

Jernbanegata 7E



Velkommen til

Jernbanegata 7E



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

PORSGRUNN - SENTRUM

Praktisk hybelleilighet (selveier) med meget sentral beliggenhet - Nærhet til tog, buss, USN og sentrum - Egen parkering

Prisantydning	1 200 000,-
Omkostninger	31 350,-
Totalpris	1 231 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 133,-
BRA-i	22 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1919
Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no


Trafikkskole
Nr 1
P





Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Jernbanegata 7E!

- Praktisk hybelleilighet
- Sentral beliggenhet
- Flislagt bad med varmekabler i gulv
- Lave månedlige utgifter
- Kort vei til USN
- Gangavstand til matbutikker
- Parkering medfølger

- Velkommen til en hyggelig visning!

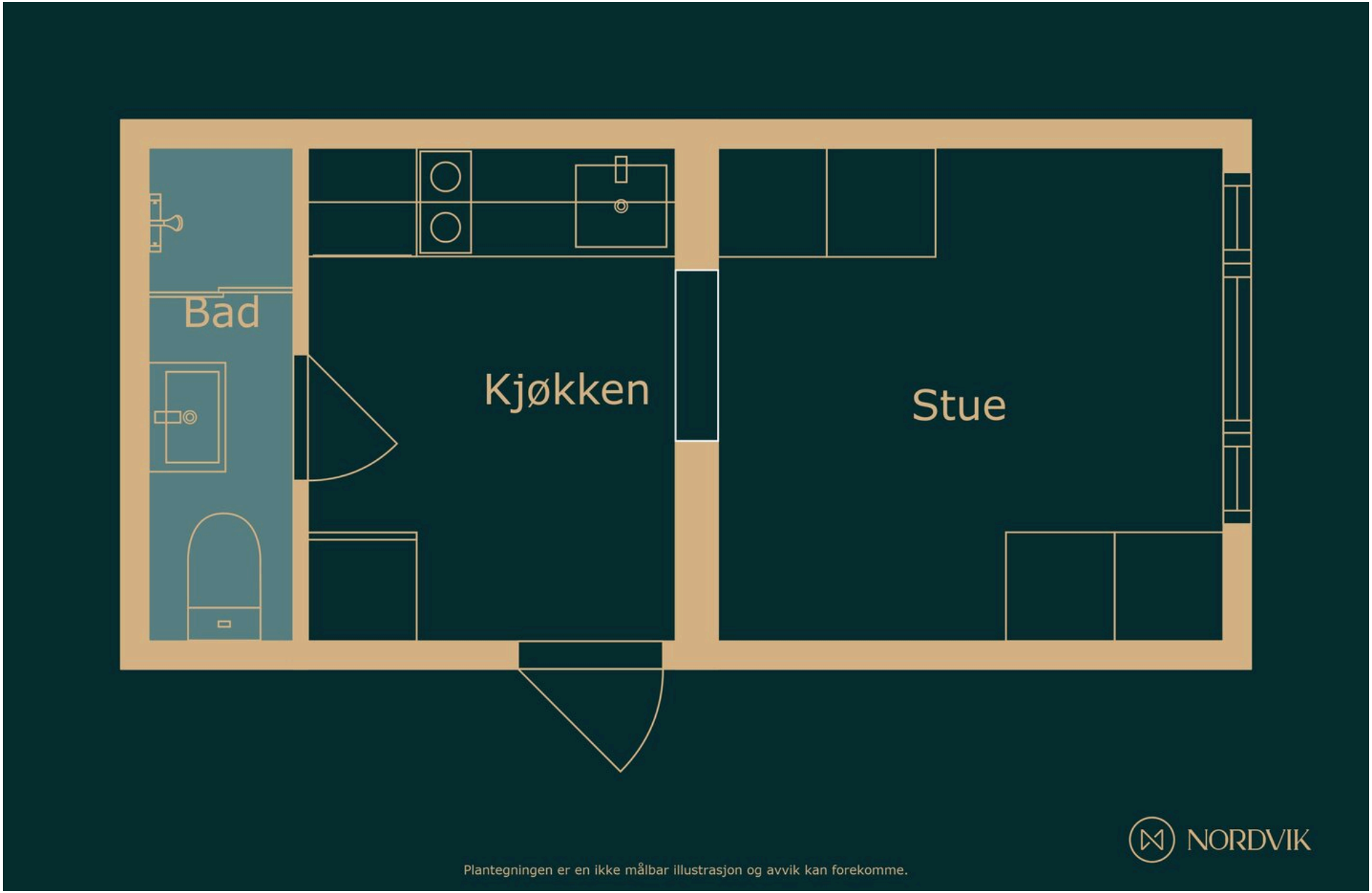
Arealer og innhold

BRA-i:	22 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	36 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entrè/kjøkken, stue og bad
Total BRA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 14 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

















