekstiler.

- Innvendige dører - Soverom | En av soveroms dørene tar i karm og en har mindre skade øverste del av dørblad.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør - Kjeller | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert en horisontal sprekkdannelse i øvre del av grunnmur ved innvendig befarig.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Våtrom:

- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom | Det er uegnede materialer i dusjsone/våtsone (taklist av tre).

- Overflater gulv på bad/vaskerom | Det er påvist mindre høydeavvik ved nedsenket dusjnisje (forskriftskrav er minimum 10mm ved valg fallløsning).

Kjøkken:

- Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen eller i rommet.

• Det er registrert manglende og løs toppliste rundt deler av boligen. Enkelte steder er fuktsikring ført under terreng.

HMS - Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Brannteknisk krav - se mer om dette under avsnittet "Andre relevante opplysninger".

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet på Hovenga - som er et av Porsgrunns mest attraktive boligområder, med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen! Hovenga er både sentrumsnært og barnevennlig, med nærhet til flere barnehager og Borge skole med 1.-7. trinn.

Det er kort gangavstand til Kjølnes, med både ungdomsskole, videregående og Universitetet i Sørøst-Norge. På Kjølnes er det også opparbeidet en stor og flott idrettspark. Her finnes det blant annet natur- og kunstgressbaner for fotball, friidrettsbane og skatepark utendørs, samt idrettshall, svømmehall og tennisbaner innendørs.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Extra og Rema 1000 på Hovenga. I området ligger også Hovengasenteret med dagligvareforretningen Meny, bakeri, frisør og blomsterforretning, samt apotek og diverse andre butikker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til koselige Osebakken og Porsgrunn sentrum.

I sentrum finnes det kjøpesenter og diverse butikker, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud og gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. I sentrum finnes det også en pent opparbeidet elvepromenade, og det er bademuligheter ved flotte Osebakkenstranda!

Nærområdet byr for øvrig på flere flotte tur- og rekreasjonsområder, som populære Borgeåsen og Valleråsen med store løypenett og flere flotte utkikksposter. Videre er det ca. 10 minutter med bil til Jarseng, som vinterstid kan tilby flott skianlegg med preparerte løyper og lysløype. Kort vei er det også til det flotte kulturlandskapet i Gjerpensdalen.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten er i 2. etasje i en tomannsbolig oppført i 1959. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasaden er etterisolert og kledd med stående bordkledning fra 2023. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Taket er et saltak med en plassbygd sperrekonstruksjon fra byggeåret, og taktekingen består av sveiset asfaltapp på rupanel fra 2022.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig stålbeslag fra 2022, i tillegg til kjellervinduer med enkelt kittet glass fra byggeår. Ytterdører inkluderer en malt hovedytterdør i 1. etasje, en malt inngangsdør til leiligheten og en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflytningsattest for boligbygg datert 14.03.1959. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bygningstegninger:

Det er i forbindelse med salget innhentet tilgjengelige bygningstegninger fra Porsgrunn kommune. Mottatte tegninger av tomannsboligen er datert og stemplet av kommunen i 1958. Tegninger ser ut til å være speilvendt sammenlignet med dagens bruk.

Bruksendringer:

Det er utført noen endringer i planløsningen, hvorav kjøkken er sammenslått med stuen. Videre er bad og toalettrom sammenslått og utvidet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

I tillegg er en intern bod i dag sammenslått med trappegangen uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Dette på kjøpers ansvar og risiko. Arealet er likevel målbart.

Fasadeendringer:

Fasaden er etterisolert og kledd med ny stående bordkledning i 2023. Videre er vinduer og ytterdører byttet ut i tidsrommet 2022–2023. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiv på at disse arbeidene er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent nevnte bruks- og fasadeendringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Diverse, øvrig viktig informasjon:

Det er branntekniske svakheter som er videre beskrevet under punktet "Andre relevante opplysninger" i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. I tillegg medfølger frittstående kjøleskap. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet.

Gulvvarme på badet. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, men ingen ildsted montert i boenheten. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp før ildsted etableres.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2023 er montert på bad. Fast tilkoblet iht. gjeldende forskrift, med avrenningsmulighet til sluk.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 11.06.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie:

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. En slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Bygget er ikke utført med radonsperre. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

En mindre del av eiendommen berøres imidlertid av eldre reguleringsplan 209 - Liane og nordre del av Hovenga, vedtatt 28.01.1993. I denne planen er 40 m² av eiendommen regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planID 1406). I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanens arealdel:

- Hensynssone H570: Flomfare.

En del av eiendommen på 81 m² berøres av hensynssone for flomfare. Ifølge kommuneplanens bestemmelser skal reguleringsplaner og tiltak som berører sonen planlegges slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. For reguleringsplaner innenfor sonen skal det gjennomføres en egen ROS-analyse.

Ny kommuneplan:

Kommunen har igangsatt arbeid med ny kommuneplan for 2024-2036, med planID 1415. For ytterligere informasjon, se: <https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-under-arbeid/>

Godkjente byggetiltak:

Det foreligger flere godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på eiendommer med gnr. 376 bnr. 232 og 234. Det må her påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt bygggearbeider. Se vedlagte situasjonskart/eiendomskart med grenser.

Framtidig boligbebyggelse:

I nærområdet finnes en eiendom med gnr. 376 bnr. 244 som i henhold til kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse (framtidig). Nevnte eiendom er i dag regulert til industri i henhold til eldre reguleringsplan 207 - Kvartalet Nyorkgt., Poppelvegen, Iduns veg og Ligata, vedtatt 27.11.1986.

Kopi av eiendomskart/situasjonskart, reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Porsgrunn kommune har den 06.01.2026 varslet pålegg om separering/utbedring av private stikkledninger for avløp, samt frakobling av taknedløp. Dette utføres i forbindelse med kommunalt anleggsarbeid i Brages veg, der fellesledning legges om til separate ledninger for overvann og spillvann.

I forbindelse med anleggsarbeidet vil utførende entreprenør Tveter & Lund AS foreta en rørinspeksjon av den private stikkledningen fra nytt stake-/spylepunkt og inn mot boligen. Rørinspeksjonen vil avdekke tilstand på avløpsledningen samt eventuelle tilkoblinger.

Videre oppfølging eller avslutning av saken vil bli gjort på bakgrunn av overnevnte rørinspeksjon. Inspeksjonen fritar ikke eier for ansvaret for dokumentasjon av stikkledningene. Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon, må eier fremskaffe dette.

For ytterligere informasjon om prosjektet, se: <https://www.porsgrunn.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/anleggsarbeid/anleggsarbeid-brages-veg/>

Eier er selv ansvarlig for drift, utbedring og dokumentasjon av egne private stikkledninger. Frist for dokumentasjon er satt til 30.01.2026. I e-post til selger skriver kommunen v/ Mari Tønsberg blant annet: "Den kommunale ledningen i gangvegen mellom Brages veg og Tamburvegen ble filmet ved regnvær i september 2025, før anlegget. Det ble da registrert at det kommer fremmedvann fra avløpsledningen deres, og vi mistenker derfor at det vil være behov for separering av deres private stikkledning. Som nevnt i varselet, vil Porsgrunn kommune utføre en rørinspeksjon av den private stikkledningen for spillvann i forbindelse med anleggsarbeidet. Rørinspeksjonen vil bli utført av utførende entreprenør Tveter & Lund når de er utenfor eiendommen, og kjøres fra nytt stakepunkt og inn mot huset. Denne rørinspeksjonen vil avdekke tilstand på avløpsledningen samt eventuelle tilkoblinger. Videre oppfølging eller avslutning av saken vil bli gjort på bakgrunn av denne rørinspeksjonen. Vi vil ta kontakt når rørinspeksjonen er utført."

Eventuelle konsekvenser som følge av rørinspeksjon vil uavhengig av tidspunkt for overtagelse være ny eiers ansvar.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 606 756 for 2025.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Utover de kommunale avgifter må kjøper selv beregne seg faste/variable utgifter som for eksempel tv-/internett, innboforsikring, strøm, bygningsforsikring mv.



Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Dilnozahon Ahmedova
Emrah Demir

Heftelser

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

4001/376/217/2:

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393617 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 376 BNR: 434

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 376 BNR: 217

Eiendommen gnr. 376 bnr. 434 har rett til adkomst/veirett over denne eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune.

13.12.2023 - Dokumentnr: 1393617 - Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 376 BNR: 434

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 376 BNR: 217

Eiendommen gnr. 376 bnr. 434 har rett til å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over denne eiendommen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune.

19.03.2024 - Dokumentnr: 1233583 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Begjæringen gjelder oppdeling av eiendommen i to boligseksjoner.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier. Selger opplyser om at det ikke er vedtekter i sameiet.

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger elbillader.

Mangler vedr. branntekniske forhold:

Boligen er opprinnelig oppført som en horisontaldelt tomannsbolig, jf. tegninger mottatt fra Porsgrunn kommune. Boligen ble betydelig oppgradert i 2022/2023 og deretter seksjonert i 2024. I forbindelse med seksjoneringen har kommunen lagt til grunn at boenhetene er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven, basert på at bygningen opprinnelig er oppført som tomannsbolig.

Megler er blitt gjort kjent med at eier av seksjon 1 har rekvirert brannteknisk tilstandsvurdering fra Brakon den 13.03.2026 og hatt inne takstmann for skaderapport i forbindelse med reklamasjonssak overfor deres selger. Rapporten omhandler kun snr. 1 + fellesarealer (gang og kjeller). Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i at bygningen opprinnelig har vært en enebolig som senere er bygget om til tomannsbolig. Ifølge selger (og tegninger fra kommunen) er dette ikke korrekt da boligen opprinnelig er en tomannsbolig. Videre benytter rapporten fra Brakon AS TEK17 (byggteknisk forskrift av 2017) som referansenivå for sine vurderinger, og ikke kravene som gjaldt på tidspunktet da tomannsboligen opprinnelig ble oppført. Uavhengig av hvilke teknisk forskrift man skal benytte (TEK 17 eller evt. byggeforskrift fra 1985) så avdekker tilstandsrapport som er innhentet i forbindelse med salget av snr. 2 branntekniske svakheter i fellesarealer (kjeller og gangarealer), likt som Brakon AS sin rapport hvor hvor det påpekes manglende brannsikring mellom brannceller (4 brannceller i en tomannsbolig, dvs: 2 leiligheter, gang/felles trapp og kjeller). Det er avdekket branncellevegger som ikke oppfyller kravene eksempelvis både i kjeller og i trapp til kjeller, samt vegg mot sikringsskap i leilighet. Konkret gjelder dette dør til kjeller som ikke tilfredsstiller brannkrav, utett/ikke brannsikret bjelkelag i kjellerhimling, vegg i fellesgang/trapperom samt vegg mot sikringsskap. Tilstandsrapport som er innhentet ved salget av snr. 2 fra Brataksering AS ligger vedlagt i salgsoppgaven og brannteknisk tilstandsvurdering som naboleilighet hentet inn fra Brakon AS kan fåes ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper av eiendommen overtar ansvar og den risiko som er knyttet til de forhold som er beskrevet ovenfor, herunder også eventuelle offentlige pålegg, krav om omprosjektering, søknadsbehandling, innhenting av nødvendige godkjenninger og gjennomføring av bygningsmessige tiltak."

Meglernes vederlag og utlegg:

Provisjon* 1,40% (forutsatt salgssum kr. 2 750 000,-), kr. 38 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500,-

Rabatt, kr. -5 000,-

Markedspakke, kr. 24 200,-

Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr. 545,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 2 907,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bra Taksering AS den 28.05.2026.

Sammen drag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler
Telefon: 909 22 227
E-post: simen.bakke@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



































Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ahmedova, Dilnozahon

03.06.2026

✓ Signed

bankID

Demir, Emrah

11.06.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emrah Demir

Dilnozahon Ahmedova

Boligen

Brages Veg 15

3911 Porsgrunn

4001-376/217/0/2

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260184 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: GK rør

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge salgsoppgaven er det oppgitt at badet er renoveret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen er totalt renoverert både 2022 og 2023

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Etter var jeg vett at det blir gjort

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 376, bnr. 217, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 22663-1046

PropCloud ref nr: LT7612

Autorisert foretak: BRA TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Tobias Tollefsjord

Vår ref: Simen Dippner
Bakke



Medlem av



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

Vedlegg: Takstrapport

BRA Taksering AS

BRA Taksering er et selskap med bakgrunn fra bygg og eiendom. Med fagbrev som murer og fagskoleingeniør innen bygg, samt over 10 års erfaring fra håndverksbransjen – blant annet innen byggdrift og taksering – har vi et godt grunnlag for å levere trygge og faglig gode tjenester.

Vi tilbyr tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig og fritidsbolig, skadevurderinger, energirådgivning og kontroll av våtrom. Vi er opptatt av å gjøre jobben grundig og forståelig for deg som kunde.

Hos oss står pålitelighet, ærlighet og uavhengighet i fokus. Målet er enkelt: fornøye kunder og leveranser du kan stole på til avtalt pris.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat.

salg@brataksering.no
454 28 014



Rapportansvarlig

Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias@brataksering.no
454 28 014



Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2. etasjes leilighet i en renovert tomannsbolig med bodrom i kjeller. Boligen fremstår med normal tilstand, men har bygningsdeler med oppgraderings behov. Boligen har konstruksjonsdeler som er tildelt TG2 og TG3, som en eventuell kjøper anbefales å lese nøye igjennom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av sveiset asfaltapp og undertak er av rupanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Heldekkende pipebeslag og luftehatt over tak. Boligen har saltak oppført med plassbygd sperrekonstruksjon fra byggeåret. Undertak består av rupanel. Adkomst til kaldloft via luke i innvendig himling. Ventilering av konstruksjonen skjer via ventiler i gavlvegg og raft. Konstruksjonen har begrenset mulighet for inspeksjon grunnet manglende nedfellbar stig og gangbart gulv. Undersøkelser er foretatt fra loftsluke så lang dette lot seg gjøre. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er etterisolert og kledd med stående bordkledning, fra 2023 opplyses det om i tidligere salgsoppgave. Det er påvist musebånd i nedre del av vegg.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig stålbleslag.

