BRAGES VEG 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Brages veg 15 Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Vann og avløpskart Brages veg 15
Reguleringsplankart Brages veg 15
Reguleringsbestemmelser Brages veg 15
Planstatus Brages veg 15
Energiattest Brages veg 15 snr.2
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

BRAGES VEG 15
TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 376, bnr. 217

Areal (BRA): Tomannsbolig 230 m²



Befaringsdato: 11.09.2023 **Rapportdato:** 15.09.2023 **Oppdragsnr.:** 18885-1891 **Referansenummer:** DD1230

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Gyldig rapport
15.09.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende to-mannsbolig areal over to etasjer + kjeller oppført 1959. Boligen er renovert/oppgradert nylig av eier 2022-23. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i betongblokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av tre-lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med papp membran. Takrenner i lakkert stål.
Boligen inneholder to leiligheter med felles adkomst i 1.etasje.
Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater på veggflater. Kjeller har kun etablert murflater. Pipe oppført i teglstein.
Boligen inneholder: Entre/felles gang. Leiligheter har etablert kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom og 2 soverom. Romslig terrasser i impregnert trevirke.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

Gå til side

Boligen taktekke består av papp membran nylig etablert 2022.
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Tillegg isolert med 5 cm isolasjon utvendig og 5 cm isolasjon innvendig. Totalt 20 cm. Synlig ventilasjon spalte med krysslekting.
Utvendig tekket med stående trepanel etablert 2023. Innvendig overflater består av malt slette flater/gips. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Boligens takkonstruksjonen består av plasbygget sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne med kryssventilasjon. Inspisert fra innredet 2.etasje ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert.
Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges.

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Gilje vinduer. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Utvendig kledd med aluminium bekledning. Soldempet glass.
Malt en-fløya inngangsdør med mindre glass.
Terrassedører til terrasser med glass.
Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Terrassedør tetter godt.
Trapper i impregnert trevirke. Trapper nylig etablert 2023.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt gipsplater. På bad er det etablert fliser på gulv og våtromsplater på veggflater. Alle overflater oppgrader/nye 2023.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv.
Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Brann og lydskille etablert mellom etasjer med lydhimling i 1.etasje (lydbøyler) og 2 lag gips. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.
Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder etablert til pipe.
Rom under terreng består av boder/lagringsrom. Alle flater består av murflater. Rom vurderes å fylle sin funksjon til lagring/boder. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Trapp i malt trevirke. Malt rekkverk. Trapp fra byggeår.
Innerdører består av malt slette hvite dører. Dører nylig skiftet 2023.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Gulv har fall til sluk i dusjnisje. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges på utført våtromsarbeider.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon på utført membran arbeider bør fremlegges.
Bad er nytt 2023 og ikke vært i bruk. Hulltagning er unødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Gulv har fall til sluk i dusjnisje. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges på utført våtromsarbeider.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon på utført membran arbeider bør fremlegges.
Bad/vaskerom er nytt 2023 og ikke vært i bruk. Hulltagning er unødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lakkert sort slett dør vog skuffronter i MDF type Aubo. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Waterguard og komfyrvakt etablert.
Kjøkkeninnredning med lakkert sort slett dør og skuffronter i MDF type Aubo. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Waterguard og komfyrvakt etablert.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør i røranlegg til våtrom. Plast avløpsrør. Anlegget nytt 2023. Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse.
Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Plast avløpsrør. Ukjent tilstand på avløpsrør i kjellergulv.
Ventilasjon består av ventil i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
VV tank på 200 liter etablert på bad.
Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 2023. 3 x 50 amp. inntakssikring.
Samsvarserklæring på ombygging av skap foreligger i skap. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn består av løsmasser/leire.
Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast av ukjent alder.
Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk.
Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik kjelleren er innredet på befaringstidspunktet. Ønskes kjeller brukt/innredet til varig opphold må tiltak beregnes.
Grunnmur oppført i murt betongblokker.
Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Synlig inntaksledning in plast skiftet de senere år.
Ukjjent alder på avløpsrør. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	78	78	0
2.Etasje	78	78	0
Kjeller	74	0	74
Sum	**230**	**156**	**74**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