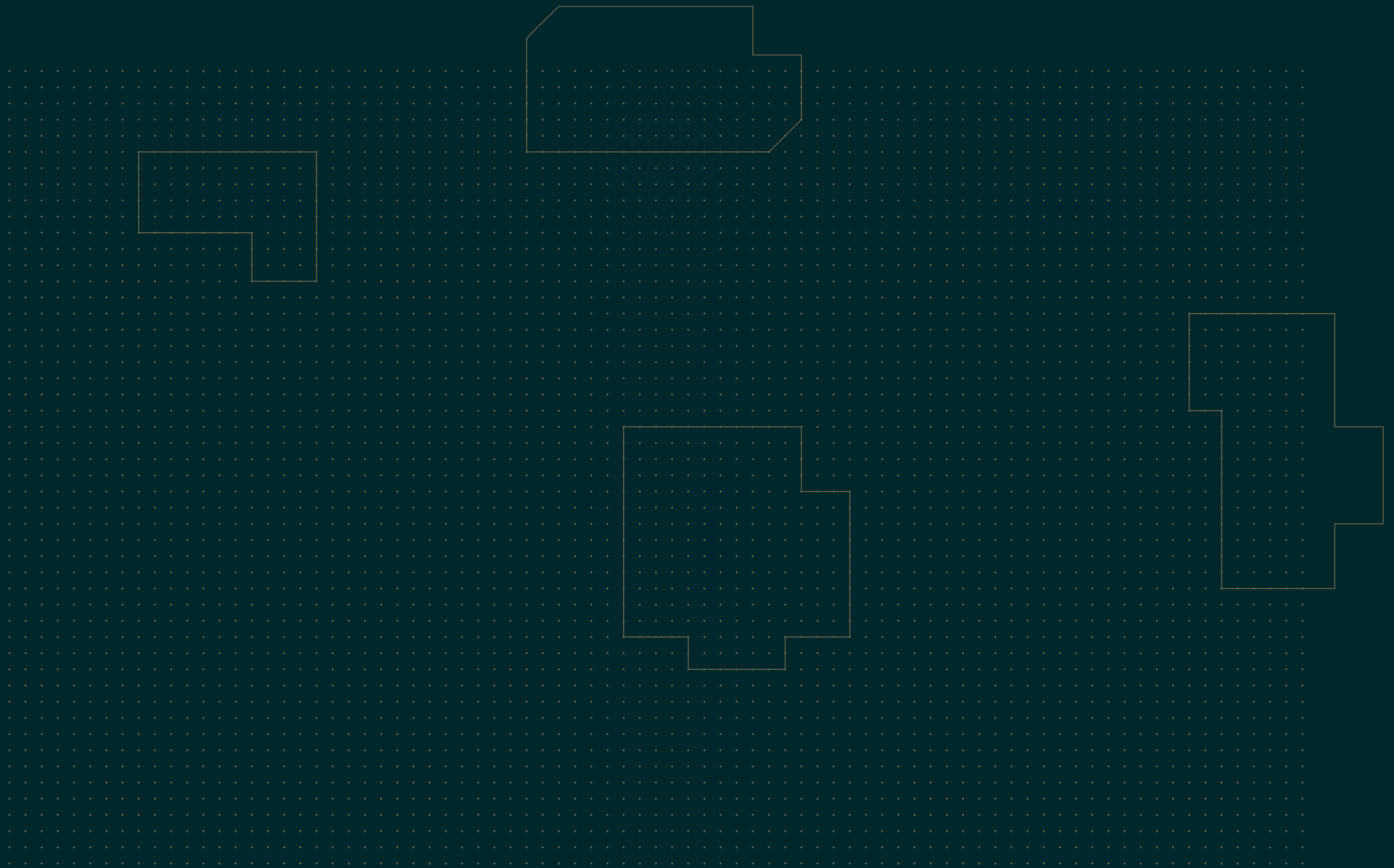

TIL LEIE


Trafikkskole
Nr 1


Trafikkskole
P


COMFORT HOTEL PORSGRUNN


NÆRVESEN
Porsgrunn
Porsgrunn



Informasjon

Jernbanegata 7E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0045/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Jernbanegata 7E, 3916 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 1145, snr 6 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Ole-Harald Aas

Kjøpesum og omkostninger
1 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
30 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
31 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
44 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 231 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 244 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entrè/kjøkken, stue og bad
Total BRA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 14 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

Innhold

BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 14 kvm
P-rom: 22 kvm
TBA: 0 kvm

1. etasje:
P-rom: 22 kvm: Entré/kjøkken, stue og bad.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 13.05.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

Entré:
Fra felles inngangsparti, trer du inn i entré/kjøkken. Her har du tilgang til stue på høyre side og bad på venstre side.

Stue:
Lys stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Det er også plass til garderobeskap i stuen. Stuen har parkett på gulv og malt tapet på vegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har lyse, slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp. Det er avsatt plass til vaskemaskin i innredningen. Praktiske kitchen boards mellom over- og underskap.

Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med servant over skapinnredning, speil med overliggende belysning, toalett og dusjkabinett.