Boligen har kjellervinduer med enkelt kittet glass fra byggeår. Boligen har malt hovedytterdør (1.etg), enkel malt inngangsdør (EI30) til leilighet og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass (2023).

Boligen har en sørøst-vendt terrasse på ca. 9m² med adkomst fra stue. Terrassendecke er kledd med terrassebord og rekkverk er oppført i tre. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje. Boligen har tretrapp ved inngangsparti, fundamentert på støpt betong med bjelkesko.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat.

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Merknad:

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol. Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

2.etg:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 9mm over hele rommet og ca. 1mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Ingen ildsted er montert i boenheten.

Merknad:

-Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes.

-Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp i felles oppgang.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er ikke opplyst om skadedyr ved boligen og heller ikke observert på befarings dagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er kledd med flis på gulv og baderomsplater på vegg. Himling har malt overflate.

Rommet er utstyrt med dobbel servant og tilhørende innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er varmekabler på gulv og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med til-luftspalte under dør.

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran eller diffusjonssperre mot kald sone ihht. kravene i NS3600.

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjnise er målt til over 1:100 og nedsenk er målt til ca. 8mm.

Resterende gulv har også fall, men er stedvis tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det mangler vannnett sjikt eller dette er ukjent. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Rommet er innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjnise med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg med til-luftsspalte under dør. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot våtsone (gulv). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Laminert plate er montert over deler av kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller nevneverdige skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og tilstandsvurdert. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system). Rørfordelerskap er besiktiget og stoppekraner er lokalisert i rørskap på våtrom. Siklemikk (avrenningspunkt) montert på vegg nedre del av vegg med avrenningsmulighet til sluk.

Merknad:

Det er registret varerør/vannrør i kjeller som ikke er tilstrekkelig festet, men om disse tilhører den aktuelle boenheten er ukjent. Nærmere undersøkelser bør foretas. Det er avløpsrør av plast fra renoveringsperiode (2022-2023) fram til kjellerrom. Det er avløpsrør av støpejern i kjeller/gulv mot grunn. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Merknad:

Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Boligen oppvarmes via elektrisitet.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fast tilkoblet iht. til gjelden forskrift, med avrenningsmulighet til sluk.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er nytt i 2023, og samsvarserklæring er fremvist. Eier opplyser at det ikke er foretatt el-arbeider etter etablering av nytt el-anlegg.

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer i intern gang. Kursfortegnelse på skapdør.

Merknad:

-Undertegnede har ikke funksjonstestet el-installasjoner som f.eks. gulvvarme, panelovner, hvitevarer o.l.

-Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede da el-installasjoner er utenfor takstmannens kompetansefelt. Nye eiere anbefales å søke råd hos fagkyndig personell.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og varsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent for undertegnede.

Dreneringen er av ukjent alder. Det er synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast.

Boligens grunnmur er oppført i murt betongstein og er utvendig

slammet. Fundament er ikke synlig og derfor ikke vurdert.

Eiendommen flatt terreng opparbeidet med gressplen, grus og betongheller.

Boligen har utvendige avløpsrør av støpejern fra 1959 og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er opplyst om at er av plast (PEL), men alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Konstruksjonen er hovedsakelig skjult og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Faktiske forhold avviker noe med opprinnelige plantegninger fra 1958.

-Intern bod er nå medtatt i gangareal.

-Bad og toalettrom er sammenslått og utvidet.

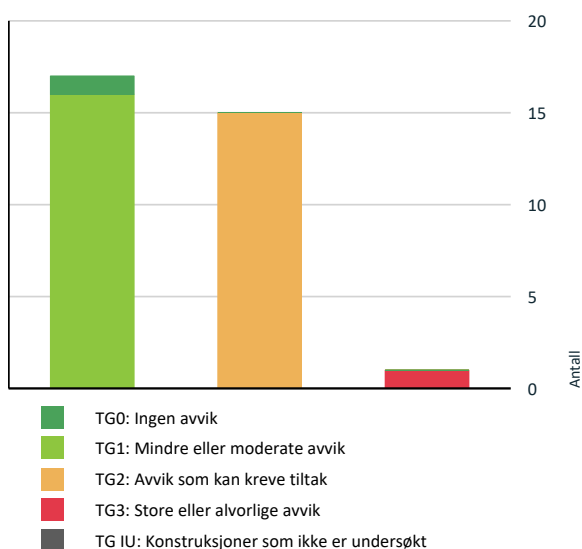
-Kjøkken er sammenslått med stueareal.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

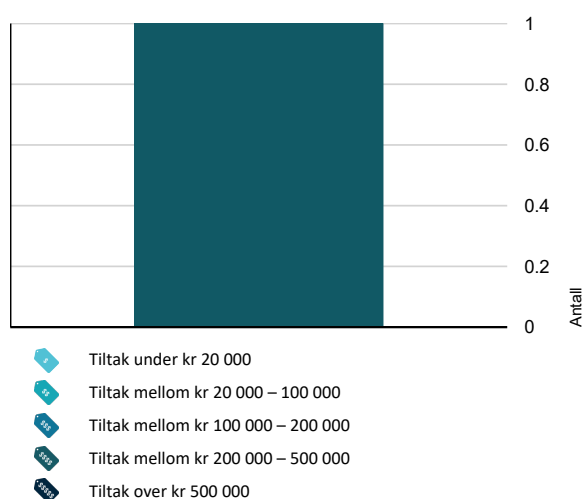
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk. Om kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygnings tekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn. Om selgers opplysningsplikt: Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattat takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Tomteforhold > Fuktiskring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Kjeller [Gå til side](#)

 Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

 Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører - Soverom [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - Kjeller [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er synlige tegn på avvik i bygningens branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Mangler forekommer bland annet i felles trappeoppgang og kjellerens himling.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig innflytningsattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må likevel påregnes i tiden som kommer som følge av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av sveiset asfaltpapp og undertak er av rupanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Heldekkende pipebeslag og luftehatt over tak.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å begrense fuktbelastning på grunnmur. Det bemerkes at Porsgrunn kommunen har pålagt beboerne å frakoble taknedløp og at det derfor må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Avviket står likevel da det kan medføre problematikk som følge av mangelfull bortledning av overvann ved grunnmur.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn for feier må monteres.

Takkonstruksjon/Loft

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak oppført med plassbygd sperrekonstruksjon fra byggeåret. Undertak består av rupanel. Adkomst til kaldloft via luke i innvendig himling. Ventilering av konstruksjonen skjer via ventiler i gavlvegg og raft. Konstruksjonen har begrenset mulighet for inspeksjon grunnet manglende nedfellbar stig og gangbart gulv. Undersøkelser er foretatt fra lofts Luke så lang dette lot seg gjøre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen rundt pipegjennomføring og isolasjon er stedvis ført helt opp til undertak (raft) som begrenser konstruksjonen ventilering. Noe svertesopp er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser vedrørende fuktskjolder/skader rundt pipegjennomføring og ventilering ved raft bør utbedres. Loftet bør undersøkes nærmere når tilstrekkelig tilgang er etablert for å påse at konstruksjonen ikke har skjulte skader eller pågående problematikk vedrørende påviste avvik.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er etterisolert og kledd med stående bordkledning, fra 2023 opplyses det om i tidligere salgsoppgave. Det er påvist musebånd i nedre del av vegg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig stålbeslag.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Kjeller

Beskrivelse

Boligen har kjellervinduer med enkelt kittet glass fra byggeår.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitte og forvitrede kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av kjellervinduer i tiden som kommer grunnet elde og slitasje. Manglende tiltak vil medføre redusert energieffektivitet og usikker fremtidig funksjon.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør (1.etg), enkel malt inngangsdør (EI30) til leilighet og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass (2023).

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørøst-ventd terrasse på ca. 9m² med adkomst fra stue. Terrassendecke er kledd med terrassebord og rekkverk er oppført i tre. Terrassen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Renoveringsår



Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ved inngangsparti, fundamentert på støpt betong med bjelkesko.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Merknad:

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

2.etg:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 9mm over hele rommet og ca. 1mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Ingen ildsted er montert i boenheten.

Merknad:

-Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes.

-Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Vurdering av avvik:

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp før ildsted etableres. Kontakt brann- og feievesen for tilsyn eller innhente dokumentasjon på kontroll foretatt de siste 2 årene.

Merknad:

Det er ukjent om pipen er rehabilitert i totalrenovering. Nærmere undersøkelser bør foretas.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag på vegg mot terreng og råteskader i utforede vegger, grunnet fuktinnslag. Ventil i yttervegg er provisorisk tettet med tekstiler.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og det må påregnes tiltak for å unngå fuktskader. Lufteventiler må åpnes for bedre ventilering. Deler av kjeller med utforede vegger og tilfarergulv bør rives for å hindre magasinering av fukt og tillate at fukt kan fordampe og utlufte.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp i felles oppgang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Innvendige dører - Soverom

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en av soveroms dørene tar i kram og en med mindre skade øverste del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes mindre justeringer og lokale reparasjoner. Manglende tiltak vil medføre nedsatt funksjonalitet og estetisk mangle

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om skadedyr ved boligen og heller ikke observert på befarings dagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er kledd med flis på gulv og baderomsplater på vegg. Himling har malt overflate. Rommet er utstyrt med dobbel servant og tilhørende innredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler på gulv og elektrisk avtrekksvifte på yttervegg med til-luftspalte under dør.

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran eller diffusjonssperre mot kald sone ihht. kravene i NS3600.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2023

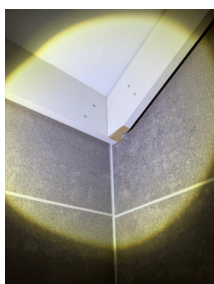
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i dusjsone/våtsone (taklist av tre).

Konsekvens/tiltak

- Uegnet materiale (treverk) vil over tid forvitne grunnet fuktpåkjenning. Det må påregnes tiltak i form av overflatebehandling med egnet produkt eller utskifting av treverk til fuktbestandig materiale.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjnise er målt til over 1:100 og nedsenk er målt til ca. 8mm. Resterende gulv har også fall, men er stedvis tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre høydeavvik ved nedsenket dusjnise (forskriftskrav er minimum 10mm ved valg fallløsning).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for høydeavvik i nedsenket dusjnise vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket og hindre at bruksvann renner ut i rommet, men med redusert effektivitet.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på yttervegg med til-luftsspalte under dør.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport



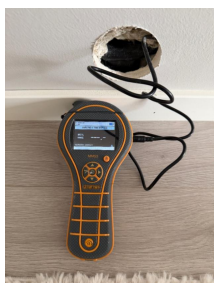
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot våtsone (gulv). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Laminert plate er montert over deler av kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller nevneverdige skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og tilstandsvurdert.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter over kokesone.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør system). Rørfordelerskap er besiktiget og stoppekraner er lokalisert i rørskap på våtrom. Siklemikk (avrenningspunkt) montert på vegg nedre del av vegg med avrenningsmulighet til sluk.

Merknad:

Det er registret varerør/vannrør i kjeller som ikke er tilstrekkelig festet, men om disse tilhører den aktuelle boenheten er ukjent. Nærmere undersøkelser bør foretas.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra renoveringsperiode (2022-2023) fram til kjellerrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør - Kjeller

Beskrivelse

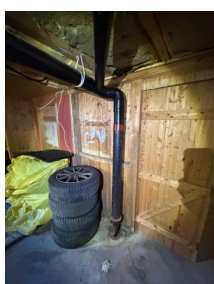
Det er avløpsrør av støpejern i kjeller/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Merknad:

Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

Boligen oppvarmes via elektrisitet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fast tilkoblet iht. til gjelden forskrift, med avrenningsmulighet til sluk.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er nytt i 2023, og samsvarserklæring er fremvist. Eier opplyser at det ikke er foretatt el-arbeider etter etablering av nytt el-anlegg.

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer i intern gang. Kursfortegnelse på skapdør.

Merknad:

- Undertegnede har ikke funksjonstestet el-installasjoner som f.eks. gulvvarme, panelovner, hvitevarer o.l.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede da el-installasjoner er utenfor taksmannens kompetansefelt. Nye eiere anbefales å søke råd hos fagkyndig personell.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og varsler.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i bygningens branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Mangler forekommer blant annet i felles trappeoppgang og kjellerens himling.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent for undertegnede.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder. Det er synlig utvendig fuktsikring i form av knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert store saltutslag på deler av kjellervegg (nordvest), samt avflassing. Ved fuktsøl ble forhøyde fuktnivåer også registrert (TG3).
- Det er registrert manglende og løs topplis rundt deler av boligen. Enkelte steder er fuktsikring ført under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid. Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Manglende og løs topplis, samt fuktsikring under terreng, vil medføre at overvann og organisk materiale vil trekke ned mellom tettesjikt og grunnmur. Dette vil igjen medføre unødvendig fuktpåkjenning på grunnmur og kjeller. Det må påregnes utbedring av topplis og mindre terrengjusteringer for å lukke avviket.

Merknad:

Alder på drenering er ukjent, og det er derfor mulig at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og fremtidig funksjon er usikker.