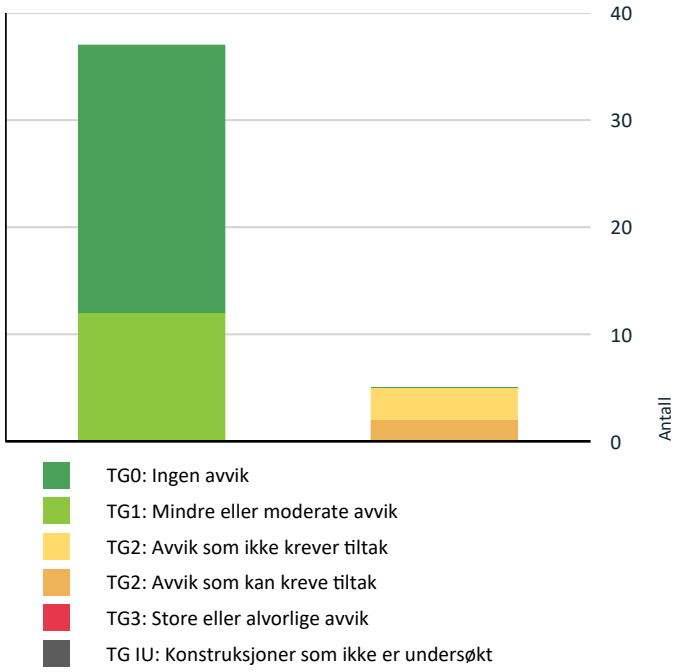
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

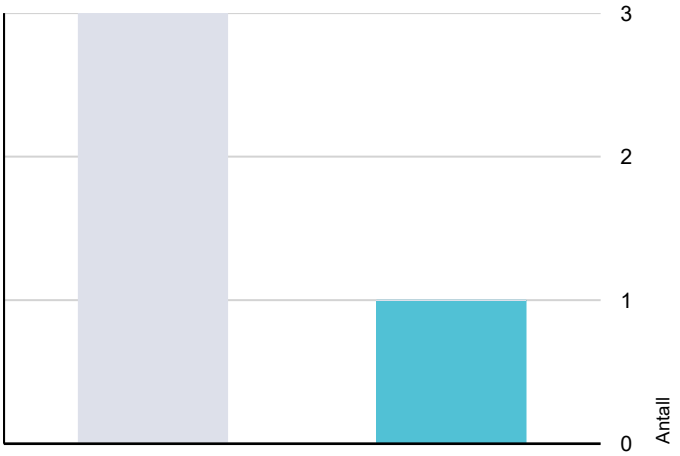
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Boligen er modernisert 2023.

UTVENDIG

Taktekking
TG 0

Boligen taktekke består av papp membran nylig etablert 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag
TG 0

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon
TG 0

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Tillegg isolert med 5 cm isolasjon utvendig og 5 cm isolasjon innvendig. Totalt 20 cm. Synlig ventilasjon spalte med krysslekting.
Utvendig tekket med stående trepanel etablert 2023. Innvendig overflater består av malt slette flater/gips. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.



Takkonstruksjon/Loft
TG 1

Boligens takkonstruksjonen består av plasbygget sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne med kryssventilasjon. Inspisert fra innredet 2.etasje ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges.

Vinduer
TG 0

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Gilje vinduer. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Utvendig kledd med aluminium bekledning. Soldempet glass.

Årstall: 2022

Vinduer - 2
TG 2

Eldre enkle kjellervinduer fra byggeår. Vinduer med utgått levetid.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører
TG 0

Malt en-fløya inngangsdør med mindre glass. Terrassedører til terrasser med glass. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Terrassedør tetter godt.

Årstall: 2023

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 0

Boligen har etablert romslig terrasse i 1.etasaje og 2.etasje. Adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert spile lekter.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

TG 0

Trapper i impregnert trevirke. Trapper nylig etablert 2023.

INNVENDIG

Overflater

TG 0

Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt gipsplater. På bad er det etablert fliser på gulv og våtromsplater på veggflater. Alle overflater oppgrader/nye 2023.

Årstall: 2023

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv.
Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Brann og lydskille etablert mellom etasjer med lydhimling i 1.etasje (lydbøyler) og 2 lag gips. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

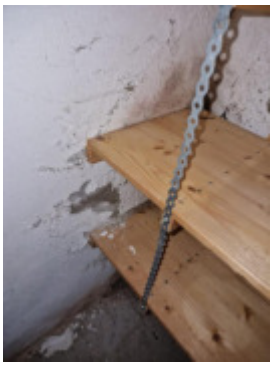
TG 1

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

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng består av boder/lagringsrom. Alle flater består av murflater. Rom vurderes å fylle sin funksjon til lagring/boder. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.