Parkering

Det medfølger en parkering på vestsiden av boligen (NR 8). Denne er PT leid ut for kr 577,- kr i mnd, 3 mnd oppsigelse

Modernisering og påkostninger

- Nytt gulv etter vannskade på hybelen i 2021. Tror også det ble malt etter dette. Arbeidet er gjennomført av Recover.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Byttet sprukne rør i baderomsveggen etter at det hadde fryst. Arbeidet ble gjort av Recover og ble utført i 2021

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Usikker på firma, men det ble utført arbeid på takrenna fra 2. etasje på bygget arbeidet ble utført i 2019. Himling i kjeller ble byttet av Recover i 2021.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Det er montert nytt stikk under overskap på kjøkken, arbeidet er utført av SET Elektro AS og ble utført i Oktober 2020. Det er også montert ny termostat på varmekabel, arbeidet er utført av Eltera og ble utført i Januar 2024.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Muligens ifm arbeid i 2020 og 2024

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Vannrør inn til hybel blei byttet fra kobberrør til rør i rø i 2021, arbeidet ble utført av Recover.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, tiltaket var ikke søknadspliktig. Rett før min overtakelse, så ble det vannskade ifm skade på takrenna fra 2. etasje. Det ble da byttet gulv. Etter vannskade i 2021, ble det nytt gulv i stue samt nye lister.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Vannlekkasje fra takrenna i 2. etasje i 2019. Vannlekkasje på badet på grunn av sprukket rør i 2021. Vannlekkasje på soil rør hos beboer i 2. etasje. Min leilighet er ikke berørt. Men må bak mitt kjøkken for å bytte rør.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller et det synlige skader?
- Ja. Markise utenfor vinduet fungerer ikke.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Termostat til varmekabler gikk i stykker. Ble byttet av elektriker i Januar 2024.
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Gulvet var for skjeft ift parkett leverandørens anbefalinger, arbeidet ble gjort i 2021.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Fryste rør i kjeller i 2024. Fryst på grunn av ekstrem kuldeperiode.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
- Ja. Påvist mus i kjeller hos sameiet, men tror det ble løst i 2024.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Leilighet oppført i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon i mur som er utvendig pusset og malt, Taket har saltaksfor og tekket med beslag/båndtekking.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 4 stk
Antall TG2 er 12 stk - Etasjeskille og gulv på grunn, overflater og innredning kjøkken, avtrekk kjøkken, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder, overflater bad, membran, tettesjikt og sluk bad, sanitærutstyr bad, innvendige overflater og utvendige forhold og fasader.
Antall TG3 er 1 stk - Vinduer
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin
- Kjøleskap med frys
- Dusjkabinett
- Skap med speil
- Nattbords lampe
- Liten lampe med skjerm
- Panelovn, påmontert vegg
- Kokeplate
- Rullegardin, mørk grå
- Avfukter

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie skal styret informeres skriftlig. Boligen er PT utleid til kr 7.270, i mnd. Det er tre mnd oppsigelse.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at han er usikker på årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 133,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer felles utvendig forsikring, forretningsførsel og TV.

Vasking av trappegang skjer ved deling av beboerne

Kr. 2 033 - Felleskostnader drift
Kr. 100 - Kabel TV

Sameiet er tilknyttet Altibox hos Viken fiber, TV og internett er 499 kr i måneden.

Kommunale avgifter

Kr 5 844,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 256 371,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 025 483,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er tilknyttet TV og internett fra Altibox. Dette utgjør en månedlig kostnad på kr. 499.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jernbanegata 7, orgnr. 999666396

Om sameiet

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:
- Skadedyrbekjempelse
- Innhenting av anbud på skadesak i sameiet
- Brannslukningsapparater
- Forsikringsskader og forebyggende tiltak

Fremtidsplaner:
- Få oversikt over fremtidig vedlikehold

Forretningsfører

GBBL Grenland boligbyggelag (tidl PBBL)

Fellesformue

Kr 23 510,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.
Det er ikke utarbeidet ordensregler for sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad ved behov.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 82331437

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 329 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Down Town kjøpesenter følger du Storgata oppover, ta etter hvert til høyre inn i Jernbanegata. Ta rett frem i lyskrysset, og deretter første til høyre. Du får nå leilighetsbygget på høyre side. L
Med kollektivtransport fra Grenland forøvrig, går du av på Kammerherreløkka kollektivterminal som er i umiddelbar nærhet.

Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger midt i Porsgrunn sentrum/knutepunktet Kammerherreløkka med gangavstand til alle byens fasiliteter som dagligvarebutikker, restauranter, skoler, barnehager, og treningssenter, og ikke minst den flotte strandpromenaden langs elva. Kort gangavstand til Universitetet i Sør-Øst Norge, Kjølnes skole- og idrettspark og flotte turområder. Gode bussforbindelser fra Kammerherreløkka kollektivterminal og gode togforbindelser fra togstasjonen, som begge ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon

Tog: Porsgrunn Stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 0,2 km
Buss: Porsgrunn Kammerherreløkka (Totalt 13 ulike linjer) - 0,2 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Radehuset barnehage (1-5 år) - 1,2 km
- Hovenga barnehage (1-5 år) - 1,3 km
- Maristien barnehage (1-5 år) - 1,3 km

Skoler:
- Myrene skole (1-7 kl.) - 1,1 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) - 0,6 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) - 0,9 km
- Porsgrunn videregående skole - 0,9 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av seksjon 5 datert 18.12.2020

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 25.05.2018

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 13.11.2015

Det foreligger en ferdigattest for bruksendring av næringsdel til 2 små boligenheter datert 03.07.2012

Det foreligger en ferdigattest for innredning til 3 stk. leiligheter på loft datert 03.05.2003

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Sentrumsformål - Nåværende

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/200/1145/6:
29.11.2001 - Dokumentnr: 18364 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:2529 Snr:7
Overført fra: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:1145 Snr:5
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen;
Eier har rett til 1. stk parkeringsplass på gnr. 200, bnr. 1143 i Porsgrunn kommune.

12.04.2012 - Dokumentnr: 284581 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/10
Seksjon som deles:
Snr: 5
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 6/10
Ny seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/20

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen har vernestatus klasse B.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 170,-

Samlet skal selger betale kr. 99 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Jernbanegata 7E

Jernbanegata 7E

Nabolaget Porsgrunn sentrum øst - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Myrene skole (1-7 kl.)	**12 min**
246 elever, 20 klasser	1.1 km
Vestsiden skole (1-10 kl.)	**22 min**
443 elever, 29 klasser	1.9 km
Grønli skole (1-7 kl.)	**24 min**
312 elever, 16 klasser	2 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl....	**8 min**
348 elever, 18 klasser	0.6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko...	**11 min**
91 elever, 6 klasser	0.9 km
Porsgrunn videregående skole	**10 min**
1100 elever	0.9 km
Porsgrunn videregående skole S...	**17 min**
450 elever, 32 klasser	1.5 km

Offentlig transport

Porsgrunn stasjon	**2 min**
Linje RE11, RX11, R55	0.2 km
Porsgrunn Kammerherreløkka	**3 min**
Totalt 13 ulike linjer	0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**36 min**

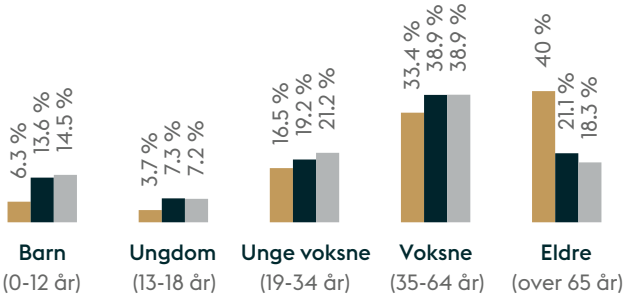
Barnehager

Radehuset barnehage (1-5 år)	**14 min**
26 barn	1.2 km
Hovenga barnehage (1-5 år)	**14 min**
41 barn	1.3 km
Maristien barnehage (1-5 år)	**15 min**
120 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Porsgrunn	**2 min**
Kiwi Beha	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum øst	1 371	887
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Østsiden skole	4 min
Kjølnes idrettspark	7 min
SATS Express Porsgrunn	2 min
Sats Ekspress Porsgrunn	2 min