Kostnadsestimat:

Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimat. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringskonstanter opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligens grunnmur er oppført i murt betongstein og er utvendig slattet. Fundament er ikke synlig og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en horisontal sprekkdannelse i øvre del av grunnmur ved innvendig befarung.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert at sprekkdannelsen er gjennomgående (synlig fra utsiden). Straktiltak anses derfor som unødvendig, men hold forholdet under jevnlig oppsikt og ved negativ utvikling må tiltak påregnes.



Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen flatt terreng opparbeidet med gressplen, grus og betongheller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendige avløpsrør av støpejern fra 1959 og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er opplyst om at er av plast (PEL), men alder er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Konstruksjonen er hovedsakelig skjult og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Merknad:

- Alder på vannledning er ukjent, og det er derfor mulig at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
- Kommunen opplyser i utsendt skriv at det skal foretas rørinspeksjon på utvending avløpsledning grunnet registrering av fremmedvann. Videre oppfølging eller avslutning av saken vil bli gjort på bakgrunn av denne rørinspeksjonen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i bygningens branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Mangler forekommer blant annet i felles trappeoppgang og kjellerens himling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn for feier må monteres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinnstillingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

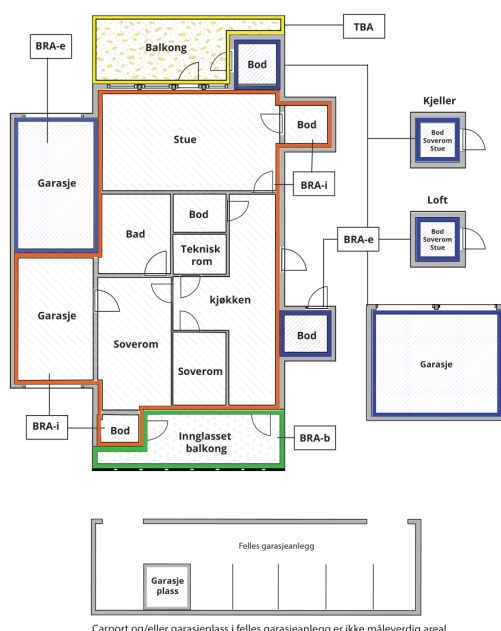
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	9
Kjeller		25		25	
SUM	72	25			9
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

-Leiligheten disponerer en låsbar kjellerbod på ca. 7m² og et større åpent areal på ca. 18m² (medtatt som BRA-e).

Til opplysning:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Faktiske forhold avviker noe med opprinnelige plantegninger fra 1958.

- Intern bod er nå medtatt i gangareal.
- Bad og toalettrom er sammenslått og utvidet.
- Kjøkken er sammenslått med stueareal.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen har blitt renoveret og seksjonert i 2024 før nåværende eier overtok eierskap.

☒ Ja ☐ Nei

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør
	Dilnozahon Ahmedova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	376	217		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brages veg 15

Hjemmelshaver

Ahmedova Dilnozahon, Demir Emrah

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, og en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken nøye.

Vedlegg: Takstrapport

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
Gnr 376 - Bnr 217
4001 PORSGRUNN

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Egenerklæring er signert og framvist etter befaring, datert 11.06.26 Eventuelle forhold som måtte framkomme av denne er derfor ikke kontrollert ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.2026	Midlertidig innflytningsattest fra byggår (1959) er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.2026	Boligens opprinnelige (1959) godkjente og byggemeldte tegninger er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

AREAL

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

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

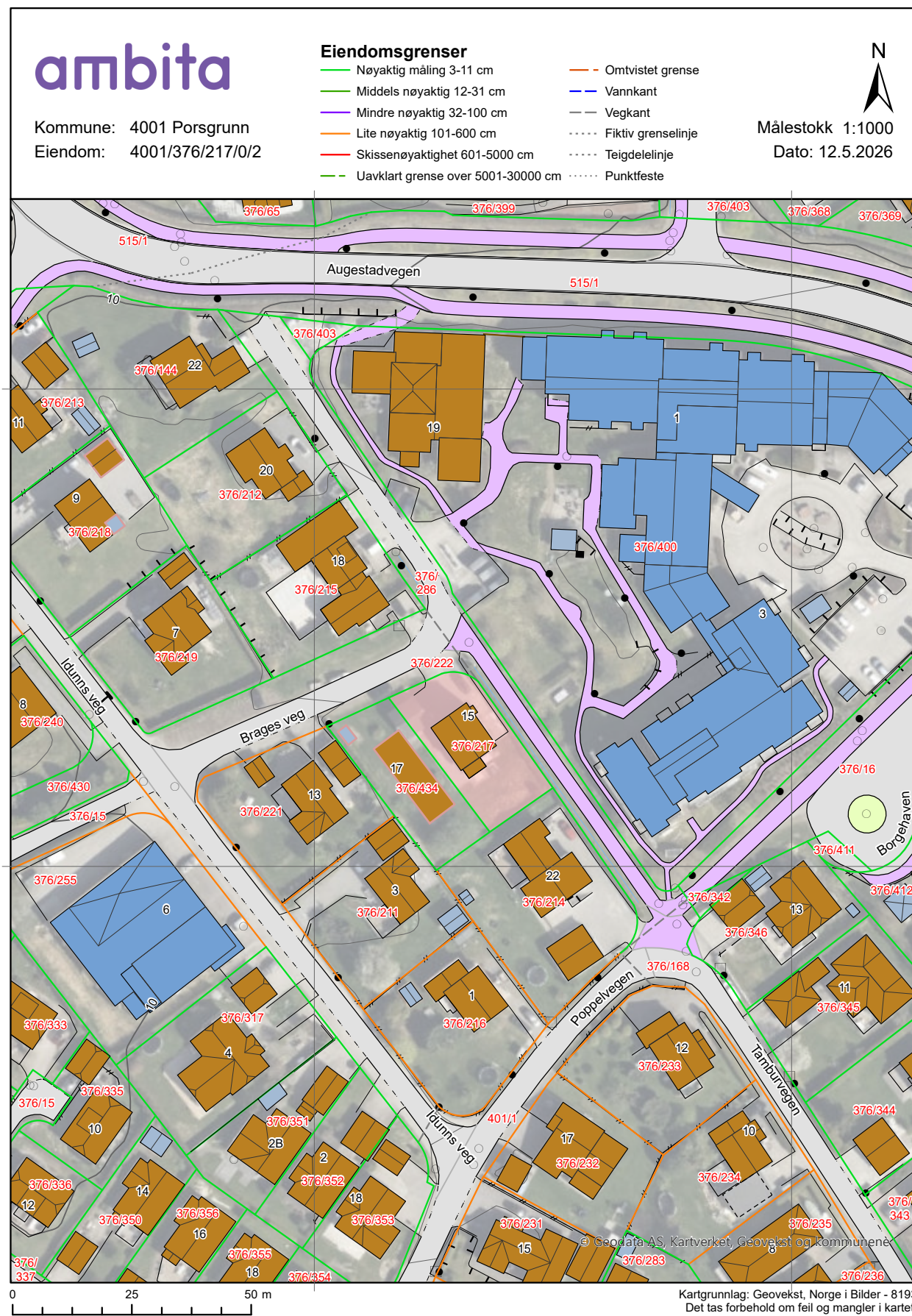
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

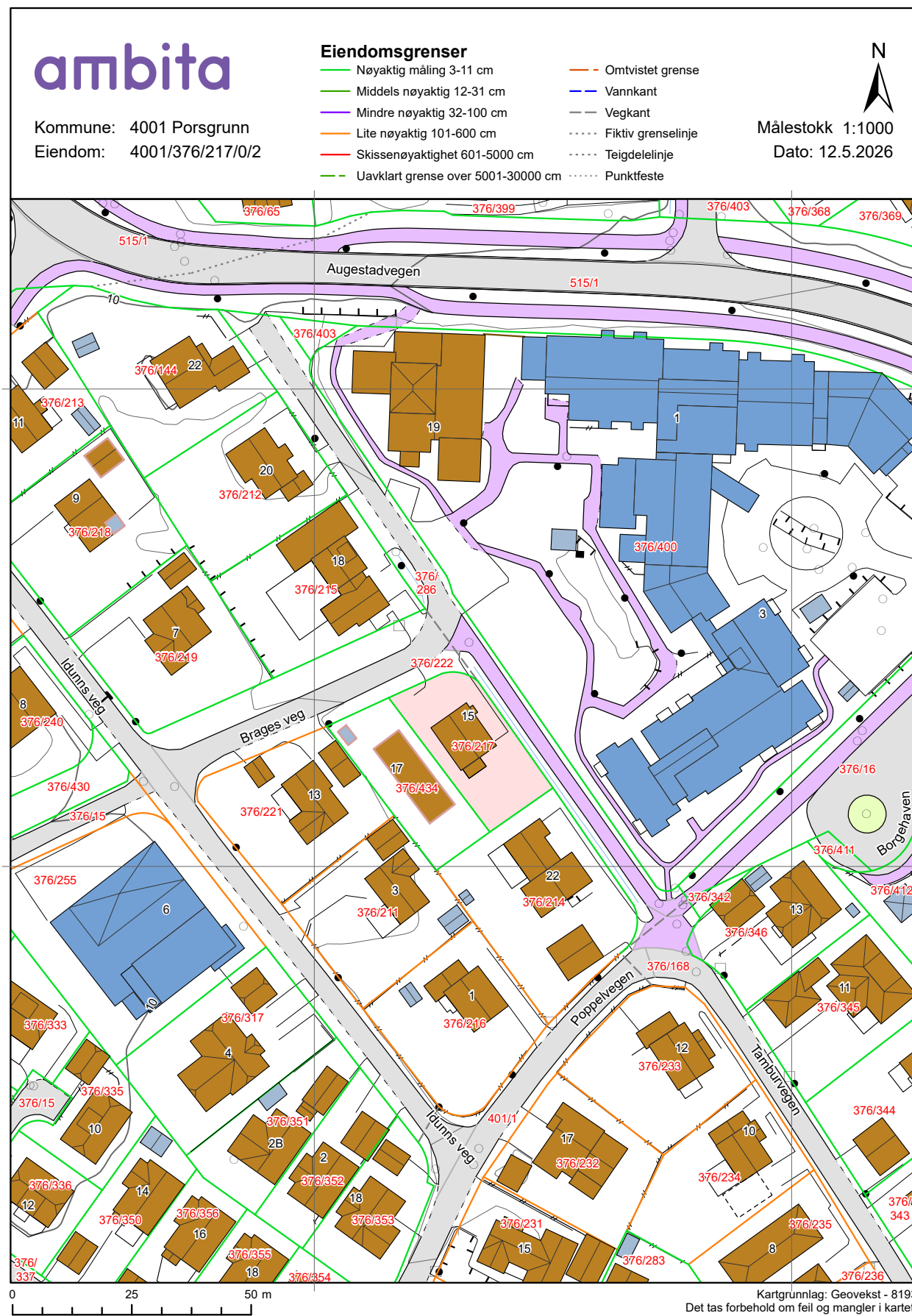
PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Jnr. 75/58
Anm. 36/58.

Midlertidig innflytningsattest.

Det av herr Kristian Kristiansen anmeld-te boligbygg
på gnr. 76, bnr. 217 i Gjerpen kan tas i bruk i over-
enstemmelse med bygningslovens § 142, pkt. 3

Leiligheten i 1. etasje er klar for innflytting.

I 2. etasje gjenstår endel maler- og tapetserarbeid.

I kjeller gjenstår puss av skillevegger av mur.

Utvendig gjenstår en del arbeid på terrasse og balkong.

Når gjenstående arbeider er meddelt utført vil ferdig-
besiktigelse bli foretatt.

Gjenstående arbeider må være fullført innen 15. juni 1959.

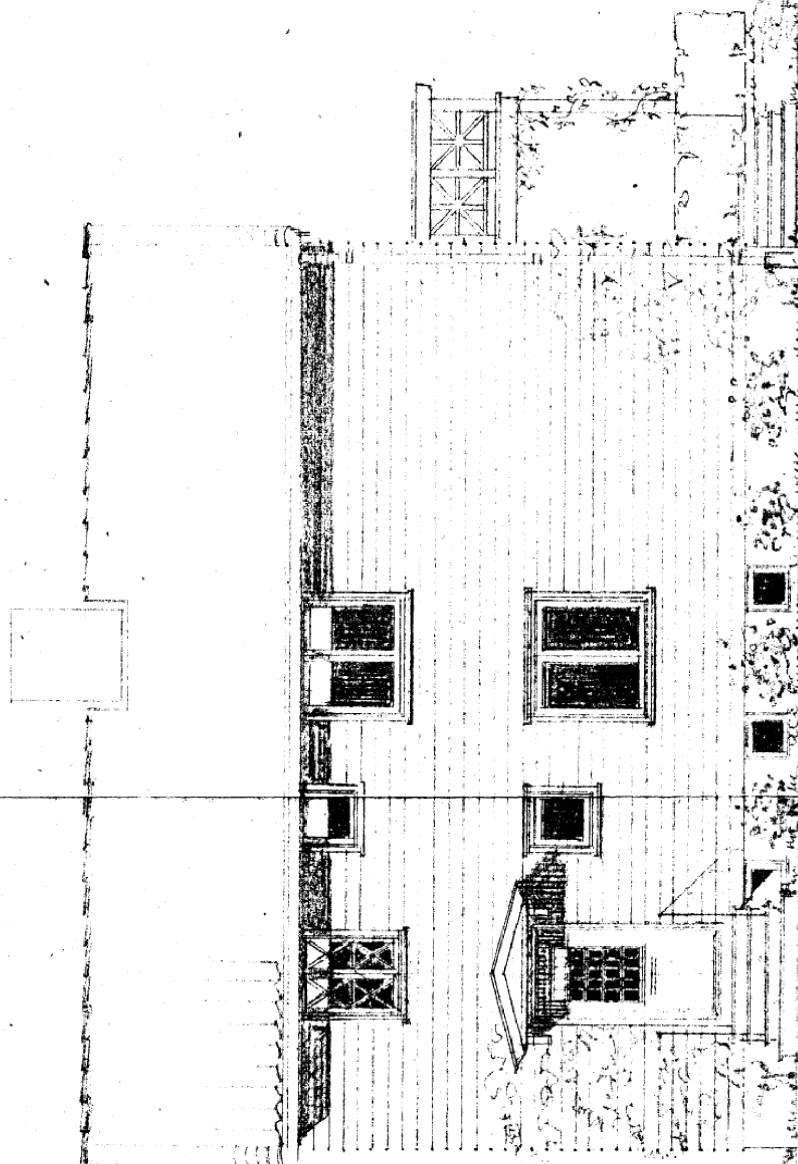
Etter brannloven må det anskaffes brannstige så lang at den
rekker opp til takskjegget så vel som til det øverste
vinduet.