Synlig saltutslag i murverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp i malt trevirke. Malt rekkverk. Trapp fra byggeår.

Innvendige dører

TG 0

Innerdører består av malt slette hvite dører. Dører nylig skiftet 2023.

Årstall: 2023

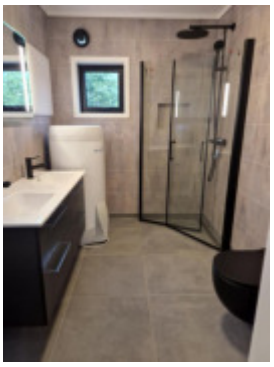
VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Gulv har fall til sluk i dusjnisje.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges på utført våtromsarbeider.

Tilstandsrapport



Årstall: 2023

Overflater vegger og himling

TG 1

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2023

Overflater Gulv

TG 0

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2023

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon på utført membran arbeider bør fremlegges.

Årstall: 2023

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger.

Årstall: 2023

Ventilasjon

TG 0

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

Årstall: 1959

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

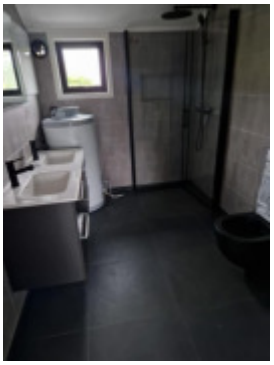
Bad er nytt 2023 og ikke vært i bruk. Hulltagning er unødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Gulv har fall til sluk i dusjnisje.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør fremlegges på utført våtromsarbeider.



Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 0

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2023

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon på utført membran arbeider bør fremlegges.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger.

Årstall: 2023

Ventilasjon

TG 0

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

Årstall: 2023

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Bad/vaskerom er nytt 2023 og ikke vært i bruk. Hulltagning er unødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med lakkert sort slett dør vog skuffronter i MDF type Aubo. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Waterguard og komfyrvakt etablert.



Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 0

Årstall: 2023

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med lakkert sort slett dør vog skuffronter i MDF type Aubo. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Waterguard og komfyrvakt etablert.



Årstall: 2023

Avtrekk

TG 0

Årstall: 2023

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i røranlegg til våtrom. Plast avløpsrør. Anlegget nytt 2023. Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør. Ukjent tilstand på avløpsrør i kjellergulv.

Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon består av ventil i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Årstall: 2023

Varmtvannstank

TG 0

VV tank på 200 liter etablert på bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 2023. 3 x 50 amp. inntakssikring.
Samsvarserklæring på ombygging av skap foreligger i skap. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av løsmasser/leire.

Drenering

TG 2

Tilstandsrapport

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast av ukjent alder. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk.
Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik kjelleren er innredet på befaringstidspunktet. Ønskes kjeller brukt/innredet til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terrengforhold

TG 0

Terreng rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Synlig inntaksledning in plast skiftet de senere år. Ukjent alder på avløpsrør. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	78	78	0	Entré/gang, Kjøkken , Stue , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
2.Etasje	78	78	0	Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
Kjeller	74	0	74		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	230	156	74		

Kommentar

Leiligheter har eksklusivt areal på 72 m2. Felles adkomst i 1.etasje på ca. 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er renovert/ombygget 2022-23.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2023	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	376	217		0	1057.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brages veg 15

Hjemmelshaver
Klesan Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende horisontalt delt to-mannsbolig med areal over to plan + kjeller. Boligen er beliggende i Hovenga med flott utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av frittliggende enebolig og mindre lokalt kjøpesenter. Gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevne to-manns bolig. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker, romslig terrasse i impregnert trevirke og romslig gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DD1230

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	103240057

Adresse	Brages veg 15		
Postnummer	3911	**Poststed**	PORSGRUNN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Trygg	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Gunnar Kleppe	**Selger1etternavn**	Klesan eiendom as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt nytt rør

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Gk rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt nytt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ihht våtromsnorm

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: GK Rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt av rør byttet2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.04.2024

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe sprekk utfbedret av murerfirma

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kleppe Bolig AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet overflate tak

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kl Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt nytt 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kl elektro har dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 23.04.2024