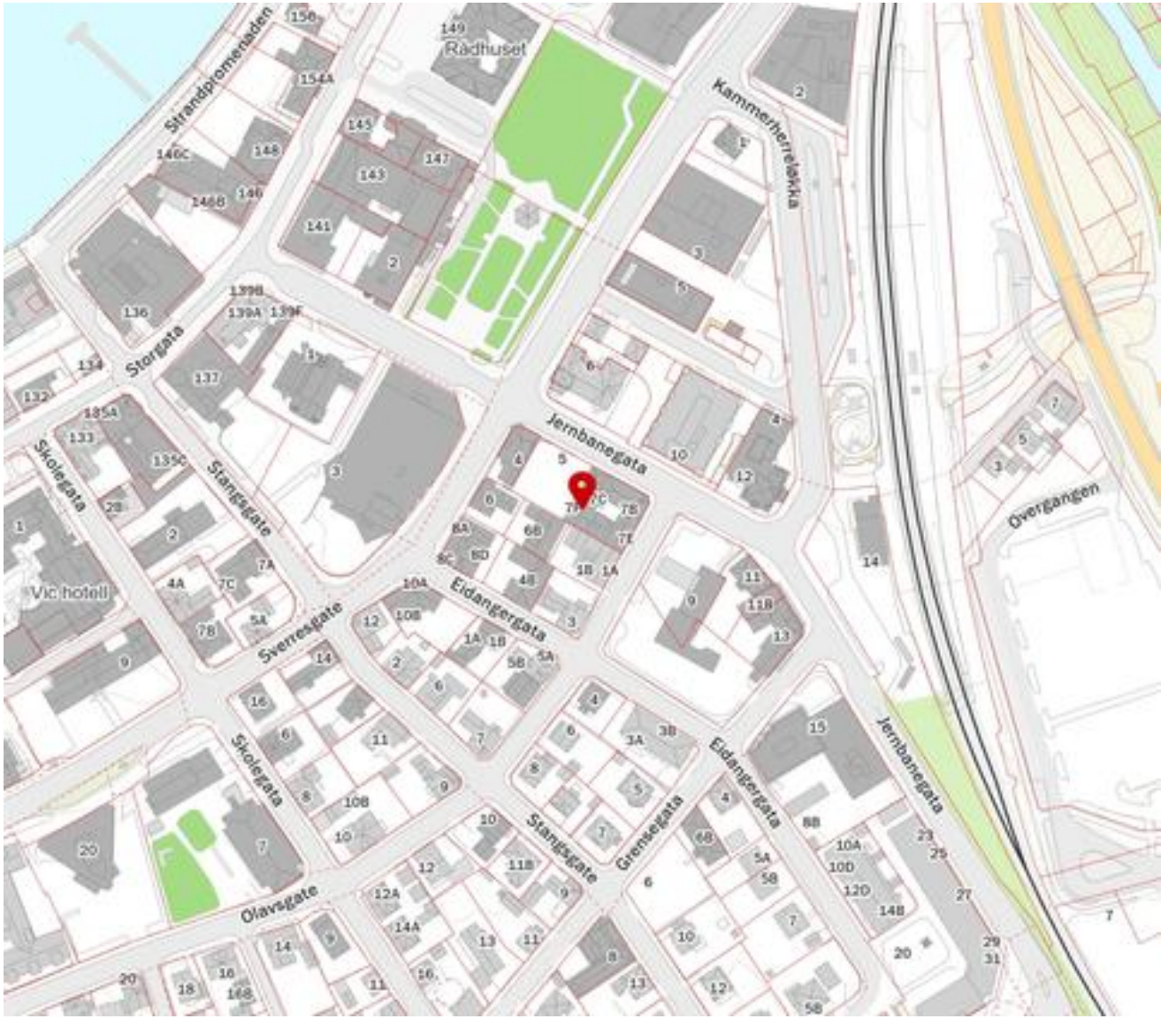
«Et flott sted nær alt jeg verdsetter, og langt nok fra ting jeg misliker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aas, Ole-Harald	9578-5998-4-2962675	2025-04-15 22:46:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
31-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jernbanegata 7E, 3916 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Ole-Harald Aas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82331437
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover. Byttet sprukne rør i baderomsveggen etter at det hadde fryst. Arbeid utført i 2021.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, men det blei utført arbeid på takrenna fra 2. etasje på bygget, 2019. Recover. Himling i kjeller blei byttet i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SET Elektro AS. Montert nytt stikk under overskap på kjøkken. Oktober 2020. Eltera. Montert ny termostat på varmekabel, januar 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Muligens ifm arbeid i 2020 og 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover. Vannrør inn til hybel blei byttet fra kobberrør til rør i rør 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Rett før min overtakelse, så blei det vannskade ifm skade på takrenna fra 2. etasje. Da blei det byttet gulv. Etter vannskade i 2021, ble det nytt gulv i stue samt nye lister.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra takrenna i 2. etasje. 2019. Vannlekkasje på badet pga sprekte rør i 2021. Vannlekkasje på soil rør hos beboer i 2. etasje. Min leilighet ikke berørt. Men må bak mitt kjøkken for å byttet røret.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Markise utenfor vinduet fungerer ikke.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Termostat til varmekabler gikk i stykker. Ble byttet av elektriker. Januar, 2024

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Gulvet var for skjevt ift parkett leverandørens anbefalinger. 2021.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Fryste rør i kjeller 2024. Fryst pga ekstrem kuldeperiode.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Påvist mus i kjeller hos sameiet. Men tror det blei løst i 2024.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 31-0045/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aas, Ole-Harald	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Aas, Ole-Harald

SIGNICAT

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

Jernbanegata 7E
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
BRA: 36 m^2
BRA-i: 22 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	12	1	0

Supertakst
GNR: 200 BNR: 1145 SNR: 6

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Jernbanegata 7E
3916 Porsgrunn

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31131

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Trevinduer i fasade

Oppsummering

Vinduer med isolerglass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Pakninger er utette og vil ha luftlekkasjer. Det er registrert råte på karm.

Anbefalte tiltak

Vinduer i stue må byttes ut. Tiltaket vil være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i leiligheten. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet har overflater av flis på gulv, malt strie på vegg med vannfaste plater over kjøkkenbenk og malte plater i himlingen.

Innredning av slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og vaskemaskin. Samt mikroovn.

Det er ikke montert lekkasjevakt eller lagt opp til komfyrvakt.
Til opplysning: I 2010 kom det krav til montering av lekkasjestopper på rom med vanninnstallasjoner og uten sluk (kjøkken). Dette bør monteres for å hindre eller begrense skader ved en eventuell vannlekkasje.

Montering av lekkasjevakt gjør seg særskilt viktig på dette kjøkkenet da det er montert vaskemaskin i rommet.

Innredningen bærer preg av slitasje og fuktmerker på fronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en utskiftning av overflater og innredning.

Oppsummering av avtrekk

Det er montert ventilator i overskap med ukjent utlufting.

Viften fungerer på befaringsdagen men har betydelig høy slitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator bør påregnes og byttes ut.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er av plast til leilighet. Mesteparten er byttet ut i nyere tid, det er for øvrig observert eldre deler. Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Ukjent lufting over tak, det er stakeluke i kjeller.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av eldre opplegg og soilrør i grunn ut til offentlig anlegg.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør til leiligheten er av plast (rør i rør) og utenpåliggende messingrør på bad. Inntaksrør er av eldre kobber og er på montert eldre stoppekran. Mye av vannrør er byttet etter fryste rør i vegg i 2021, skaden er utbedret av Recover.
Det registreres løs kobling under kjøkkenbenk. Videre er det noe reduksjon i vanntrykk ved prøving av to installasjoner samtidig.
Vannrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg er eldre opplegg, det er uisolerte rør som øker faren for frost og kondens.

Stoppekran er original og er ikke funksjonsprøvet. Erfaringsmesssig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

Elektrisk

Oppsummering

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Felles elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Det er ikke opplyst om vesentlige feil på anlegget etter at innmat ble byttet for ca 1 år siden. For øvrig er det er stort anlegg, og undertegnede har kun oversikt over hva som er utført av vedlikehold/utvidelser i leiligheten i nyere tid. Det er observert noen løse ledninger i overkant av sikringsskap.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank er montert i kjelleren med sluk.

Bøtte med vann er plassert i rommet da den ble brukt under arbeider fra lekkasje i 2. etasje som kom ned i boden.

Det gis TG2 da deksel til elpanel er åpent og ikke festet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Alder på varmtvannstank bør kontrolleres, deksel til elpanel må festes.
Det minnes om at varmtvannstanker må monteres i rom med sluk, eller påføres lekkasjesikring.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overlater har slitasje og misfarging. Det er høy grad av misfarging i taket over ovn på grunn av varme.

Fallforhold er målt i streklaser, det måles relativt flatt gulv uten vanntett oppkant av membran på dørterskel. Det måles cirka 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til avløp/sluk ved å rense rør og vannlås jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert midt på gulvet og er av plast, sluket er todelt men det er ingen synlig tettesjikt under klemring.

Rørføringer i gulv til avløp fra dusj og servant er ført gjennom flis uten synlig tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i dag fordi vann fra dusjkabinett og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade. Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Av merknader registreres det mindre skade i porselensservant, og slitasje i hengsler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er påregnelig med en oppgradering av innredning.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Parkettgulv i stue/soverom har ikke betydelig avvik, men flis i entré/kjøkken har sprekker. Det er bom i flere flis sprekker i flisfuger.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres nye overflater på kjøkkengulv.

Øvrig: Utvendige forhold og fasader

Oppsummering

Kjeller har betongmur og betongulv. Det er stubbeloft i taket og stedvis er byttet ut med panel. Det er ukjent om det ved arbeider er etablert etterisolering i hulrom, opprinnelig del har trolig koks eller leire som isolering i hulrom.
Det er registrert lite ventilering men ikke betydelig fukt på befaringsdagen. Grunnmuren har stedvis sprekker, men fremstår som stabil i dag.

Yttervegger er av pusset mur med hovedsakelig normal slitasje. Stedvis oppsprekking og løs puss.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.5.2025	**13.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ole-Harald Aas** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh** Telefon: **47655088**
Firma: **Skien takst AS** Epost: **bjornar@skientakst.no**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.
Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.
Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

Leilighet med felles eie:
BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jernbanegata 7E, 3916 Porsgrunn**

Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1145**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: - Bygget om til leiligheter i ca 2012.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur som er utvendig pusset og malt, Taket har saltaksfor og tekket med beslag/båndtekking,

Etasjeskille er et tradisjonelt trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	14	0	14	0	0
1. etasje	22	22	0	0	0
Totalt m²	**36**	**22**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	22	0	Entré/kjøkken, bad og stue/soverom.	
Totalt m²	**22**	**22**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e i kjeller inneholder en bod og er anvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Trevinduer i fasade





Trekarm har råteskader.

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2- lags glass, vinduene har ukjent alder men er mulig fra ca 1980.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduer med isolerglass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Pakninger er utette og vil ha luftlekkasjer. Det er registrert råte på karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer i stue må byttes ut. Tiltaket vil være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.2 Vinduer og dører: Entrédør



Beskrivelse	
Entrédør er slett og malt med brann/lydklasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Døren er av nyere type, men har ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Døren er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand.	

6.3 Taktekking

Type tekking	Båndtekking
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra nyere tid, men alder er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Taket har saltaksform og er tekket med beslag (båndtekking). Dette arbeidet ser ut til å ha vært utført nylig og det er ikke registrert tegn på avvik i montasje. Det er også etablert nyere takrenner og nedløpsrør, takvann blir ledet vekk via rør i grunnen. Det har vært en lekkasje fra takrenne i 2019 som etter eiers opplysninger er utbedret av Recover.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Tradisjonelt bjelkelag fra byggetid, isolering etter datidens standard.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1. etasje. Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i leiligheten. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom. Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.	

6.5 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkenet har overflater av flis på gulv, malt strie på vegg med vannfaste plater over kjøkkenbenk og malte plater i himlingen. Innredning av slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt koketopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og vaskemaskin. Samt mikroovn. Det er ikke montert lekkasjevakt eller lagt opp til komfyrvakt. Til opplysning: I 2010 kom det krav til montering av lekkasjestopper på rom med vanninnstallasjoner og uten sluk (kjøkken). Dette bør monteres for å hindre eller begrense skader ved en eventuell vannlekkasje. Montering av lekkasjevakt gjør seg særskilt viktig på dette kjøkkenet da det er montert vaskemaskin i rommet. Innredningen bærer preg av slitasje og fuktmerker på fronter.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det bør påregnes en utskiftning av overflater og innredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er montert ventilator i overskap med ukjent utlufting. Viften fungerer på befaringsdagen men har betydelig høy slitasje.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilator bør påregnes og byttes ut.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for leiligheter i bygget datert 03.07.2012. Godkjennelse av reseksjonering av bygget datert 2015. Det ligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til leiligheter i kommunepakken, denne er datert 13.11.2015. Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 25.05.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør



Avløpskoblinger i leilighet, det er ikke påvist lekkasjer.



Mye av anlegget er byttet ut til plast.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er av plast til leilighet. Mesteparten er byttet ut i nyere tid, det er for øvrig observert eldre deler. Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Ukjent lufting over tak, det er stakeluke i kjeller. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av eldre opplegg og soilrør i grunn ut til offentlig anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	



Eldre opplegg i kjeller og ut til kommunalt anlegg.

6.8 Vannledninger



Eldre hovedvanninntak og stoppekran.

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør til leiligheten er av plast (rør i rør) og utenpåliggende messingrør på bad. Inntaksrør er av eldre kobber og er på montert eldre stoppekran. Mye av vannrør er byttet etter fryste rør i vegg i 2021, skaden er utbedret av Recover.
Det registreres løs kobling under kjøkkenbenk. Videre er det noe reduksjon i vanntrykk ved prøving av to installasjoner samtidig.
Vannrør i kjeller og ut til kommunalt anlegg er eldre opplegg, det er uisolerte rør som øker faren for frost og kondens.

Stoppekran er original og er ikke funksjonsprøvet. Erfaringsmessig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjennomført arbeider etter byggeår som undertegnede ikke har oversikt over.
Blant annet er innmats i sikringsskap byttet i nyere tid.

Arbeider i regi av nåværende eier er utført av elektriker med tilknytning til firma. Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

- Nytt stikk under overskap på kjøkken, samsvarserklæring datert 19.10.2020.
- Ny termostat på varmekabel, samsvarserklæring datert 31.01.2024.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei







Noen kabler er løse.

Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Felles elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Det er ikke opplyst om vesentlige feil på anlegget etter at innmat ble byttet for ca 1 år siden. For øvrig er det er stort anlegg, og undertegnede har kun oversikt over hva som er utført av vedlikehold/utvidelser i leiligheten i nyere tid. Det er observert noen løse ledninger i overkant av sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.10 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Varmtvannstanken er plassert på betongfundament.	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
30 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank er montert i kjelleren med sluk.

Bøtte med vann er plassert i rommet da den ble brukt under arbeider fra lekkasje i 2. etasje som kom ned i boden.

Det gis TG2 da deksel til elpanel er åpent og ikke festet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på varmtvannstank bør kontrolleres, deksel til elpanel må festes.
Det minnes om at varmtvannstanker må monteres i rom med sluk, eller påføres lekkasjesikring.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventil montert i yttervegg i stue. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.12 Våtrom: Bad





Rørføringer er ikke tilstrekkelig tettet.



Sluk har ingen synlig tettesjikt under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har ukjent alder og det er ingen medfølgende dokumentasjon. Mulig våtrommet er fra 2012, eier opplyser at det er utført arbeider i 2021. Gulvet har påstøp med flis i overflaten. Vegger er flislagte og det malte plater i taket med monterte downlights. Oppvarming via reflektorovn montert over dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Overlater har slitasje og misfarging. Det er høy grad av misfarging i taket over ovn på grunn av varme.

Fallforhold er målt i streklaser, det måles relativt flatt gulv uten vanntett oppkant av membran på dørterskel.
Det måles cirka 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til avløp/sluk ved å rense rør og vannlås jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Sluket er plassert midt på gulvet og er av plast, sluket er todelt men det er ingen synlig tettesjikt under klemring.

Rørføringer i gulv til avløp fra dusj og servant er ført gjennom flis uten synlig tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i dag fordi vann fra dusjkabinett og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade. Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servantskap og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Av merknader registreres det mindre skade i porselensservant, og slitasje i hengsler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er påregnelig med en oppgradering av innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Det er elektrisk vifte i vegg og en liten tilluftspalte under dørblad.

Det er utført test med papir som henger seg fast i vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen vesentlig utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Entré/kjøkken har flis og det er parkett i stue.
Vegger er av malt strie og himling er av malte plater.

Det er etablert varmekabler i kjøkken/entré gulv.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Parkettgulv i stue/soverom har ikke betydelig avvik, men flis i entré/kjøkken har sprekker. Det er bom i flere flis sprekker i flisfuger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres nye overflater på kjøkkengulv.

6.14 Øvrig: Utvendige forhold og fasader

Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Kjeller har betongmur og betongulv. Det er stubbeloft i taket og stedvis er byttet ut med panel. Det er ukjent om det ved arbeider er etablert etterisolering i hulrom, opprinnelig del har trolig koks eller leire som isolering i hulrom.
Det er registrert lite ventilering men ikke betydelig fukt på befaringsdagen. Grunnmuren har stedvis sprekker, men fremstår som stabil i dag.

Yttervegger er av pusset mur med hovedsakelig normal slitasje. Stedvis oppsprekking og løs puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

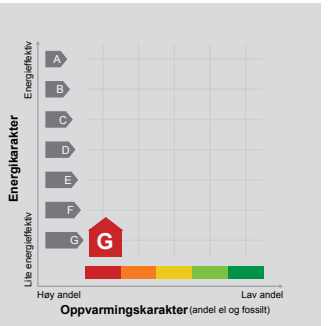
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegata 7E
Postnummer	3916
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1145
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140501131
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-105652
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

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: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

SAMEIEVEDTEKTER – Jernbanegata 7, Porsgrunn

Utkast til vedtekter, per 01/09/02.

01. NAVN OG FORMÅL

Sameie består av 4 boligseksjoner og en samleseksjon næring på gnr. 200, bnr. 1145 i Porsgrunn kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er 10/10 og er besluttet ut fra leilighetenes samlede verdi sett i forhold til næringsseksjonen.

Sameiet har til formål å sikre seksjonseiernes felles interesser og administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

02. SAMEIERMØTE OG FORRETNINGSDRIFTEN

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møte, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møtet. Styret består av en representant fra hver av seksjonene, fortrinnsvis hjemmelshaver.
Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøte.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøte vedtar vedtekter og husordensregler.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte.

Alle beslutninger betinger enighet mellom seksjonseierne.

Den til en hver tid eier av næringsseksjonen skal ha rett og plikt til forretningsdriften i sameiet Jernbanegata 7.

03. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret skal bestå av en representant fra hver av seksjonene, fortrinnsvis hjemmelshaver.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 2 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av styret.

Styremedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret til fordel for kjøperen.

Styrets leder fungerer som vanlig sekretær.

04. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet kan styret i henhold til *eierseksjonslovens §26* pålegge sameieren å selge sin seksjon.

Tap som er påført i sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, og eventuelle andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Innehaveren hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

05. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Tomten er å regne som fellesareal. Ut over den parkeringsplass som boligseksjonen får anvist eksklusiv disposisjonsrett til, har eier av næringsseksjonen all råderett. Inntekter og kostnader som ikke knytter seg til boligseksjonens biloppstillingsplass følger i sin helhet næringsseksjonen og den som til en hver tid er eier av denne.

06. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle utvendige og innvendige vedlikehold av sine respektive seksjoner, samt andre ytre rom som måtte tilhøre seksjonen.

07. SKADER - FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker selv forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08. FELLESUTGIFTER

Sameiernes utgifter til sameiet, skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av areal.

Det skal tas hensyn til at det skal bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger og vedlikehold av grunn og bygninger, ved at det avsettes et a-konto beløp hver måned.

09. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer, dører og tak, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., må være i henhold til gjeldende lover og regler, og bør skje etter enighet mellom sameierne.

10. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

11. OM FORSTÅELSEN AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med den intensjon at tvister skal unngås, og at det skal være et godt forhold mellom sameierne. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal tvisten avgjøres ved vanlig domstol.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overdragelse finner sted.

12. UNDERSKRIFTER

Disse vedtektene er undertegnet i 5-likelydende eksemplar.

Porsgrunn, den ..... / ..... - .....

....

....

Porsgrunn kommune	Reguleringsplaner under arbeid				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1145	Fnr: 0	Snr: 6
	Adresse:	Jernbanegata 7E 3916 PORSGRUNN			
	Annen info:	Knutepunkt Porsgrunn			



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- Saksdokumenter til offentlig ettersyn
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- RpArealformålOmråde
- Sentrumsformål
- Veg
- Fortau
- Torg
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Eiendomsteig



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 31-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jernbanegata 7E 3916 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 200, bnr 1145, snr 6 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no