Gjerpen bygningsvesen, 14. mars 1959.

E. Bjaadal
bem.

Gjenpart sendes Ivar Hermansen, Bølehøgda.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ØJERPEN BYGNINGSRÅD

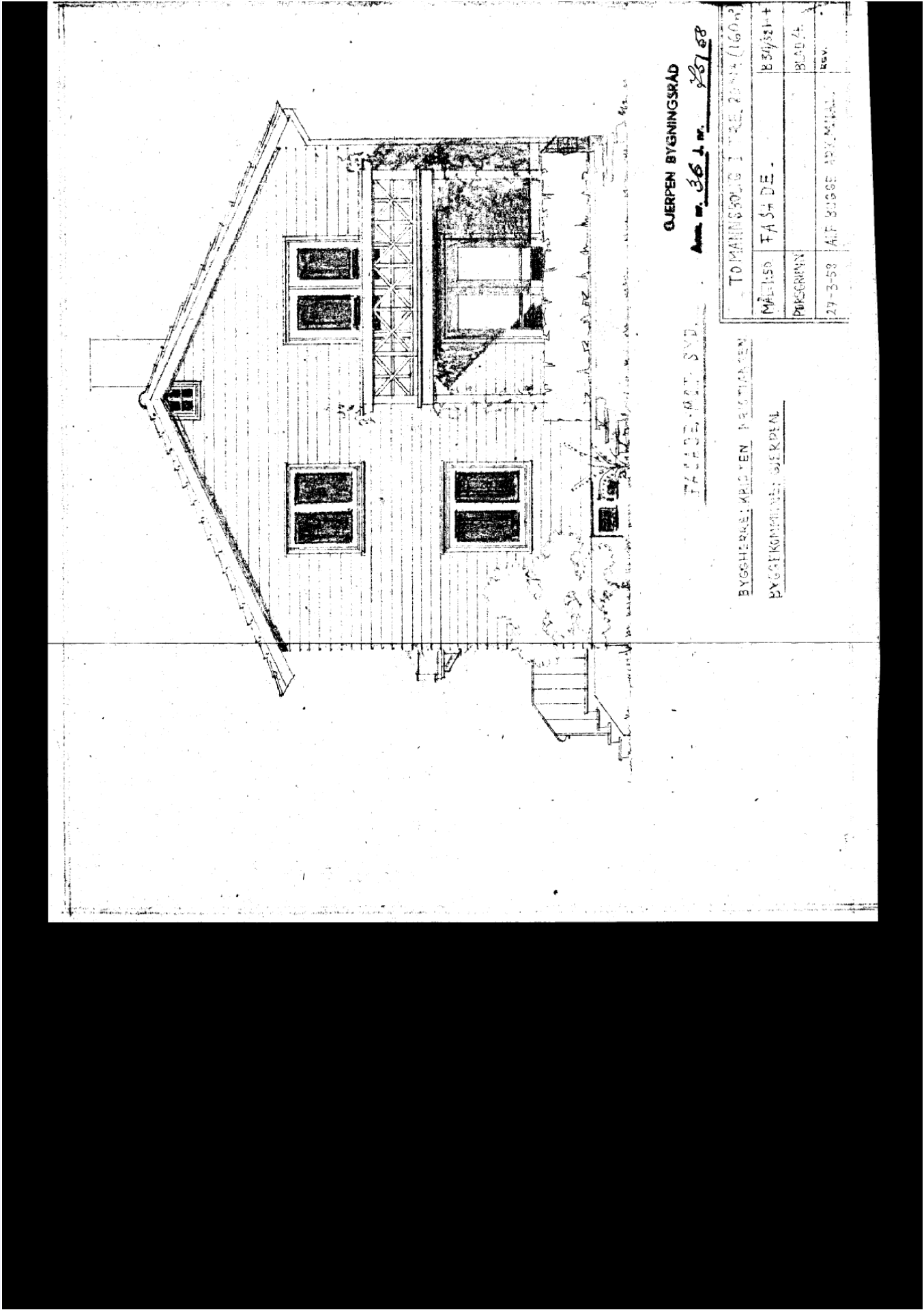
Ans. nr. 35 J. nr. 48/88

TOMNINGEN: TILREDDINGEN	
MÅLETT	FASADE.
PROSJEKT	BYGNING
27-8-88	ALF EUGEN ARK. MUSEUM
	RBO.

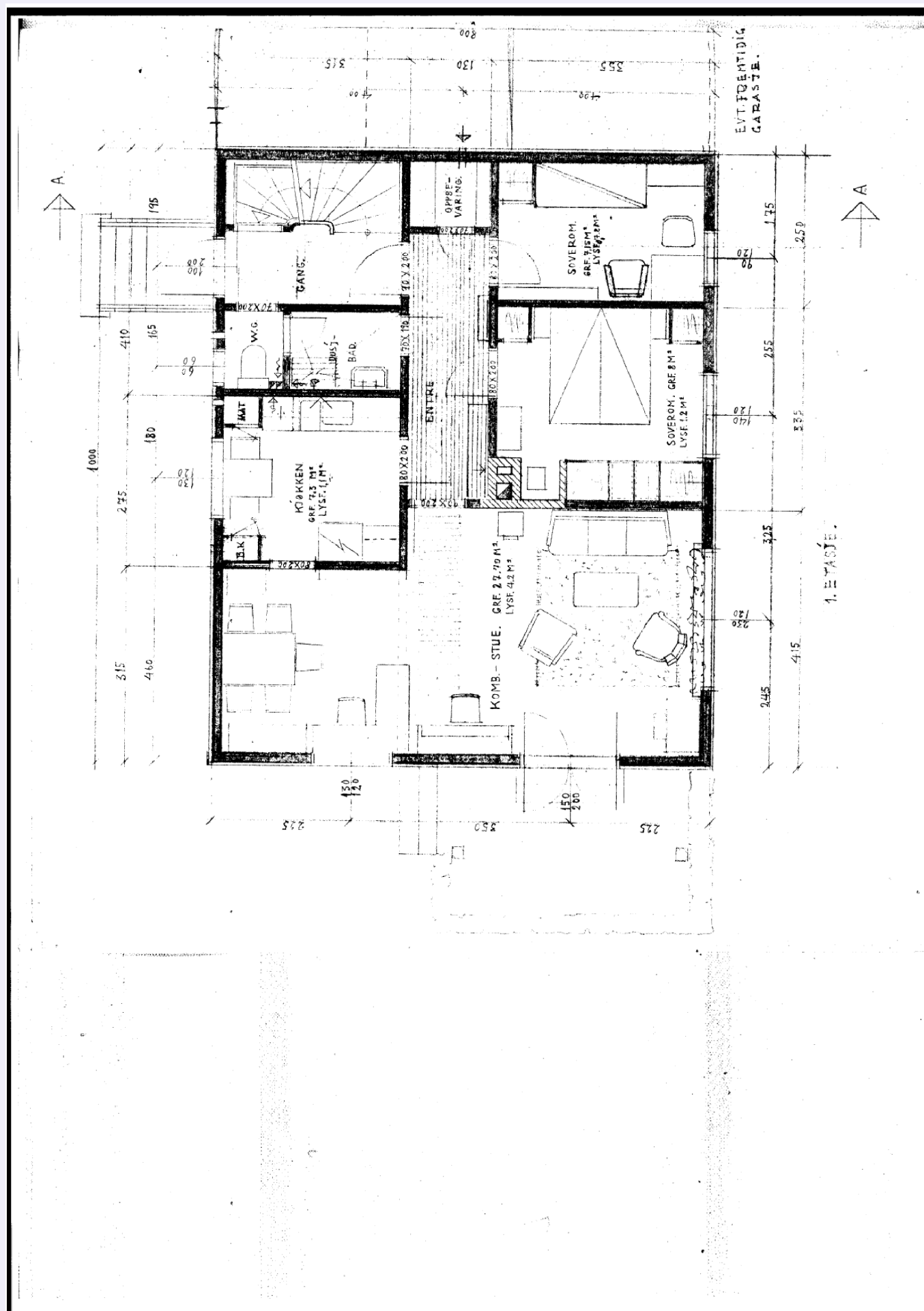
BYGGERE: KRISTEN KRISTENSEN

BYGGESAMMENSØ: ØJERPEN

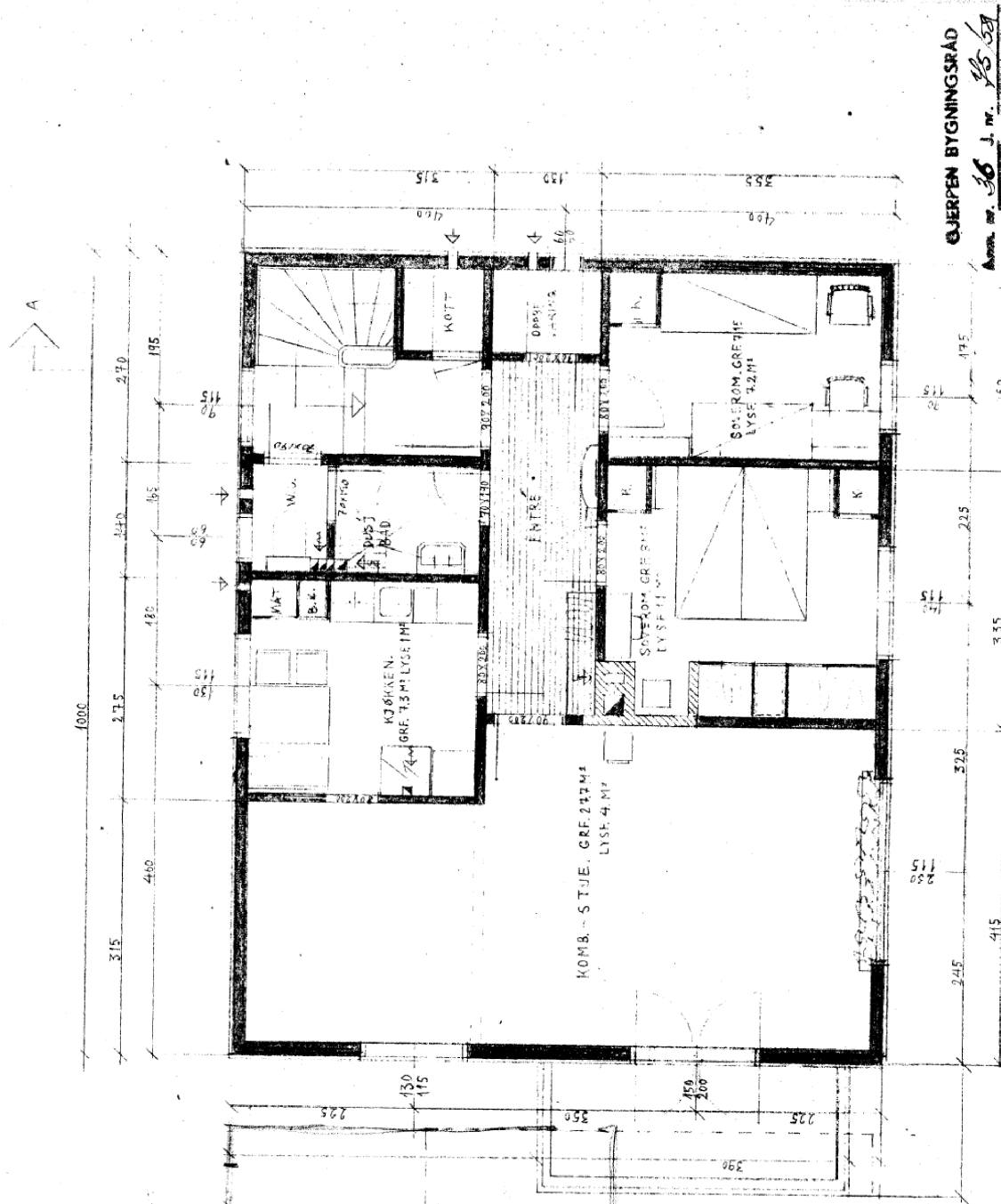
FASADE: ØJERPEN



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ØJERPEN BYGNINGSRÅD

Ans. nr. 36 J. nr. 15. 58

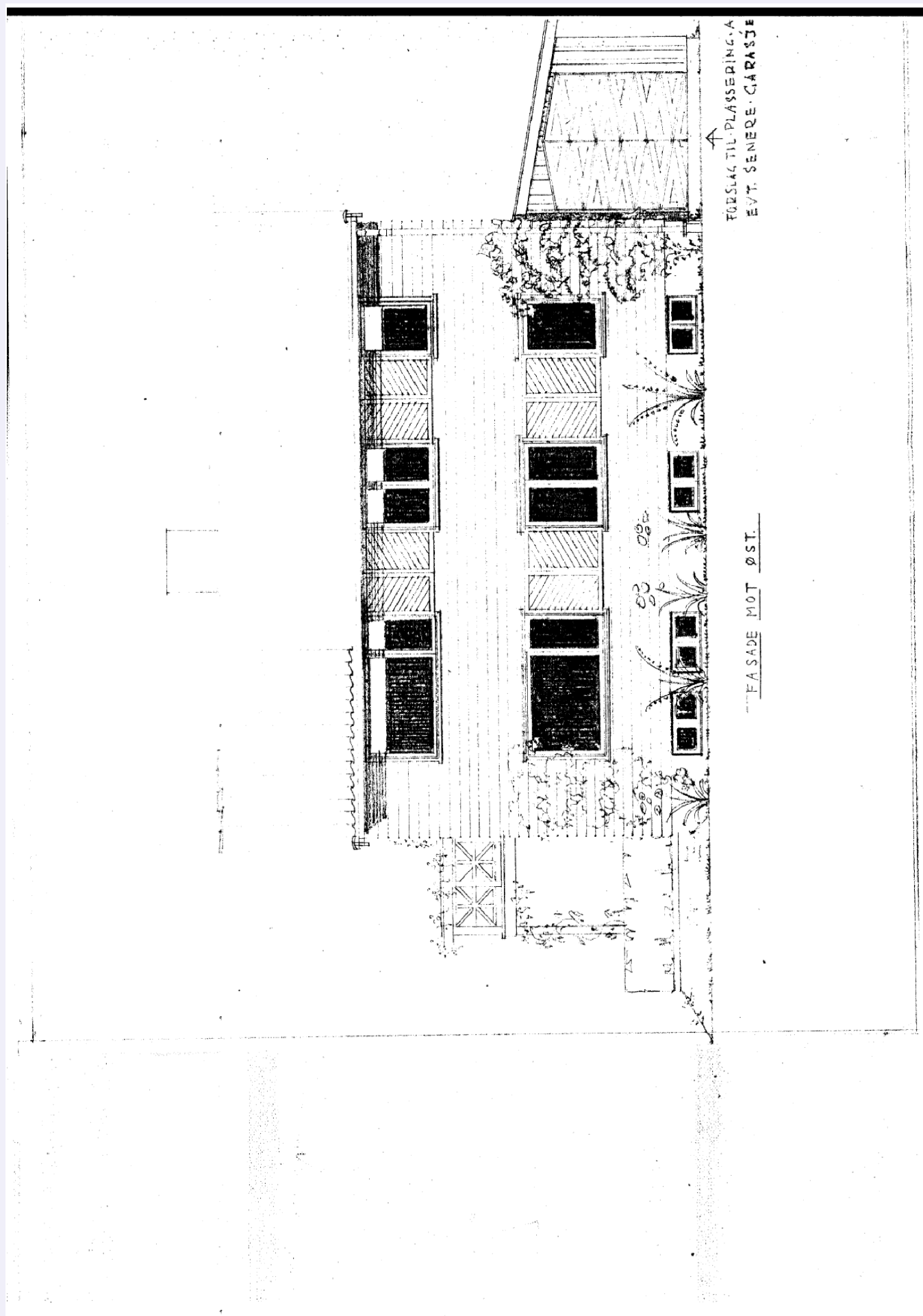
TOMANNSBOLIG I TRE 80M ² (160M ²)	
MÅL=1:50	PLAN AV 1. OG 2. ET. B. 34/52HT
PROSGRUNN	BLAD. 2.

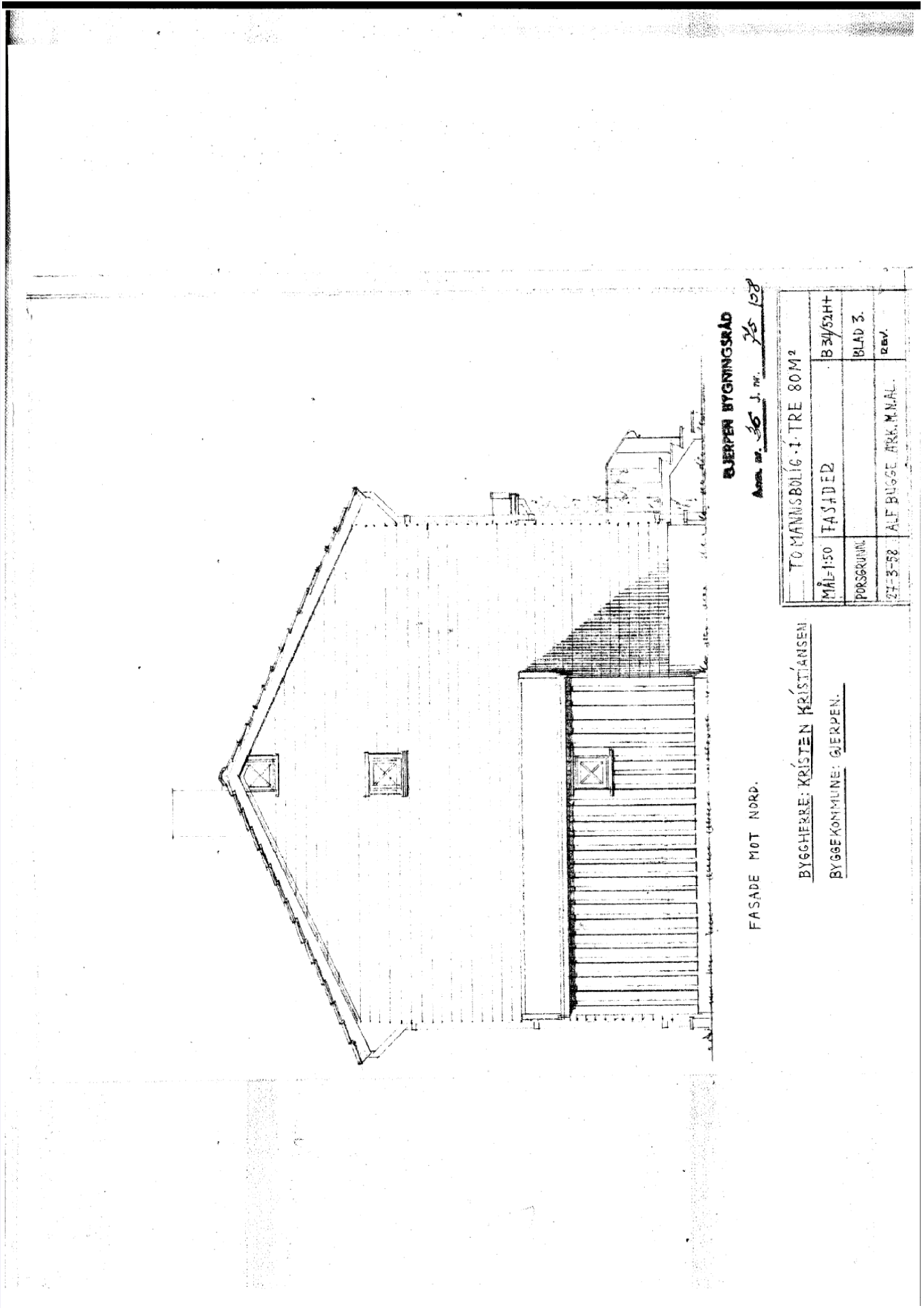
2. ETASJEE.

BYGGHERRE: KRISTEN KRISTIANSEN.

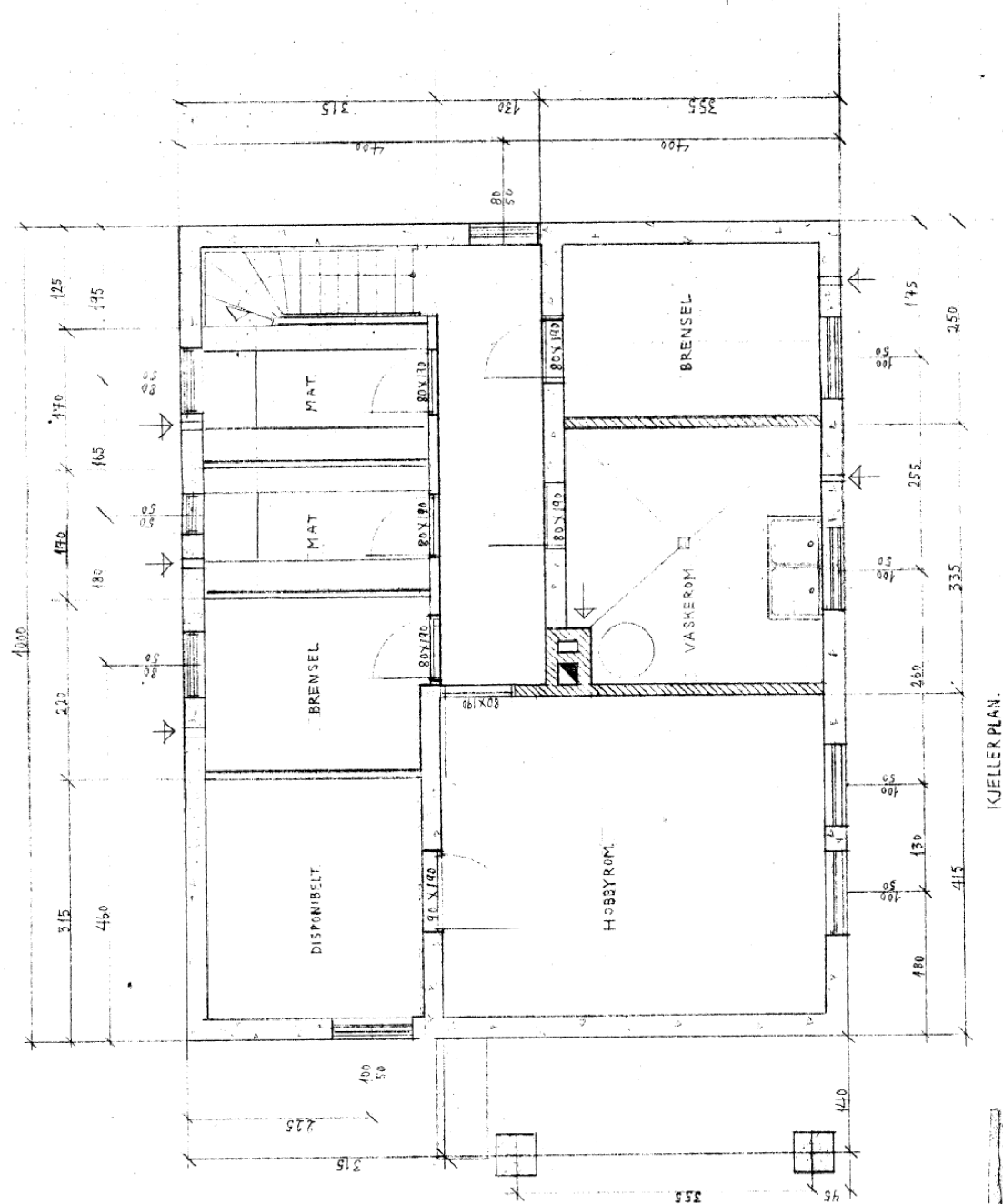
BYGGEKOMMUNE: ØJERPEN

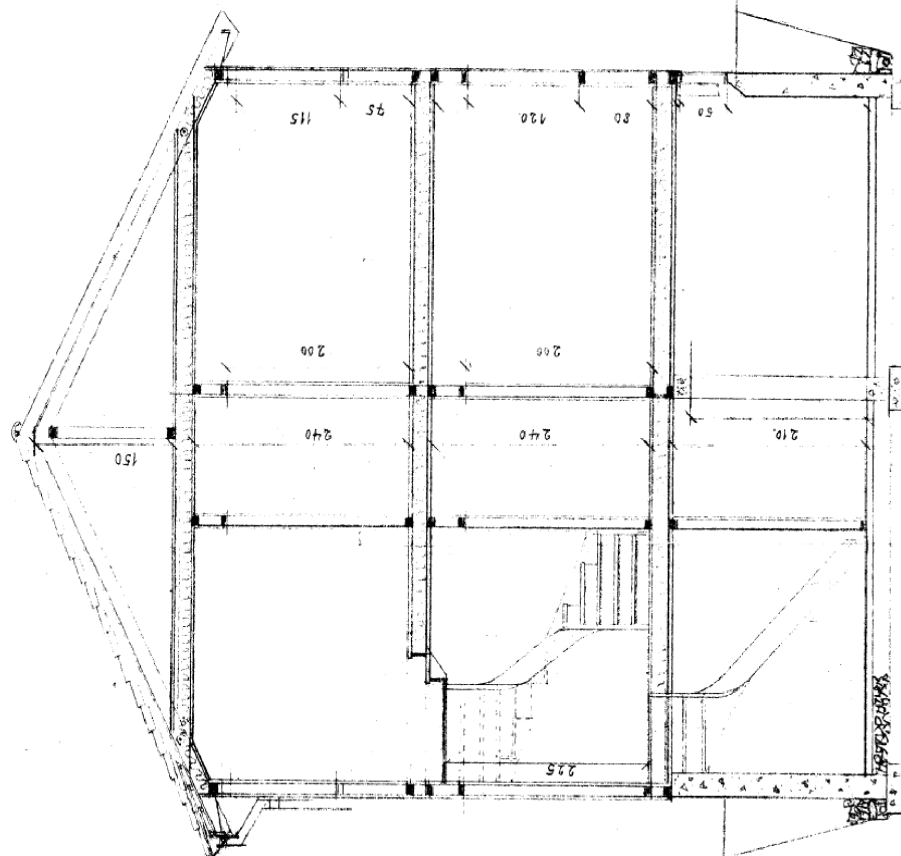
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





QJERPEN BYGNINGSRÅD

Ann. no. 36 J. N. 25/58

SNITT A-A.

BYGGHERRE: KRÍSTEN KRÍSTIANSEN.

BYGGEKOMMUNE: GJERPEN.

TOMAINSBULIG-Í-TRE. 80M² (160m²)

Maßstab	1:50
PLAN-AUßER. SNITT	B 34/2H + 2

POKSGRAPH. BLAD.



Porsgrunn kommune

Kommunalteknikk

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 376/217/0/1

Refnr.	Saksnr.	Dato
RTED4436	2026302	PORSGRUNN, 06.01.2026

GNR/BNR 376/217/0/1, BRAGES VEG 15

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg om Separering/utbedring av avløpsledning, samt frakobling av taknedløp

Porsgrunn kommune jobber kontinuerlig med å fjerne overvann (takvann og drenering) og grunnvann fra spillvannsledningen (kloakken) for å hindre forurensning fra avløpsnettet og tilbakeslag i kjellere. Vi er avhengige av at innbyggerne også separerer/utbedrer sine private stikkledninger.

Porsgrunn kommune varsler herved at dersom vi ikke mottar dokumentasjon innen 30.01.2026 som viser at dine ledninger er separerte og i forskriftsmessig stand, og at overvann fra harde flater er håndtert lokalt, vil kommunen som forurensningsmyndighet vurdere å pålegge nødvendige tiltak.

1. Bakgrunn

I forbindelse med anleggsarbeid "Brages veg" legger Porsgrunn kommune om de kommunale avløpsledninger fra en felles ledning til separate ledninger for overvann og spillvann i gatene Slottsbrugata, Brages veg, Tamburvegen og Skuldsveg. For mer informasjon om anlegget, se Porsgrunn kommunes hjemmesider.

Som forurensningsmyndighet kan kommunen da kreve at du foretar tilsvarende omlegging eller utbedring.

2. Varsel om pålegg

Kommunen mener at avløpsledningen fra eiendom 376/217/0/1 - BRAGES VEG 15 skal være separert og i forskriftsmessig tilstand, og at overvann i hovedsak skal håndteres lokalt, jf. forurensningsloven § 22 andre ledd, første punktum.

Inntil nye opplysninger foreligger, vil kommunen vurdere å gi deg pålegg.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Servisesenteret, Storgata 153
3901 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00

E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Frist: 30.01.2026.

Tiltak kan omfatte separering av spillvann og overvann, utbedring/utskifting av spillvannsledning og frakobling av taknedløp.

3. Hensikt med tiltak

Kommunen skiller nedbørsvann (overvann/grunnvann) fra spillvann (kloakk) for å sikre drift, hindre forurensning og forebygge kjelleroversvømmelser.

Feilkobling eller lekkasjer kan medføre:

- Forurensning av vannmiljø i bekker, elver, innsjøer og badeplasser.
- Overbelastning av avløpssystemet med risiko for tilbakeslag og kjelleroversvømmelser
- Luktproblemer, forurensning av grunn og skader på bygninger

Varsel gis med hjemmel i forurensningsloven §§ 7 og 22.

4. Tiltak og dokumentasjon

Tiltak:

- **Separering:** Overvann (tak/drensvann) må ikke kobles til kommunens spillvannsledning.
- **Frakobling:** Overvann skal forsvarlig håndteres lokalt på egen eiendom, jf. *Standard abonnementsvilkår, administrative bestemmelser, pkt. 3.2 og Kommuneplanens arealdel, pkt. 1.6.6.* Dersom drensvann ikke kan infiltreres lokalt, kan det kobles til kommunal overvannsledning etter godkjent sanitærøknad.
- **Utbedring:** Spillvannsledningen må være tett og i forskriftsmessig stand. Utette lendinger må utbedres eller byttes.

Dokumentasjon og ansvar:

- Eier er ansvarlig for å dokumentere at stikkledningen er i forskriftsmessig stand, jf. *Standard abonnementsvilkår, administrative bestemmelser kapittel 1.4 og Ledningsregistreringsforskriften §§ 4-5.*
- Kontroll av ledningsstatus anbefales, f.eks. inspeksjon av spillvannsledning under høyt grunnvannsnivå.
- Bilder av lokal håndtering av takvann.
- Se vedlegg for mer utfyllende informasjon og eksempler på løsninger.

5. Rørinspeksjon og videre oppfølging

- I forbindelse med anleggsarbeidet vil utførende entreprenør Tvetter & Lund AS foreta en rørinspeksjon av den private stikkledningen fra nytt stake-/spylepunkt og inn mot boligen. Rørinspeksjonen vil avdekke tilstand på avløpsledningen samt eventuelle tilkoblinger.
- Videre oppfølging eller avslutning av saken vil bli gjort på bakgrunn av overnevnte rørinspeksjon.
- Rørinspeksjonen fritar ikke eier for ansvaret for dokumentasjon av stikkledningene. Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon, må eier fremskaffe dette.

6. Utførelse av tiltak

- Arbeid over terrenget kan utføres av eier selv. Dokumentasjon skal sendes på epost til saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Arbeid på ledningsnett må utføres av et godkjent foretak i henhold til *Standard abonnementsvilkår, administrative bestemmelser kapittel 1.3*.
- Eier står fritt til å velge hvilken entreprenør eller rørlegger som skal utføre tiltaket.
- Arbeidet er søknadspliktig og krever kommunens godkjenning før det påbegynnes.
- Utførende firma skal sende "søknad etter pålegg" (sanitærsøknad) til Porsgrunn kommune via *Gemini Entreprenørportal*. Søknaden skal godkjennes **før** arbeidet starter. Huseier får kopi av godkjent søknad.
- Søknaden skal inneholde en detaljert beskrivelse av tiltaket, informasjon om utførende foretak, planlagt fremdrift, og hvordan arbeidet vil bli utført i henhold til gjeldende krav og standarder.
- Utførende firma skal søke om gravetillatelse på <https://ledningsportalen.no/> ved tiltak nærmere enn 3 meter fra kommunal vei.
- Når arbeidet er ferdig, skal utførende firma sende ferdigmelding til Porsgrunn kommune via *Gemini Entreprenørportal*.
- Pålegget avsluttes når ferdigmeldingen er godkjent av kommunen.
- Ved søknad om arbeid skal utførende firma bruke denne referansekoden:

RTED4436

7. Kontakt

- Vi svarer gjerne på spørsmål på e-post til saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no.
- E-post må merkes med adresse og saksnummer: **2026302**.
- Øvrige henvendelser sendes til postmottak@porsgrunn.kommune.no.

8. Referanser:

- Forurensingsloven §22: <https://lovdata.no/lov/1981-03-13-6/§22>
- Forurensingsloven §73: <https://lovdata.no/lov/1981-03-13-6/§73>
- Forvaltningsloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10>
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp: <https://va-jus.no/standard-abonnementsvilkar/>
- Kommuneplanens arealdel: <https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/>

Med hilsen

Marit Tønsberg

Saksbehandler, Kommunalteknikk

saksbehandlerva@porsgrunn.kommune.no

Porsgrunn kommune

Vedlegg

- * Vedlegg_Veiledning for rørinspeksjon av privat spillvannsledning.pdf
- * Vedlegg_Info_frakobling av taknedløp.pdf
- * Vedlegg_Plikt til å separere stikkledninger v4.pdf
- * Vedlegg_Veiledning for private stikkledninger.pdf

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
376/217/0/1	BRIONES EMILIO MIKKELSEN	Brages veg 15	3911	PORSGRUNN
376/217/0/1	JOHANSEN TINA MARITA	Brages veg 15	3911	PORSGRUNN

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1393617/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 10:05

Side 1 av 3

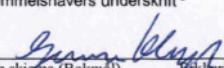
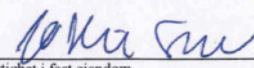
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvident): Porsgrunn Kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1393617 Tinglyst: 13.12.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb. 128	
Postnummer: 3901 Poststed: Porsgrunn	
Fødselsnr./Org.nr. 939 991 034 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Klesan Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 930078387

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 3806	Kommunenavn Porsgrunn Kommune	Gnr. 376	Bnr. 217	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3806	Kommunenavn Porsgrunn kommune	Gnr. 376	Bnr. 434	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 7/12-2025	Hjemmelshavers underskrift ⁵  GUNNAR KLEPPE	 JOSTEIN SAMNES
-------------------	---	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1393617/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 10:05

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr. 376, bnr. 434 gis rett til adkomst / veirett over eiendom gnr. 376,
bnr. 217 i Porsgrunn kommune.

Gnr. 376, bnr. 434 gis rett til å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over
eiendom gnr. 376, bnr. 217 i Porsgrunn kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune, bygningsmyndigheten.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)



Ja



Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

PORSGRUNN

7/11-2023

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Gunnar Kleppe
GUNNAR KLEPPE

Jostein Samnes
JOSTEIN SAMNES

Noter:

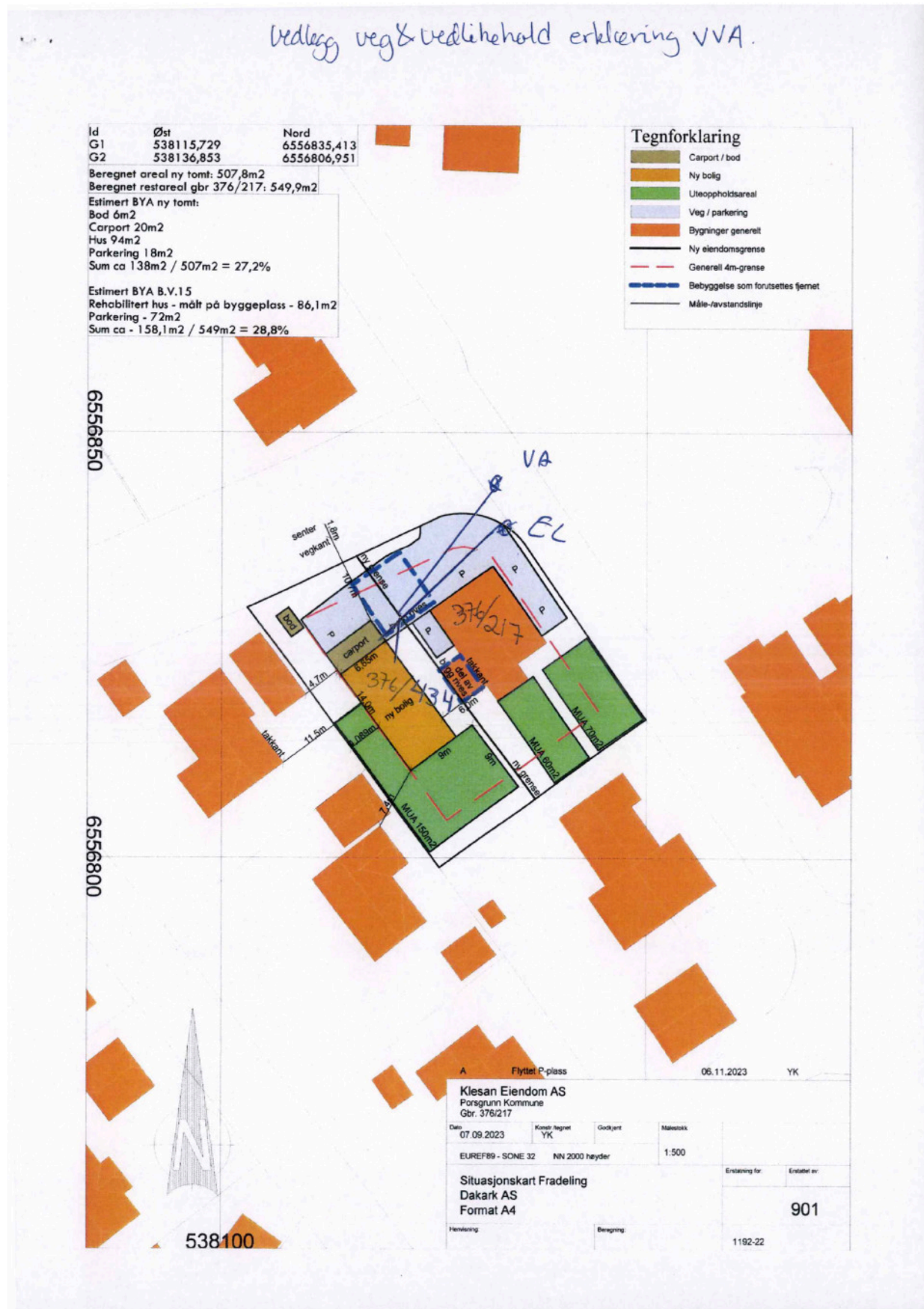
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1393617/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 10:05

Side 3 av 3





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614745133
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939991034	PORSGRUNN KOMMUNE	Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
930078387	KLESAN EIENDOM AS		Brages veg 18, 3911 PORSGRUNN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4001	376	217

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4001	376	217	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
4001	376	217	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1233583 Tinglyst: 19.03.2024
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1233583/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 10:06

Side 2 av 8

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Porsgrunn	Kommunens adresse Storgt 153	Kontaktperson <i>ARZ WIERSDALEN</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Klesan Eiendom	Fødselsnr./Org.nr. 930 078 387	E-postadresse gunnar@forografkleppe.no	
Adresse Bragesveg 18	Postnummer 3911	Poststed PORSGRUNN	Telefonnummer 91139822

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 4001	Kommunens navn Porsgrunn kommune	Gårdsnr. 376	Bruksnr. 217	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
930 078 387	Klesan Eiendom	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Nevner: 2											

Dato 8 mars 2024	Innsenderens underskrift <i>Gunnar Klesan</i>
---------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

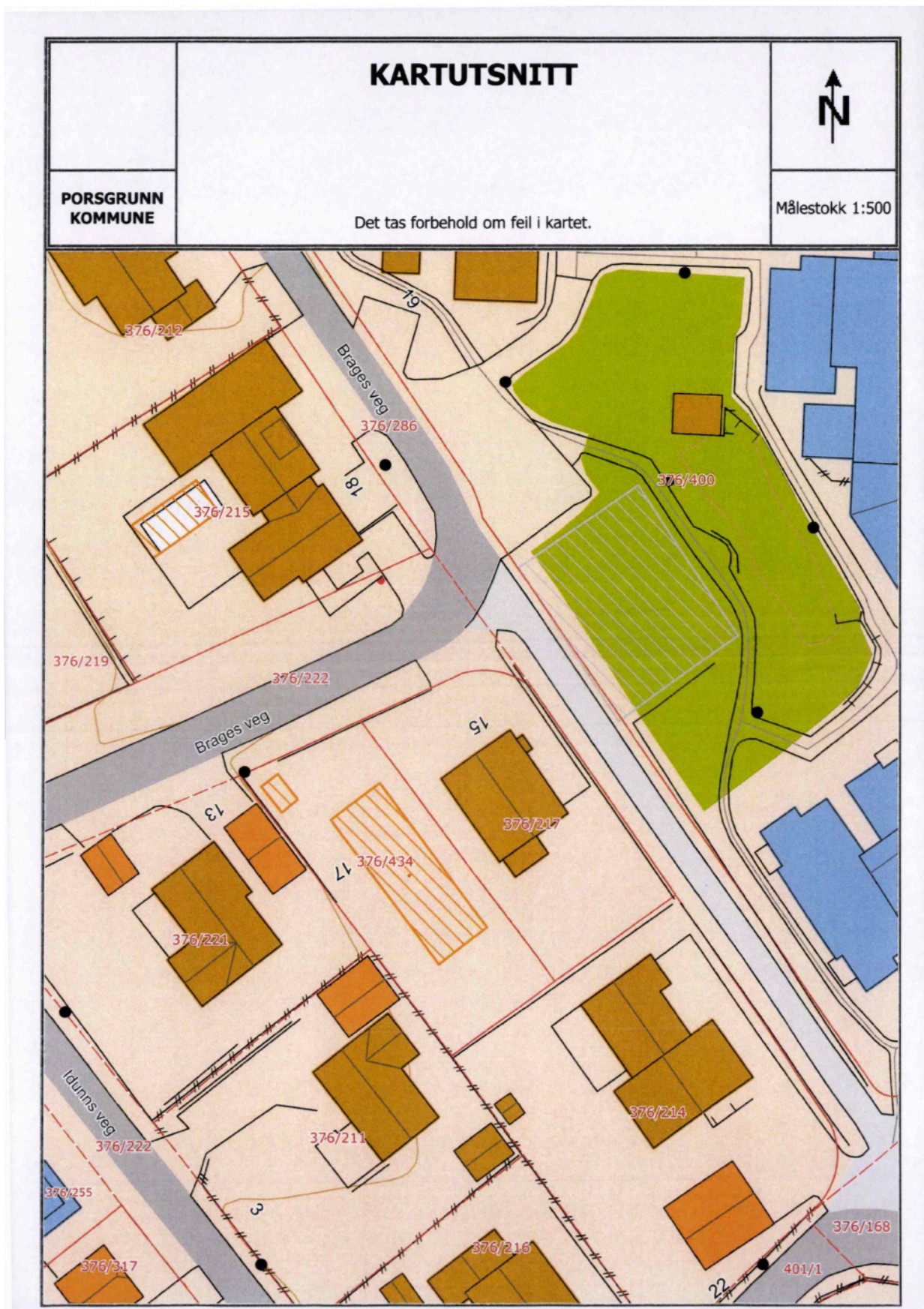
Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

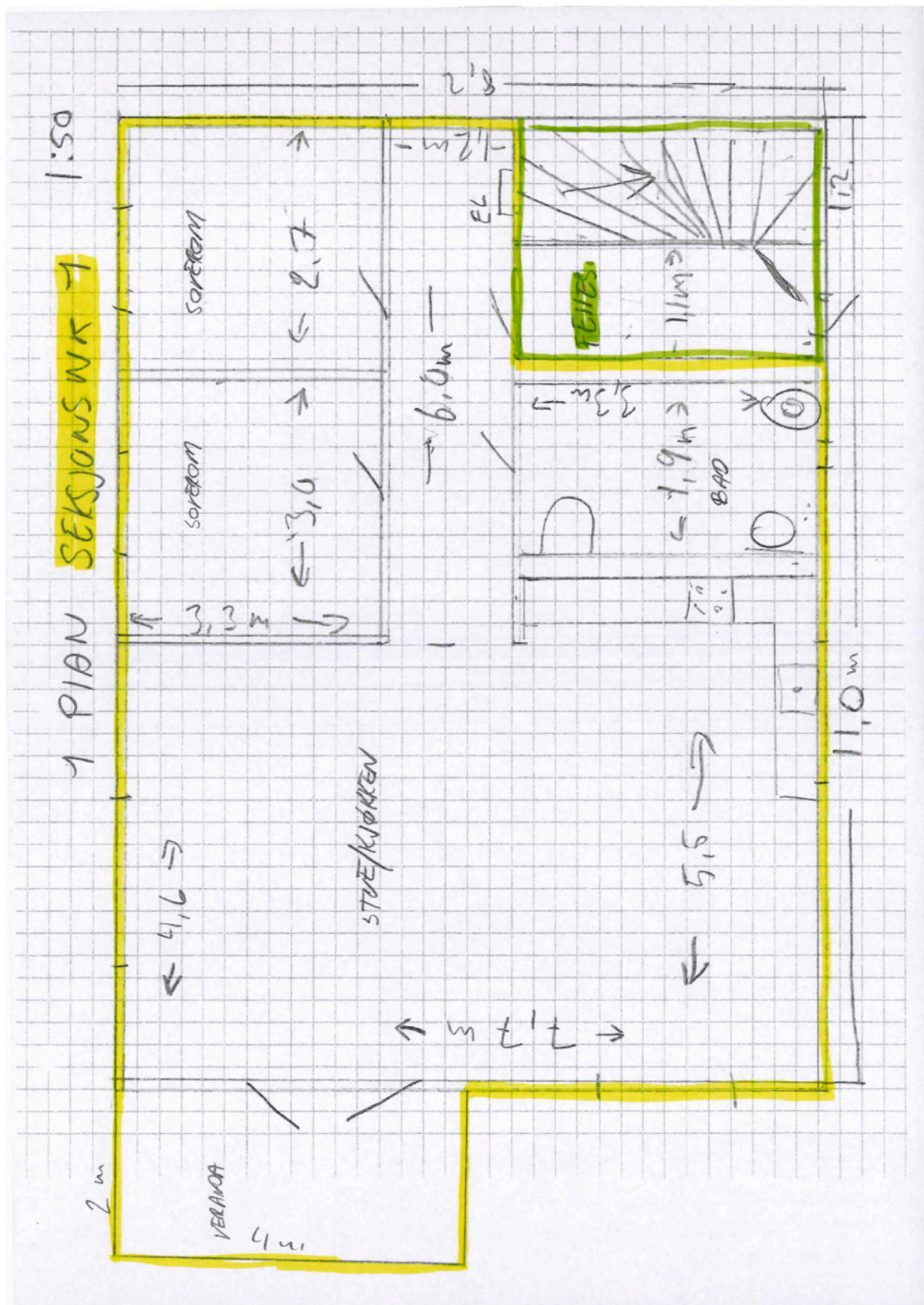


Attestert kopi av dok.nr. 2024/1233583/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 10:06

Side 5 av 8



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

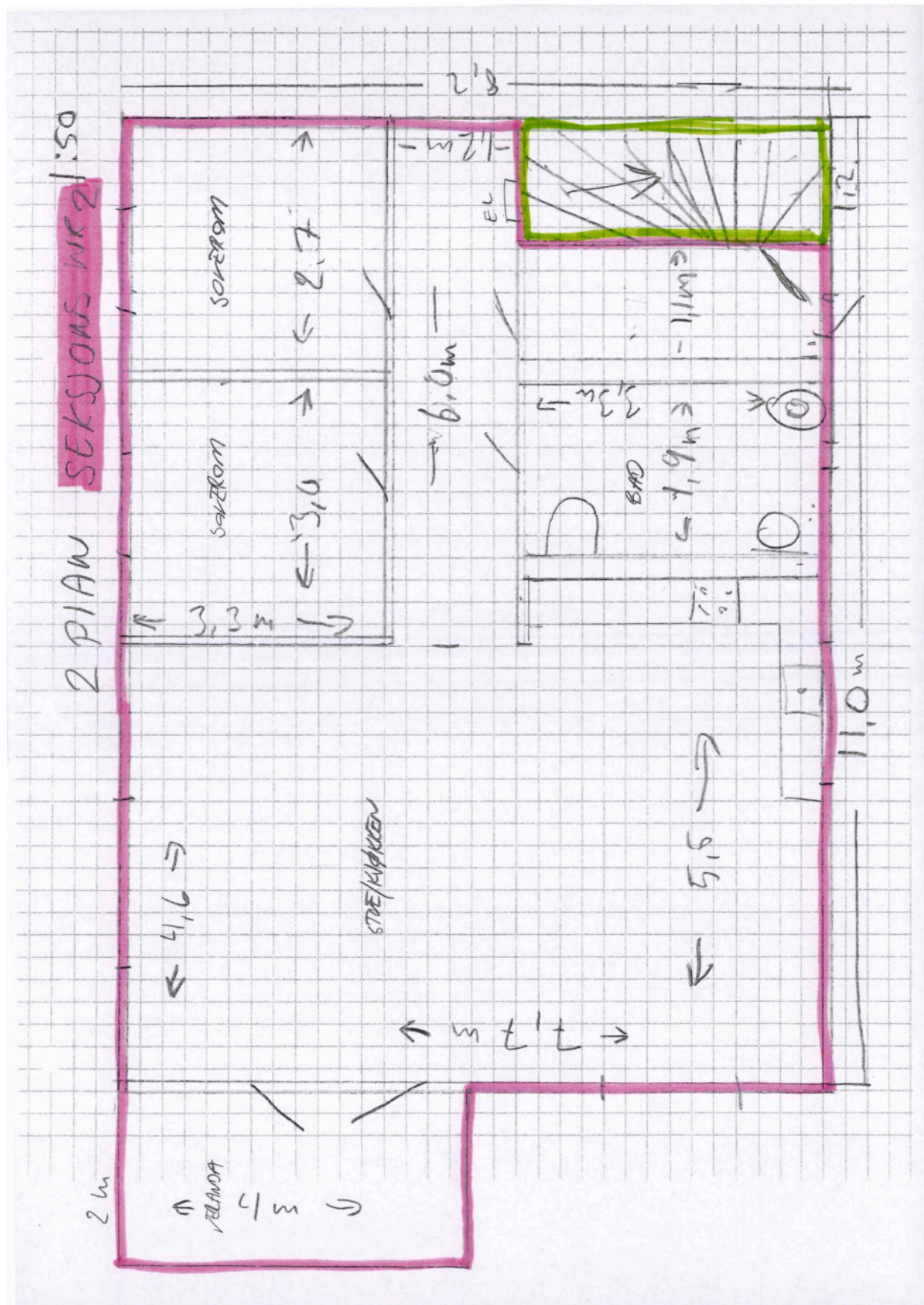


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1233583/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 10:06

Side 7 av 8

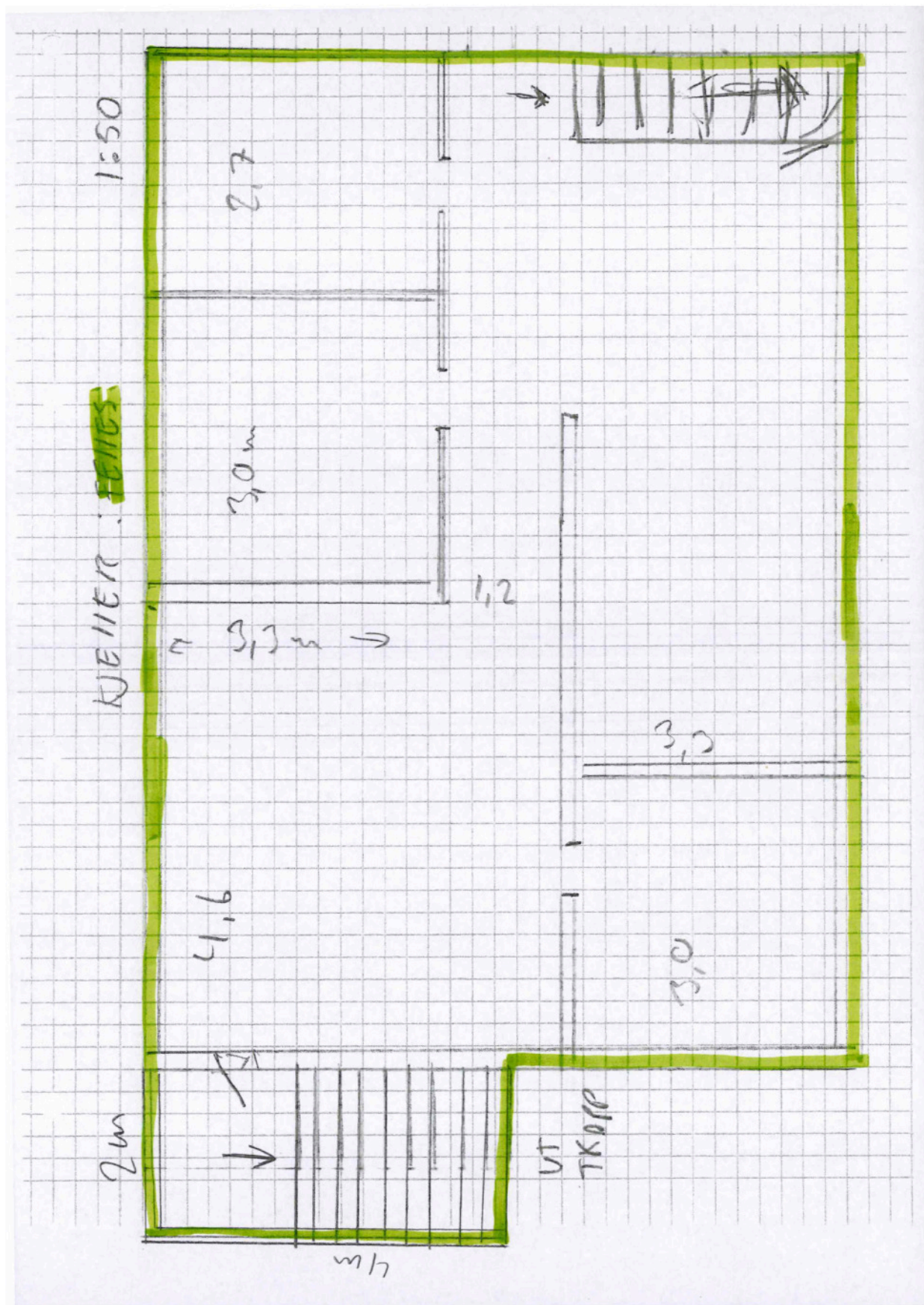


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

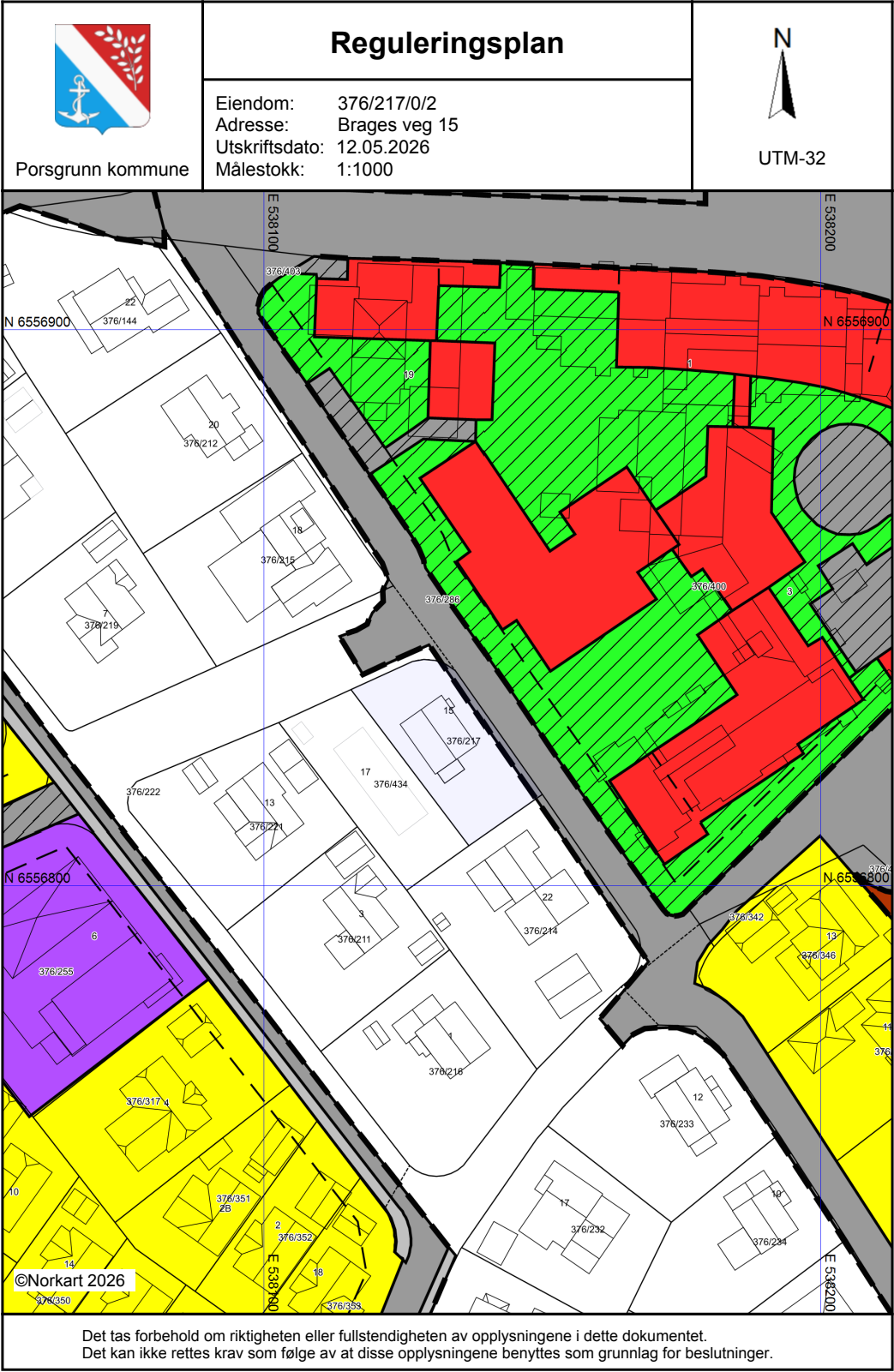


Attestert kopi av dok.nr. 2024/1233583/200
Attestingstidspunkt 2026-05-13 10:06

Side 8 av 8



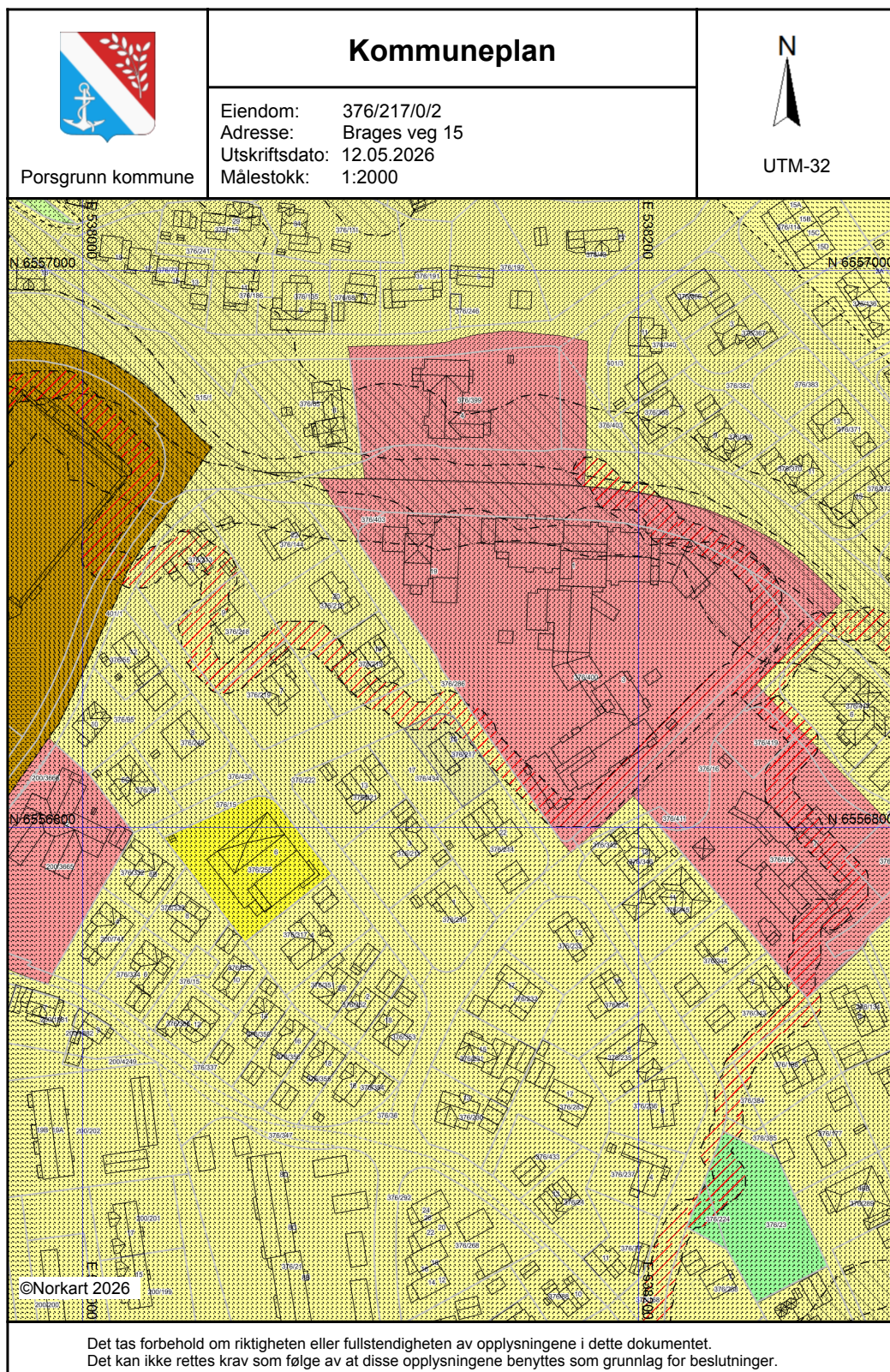
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig administrative bygg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/ Offentlig
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje

Vedlegg: Kommunalinformasjon



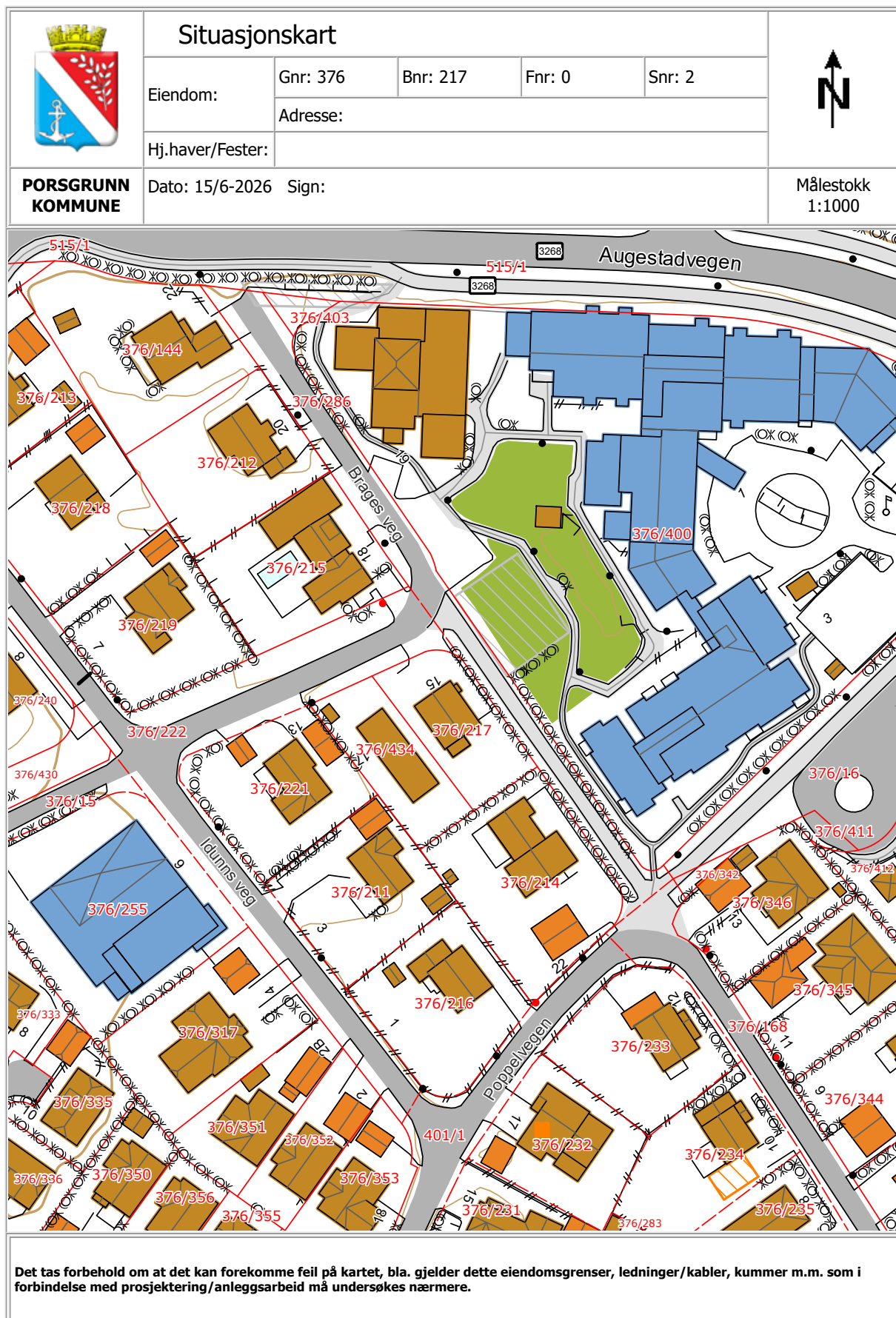
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Sentrumsformål - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Friområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Sykkelveg - eksisterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

15.06.2026, 11:42

Utskrift



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

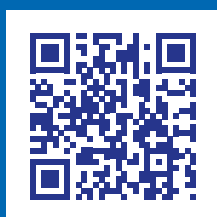
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2841260184 / Simen Dippner Bakke, tlf. 909 22 227

Brages veg 15, 3911 Porsgrunn

Gnr. 376, bnr. 217, snr. 2 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