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.04.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kleppe, Gunnar

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
23.04.2024

VANN OG AVLØPSKART BRAGES VEG 15



VA-kart

N

Målestokk: 1:500
Dato:15/9-2023
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

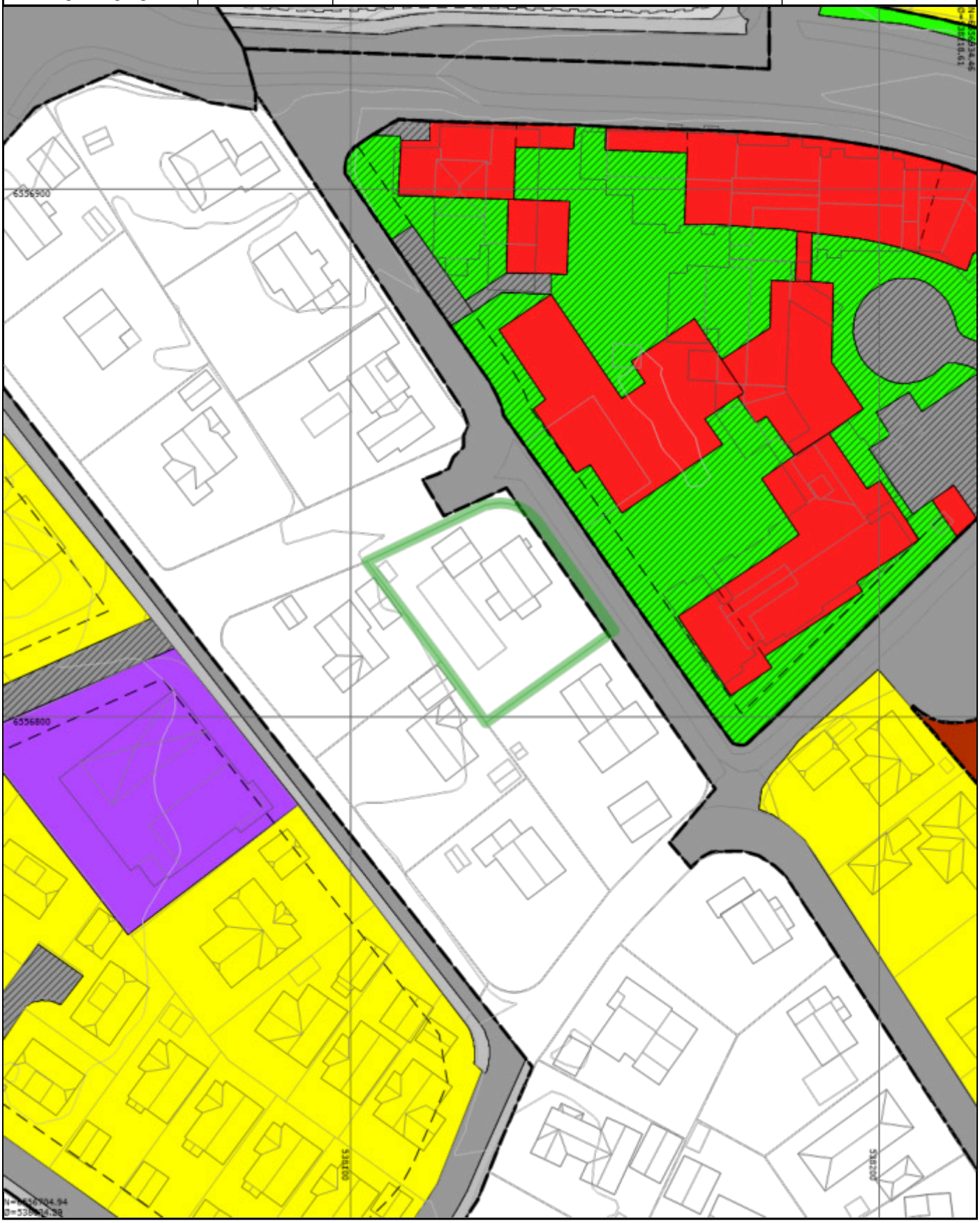
REGULERINGSPLANK
ART BRAGES VEG 15

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 376	Bnr: 217	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brages veg 15 3911 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Liane og nordre del av Hovenga			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- SamferdselTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert støyskjerm
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Eiendomsteig



Kvikkleire - risiko

REGULERINGSBESTEMMELSER BRAGES VEG 15

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIANE/NORDRE DEL AV HOVENGA

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

§ 1

Generelt

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

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

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg.
- Gang/sykkelsti og fortau.

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

Fareområde:
- Høyspentområde.

Fellesbestemmelser

1. Plankrav

1.1. Før utbygging av områdene (NB1 - NB2) (O1 - O2), (S1 - S2) og A1 kreves framlagt bebyggelsesplan som bygningsrådet kan godkjenne.
Bebyggelsesplanen(e) må sees i sammenheng med tilliggende områder med tanke på arealer til lek, friområder, parkering osv.

1.2. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i m= 1:1000 som vises hvordan den ubebygde delen av tomta planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Atkomst til tomta må markeres.

2. Byggegrense

2.1. Byggegrense mot veg skal være 5 m der hvor planen ikke viser noen byggegrense.

2.2. I området som krever bebyggelsesplan vil byggegrensen bli fastlagt i bebyggelsesplan.

3. Garasje/parkering

3.1. For byggesøknad for eneboliger skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av to personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

3.2. For leiligheter kreves 1,5 parkeringsplass for hver enhet.

3.3. For kontorer kreves 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.
For lager kreves 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² gulvflate.

§ 3

Områder for boliger (B1 - B19)

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

§ 4

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

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

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

§ 5

Område for boliger (NB1 og NB3)

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

§ 6

Område for bolig/industri (IB)

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

§ 7

Område for offentlig bebyggelse (O1 - O3)

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

§ 8

Område for industri (I1 - I3)

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

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

- Bygningsrådet kan kreve at tomta skjermes med gjerde og/eller beplantes slik at innsyn reduseres.

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

§ 9

Friområder (L1 - L5) og F1

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

§ 10

Trafikkområder

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

§ 10

Fareområder

1. Høyspentlinje

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

§ 12

Fellesbestemmelser

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

Egengodkjent 28.01.93

PLANSTATUS
BRAGES VEG 15

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3806 - Porsgrunn kommune	**376**	**217**	**0**	**0**	Brages veg 15, 3911 PORSGRUNN Brages veg 17, 3911 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2019)	1057,89m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)	1057,89m^2
Flomfare	Kommuneplan (13.6.2019)	78,18m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3806 209	Liane og nordre del av Hovenga (28.1.1993)	Kjørevei	35,85m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

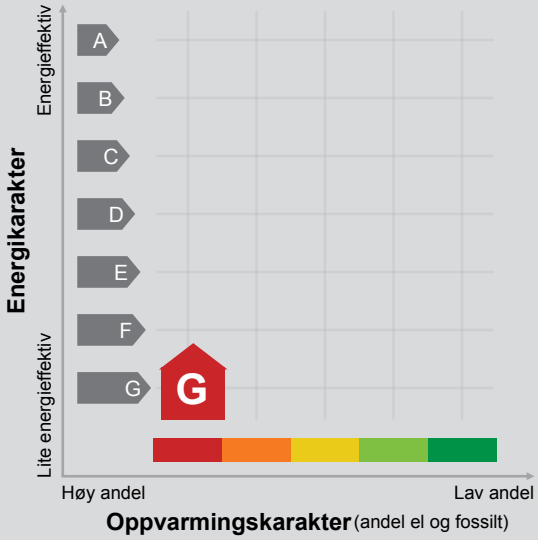
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ENERGIATTEST
BRAGES VEG 15 SNR.2

ENERGIATTEST

Adresse	Brages veg 15
Postnummer	3911
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	376
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164061396
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	c8aa213c-e435-4eb4-aa5c-ddd16dba43c8
Dato	18.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brages veg 15
Postnummer: 3911
Sted: PORSGRUNN
Kommune: Porsgrunn
Bolignummer: H0201
Dato: 18.04.2024 9:49:05
Energimerkenummer: c8aa213c-e435-4eb4-aa5c-ddd16dba43c8

Kommunenummer: 4001
Gårdsnummer: 376
Bruksnummer: 217
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164061396

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Brages veg 15
Gnr. 376 Bnr. 217 Snr. 2 i Porsgrunn kommune

Oppdragsnummer:
103-24-0057

Meglerforetak: PM Telemark AS
Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger
Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 98 48 26 76
E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater