

Siriusvegen 53



Velkommen til

Siriusvegen 53



Salgsoppgaven produsert 10. januar 2025

PORSGRUNN – BRATTÅS

Innholdsrik enebolig i attraktivt og barnevennlig boligområde | Godkjent utleieleilighet | Dobbel garasje

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	170 600,-
Totalpris	6 160 600,-
BRA-i	290 kvm
Totalt BRA	290 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1992

Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Siriusvegen 53!

- Brattås er et veletablert villaområde med kort avstand til skole, barnehage og butikk. Her er det lekekamerater i alle aldre, og det er hovedsakelig kjøring til boligene. Ca. 10 min til Porsgrunn sentrum med bil, og det er grei adkomst til og fra E18.

- Kort fortalt:
- Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel
- Romslig stue og spisestue. Store vindusflater som gir god lysinngang
- Tidløst kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter
- Varmepumpe og peisovn
- Utleieleilighet med stue, kjøkken, bad og to soverom
- Flotte terrasseområder med gode solforhold
- Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass
- Elbillader montert i den ene garasjen
- Umiddelbar nærhet til turmuligheter

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	290 kvm
Totalt BRA:	290 kvm
TBA:	105 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Leilighet: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-i: 77 kvm. Gang, vaskerom, kjølerom, to boder og to garasjeplasser
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Loftstue, toalettrom og to soverom (Rommene er ikke godkjent til varig opphold)
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 5 kvm.



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






























Coffee


PEANUT
SPREAD


Coffee






































53















































Informasjon

Siriusvegen 53

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0063/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Siriusvegen 53, 3942 PORSGRUNN
Gnr 61, bnr 459 i Porsgrunn kommune

Selger
Marina Amri

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
170 600,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 160 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1992

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 290 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Leilighet: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
BRA-i: 77 kvm. Gang, vaskerom, kjølerom, to boder og to garasjeplasser
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Loftstue, toalettrom og to soverom (Rommene er ikke godkjent til varig opphold)
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i underetasje leilighet er en platting.
TBA i 1. etasje er terrasser og platting.
TBA i 2. etasje er en balkong.
Kott i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Innhold

BRA-i: 290 kvm
BRA-e: 0 kvm
P-rom: 231 kvm
TBA: 105 kvm

1. etg:
P-rom: 100 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom

2. etg:
P-rom: 49 kvm: Loftstue, toalettrom og to soverom (Rommene er ikke godkjent til varig opphold)

Kjeller:
Hoveddel: P-rom: 18 kvm: Gang, vaskerom, kjølerom og to boder
Leilighet: P-rom: 64 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 20.12.2024 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

1. etasje:
Entré:
Velkommen inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Fra entré kommer du videre inn i gang som gir deg tilgang til trapp til 2. etasje, bad, to soverom og stue.

Stue:
Lys og meget romslig stue med god møbleringsfrihet. Stuen har store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen er delt opp i to soner. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Spisestuen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet. Stuen varmes opp av peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til romslig og delvis overbygget veranda.

Kjøkken:
Tidløst og luftig kjøkken med hvite fronter og laminert benkeplate. Takhøy innredning som tilbyr godt med lagringsplass. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen. Integrert stekeovn og platetopp. På kjøkkenet er det plass til hyggelig spisebord.

Bad:
Romslig, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med

heldekkende servant over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt skap, dusjkabinett, badekar og toalett.

Soverom:
Det er to lyse og gode soverom i denne etasjen. Rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Fra det ene soverommet er det utgang til balkong.

2. etasje:
Loftstue:
Stor og praktisk loftstue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Soverom:
To innredede soverom som er av god størrelse. Rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Fra det ene soverommet er det utgang til overbygget balkong. Rommene er ikke godkjent til varig opphold.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med servant over skapinnredning og toalett.

Kjeller:
Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er utstyrt med utslagskum, benk over vaskemaskin og skap.

Leilighet:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Fra entré har du videre tilgang til de øvrige rommene i leiligheten.

Stue:
Lys stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.

Kjøkken:
Enkelt kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Bad:
Baderom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett, toalett og oppvaskmaskin.

Soverom:
Det er to soverom av god størrelse i leiligheten. Soverommene har plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass.
Elbillader montert i den ene garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Vært vannlekkasje i den store garasjen. Prøvd å fikse av bekjente som er fagfolk.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. En av garasjene har ladeboks som brukes daglig.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Garasjetak, vannlekkasje og forsøkte å fikse der gjennom bekjente som var faglærte.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Ja. Utleiedel med to soverom, bad, kjøkken og stue. Leies for 9500 kr.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Godkjent utleiedel.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 0 stk
Antall TG1 er 12 stk
Antall TG2 er 15 stk - Drenering, rom under terreng, terrasse, vinduer og dører, yttervegger, renner og nedløp, taktekking, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder, ventilasjon, fuktmerker rundt pipe og kjølerom.
Antall TG3 er 4 stk - Utstyr på tak, bad 1. etasje, bad leilighet og vaskerom.
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

Kjøleskap, oppvaskmaskin og ovn følger med.

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:
- Lamper, lysekroner og gardinbrett
- Hylle på kjøkken
- Speil i gangen
- Vaskemaskin
- Stekeovn og kjøleskap i utleiedel

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn
- Garderobe på soverom

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 er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Leietaker ønsker å fortsette leieforholdet. Det betales kr 9.500,- i mnd og det er oppsigelse på 3 mnd.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 18 000 kWh pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 43 416,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 395 419,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 302 592,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia til en månedlige kostnad på 490 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 027 kvm (Eiertomt)
Stor tomt som er opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og annen beplantning. Boligen har to gårdsplasser hvor den ene er asfaltert og den andre er gruset.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum, følg RV 36 gjennom Herøya og Skjelsviksdalen. I enden av veien, ta til høyre mot Brevik/Heistad. Følg veien i ca. 200m og sving til høyre inn på Brattåsvegen. Følg veien i ca. 700, ta så avkjøring til høyre inn på Siriusvegen. Etter ca. 600m får du huset på høyre side.

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

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og fint boligområde på Brattås. Her er det nærhet til flere barnehager som f.eks. Brattås barnehage, Sirius familiebarnehage og Melkevegen barnehage. Brattås barneskole og Heistad barne- og ungdomsskole samt lekeplass ligger også rett i nærheten. Idrettsanlegg og Hei idrettsforening, butikksenter, god offentlig kommunikasjon og fine turmuligheter gjør dette til en idyllisk plass å bo. I tillegg byr Eidangerfjorden på flotte bade- og fiskemuligheter. Det er sti rett ved egen tomt til turområder som Frierstien og sjøen.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Siriusveien (Linje M2, M2N) - 0,7 km
Tog: Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 8,6 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Brattås barnehage (1-5 år) - 0.8 km
- Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 år) - 1,9 km
- Nystrand barnehage (1-5 år) - 3,6 km

Skoler:
- Brattås (1-7 kl.) - 1,3 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) - 3,2 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) - 4,6 km
- Porsgrunn videregående skole - 8,4 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 midlertidig brukstillatelse for bolighus med hybelleilighet datert 07.12.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes,

men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Dører til balkonger må stenges inntil forskriftsmessig rekkverk er montert. Håndlister på trapper må monteres. Plate på gulv fremfor peisovn må monteres. Arbeidet må være utført innen 15.12.1992.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hybelleilighet i underetasje i bolighus datert 11.02.1993. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Forskriftsmessig ventilasjon av vaskerom og baderom. Utvendig murforblending av underetasjen. Garasjen må gjøres ferdig.

Det er sendt byggesøknad til kommunen for takoppløft, ark på bolig datert 28.09.1995.

Tegninger fra kommunen er kontrollert og det er registrert avvik:
Underetasje:
- Bod i leilighet er omgjort til kjøkken.
- Bod i underetasje utvidet med større gang. Her er det montert opp kjølerom som er regnet med som S-rom.
Loftetasje (2. etasje):
- På original tegning til byggesøknad har loftet disponible rom. 2. etasje har i dag 2 soverom, loftstue og toalettrom.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10. Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til info fra kommunen. Det er ikke installert vannmåler.

Eiendommen har adkomst til kommunal vei og adkomsten til offentlig vei skjer ved direkte avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Brattåsområdet, felt VIIdel2" med planID 4001 735 datert 30.04.1987. Reguleringsformål er boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Ukjent - Kommunedelplan - E18 Langangen-Bamble
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/61/459:
18.06.1992 - Dokumentnr: 7738 - Rettigheter iflg. skjøte
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE FRA KOMMUNEN
Bestemmelsen sier;
Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomten ifbm. regulert gate. Rett til å utføre ledningsarbeider og nødvendig vedlikehold. Eier er ansvarlig for bolter som markerer tomtens grenser. Snø fra veien skal kunne brøytes inn på tomten uten erstatning. Oppfylling, beplantning e.l. på tomten må

ikke hindre frisikten i vei, veikryss eller avkjørsel.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 50 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging Veiledende 19.900
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 190,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 101 390,- 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 10. januar 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Siriusvegen 53

Siriusvegen 53

Nabolaget Hvalsåsen/Skrikaråsen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	**16 min** 1.3 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	**5 min** 3.2 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	**8 min** 4.6 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	**11 min** 7.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**12 min** 8.4 km

Offentlig transport

Siriusveien Linje M2, M2N	**9 min** 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**12 min** 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**37 min**

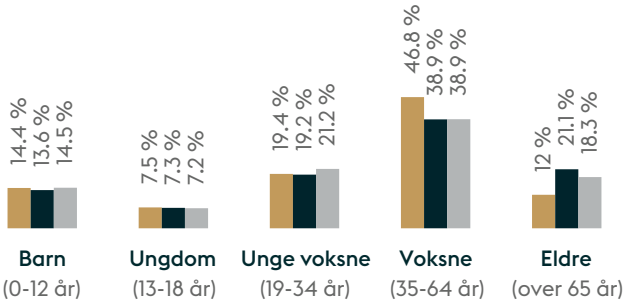
Barnehager

Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	**11 min** 0.8 km
Spire & Gro Melkeveien barneha... 87 barn	**25 min** 1.9 km
Nystrand barnehage (1-5 år) 84 barn	**5 min** 3.6 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	**19 min**
Rema 1000 Heistad	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvalsåsen/Skrikaråsen	574	247
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brattåsvegen ballplass	5 min
Siriusvegen balløkke	6 min
MOVA Skjelsvik	4 min
Heistad Fysioterapi & Trening	5 min

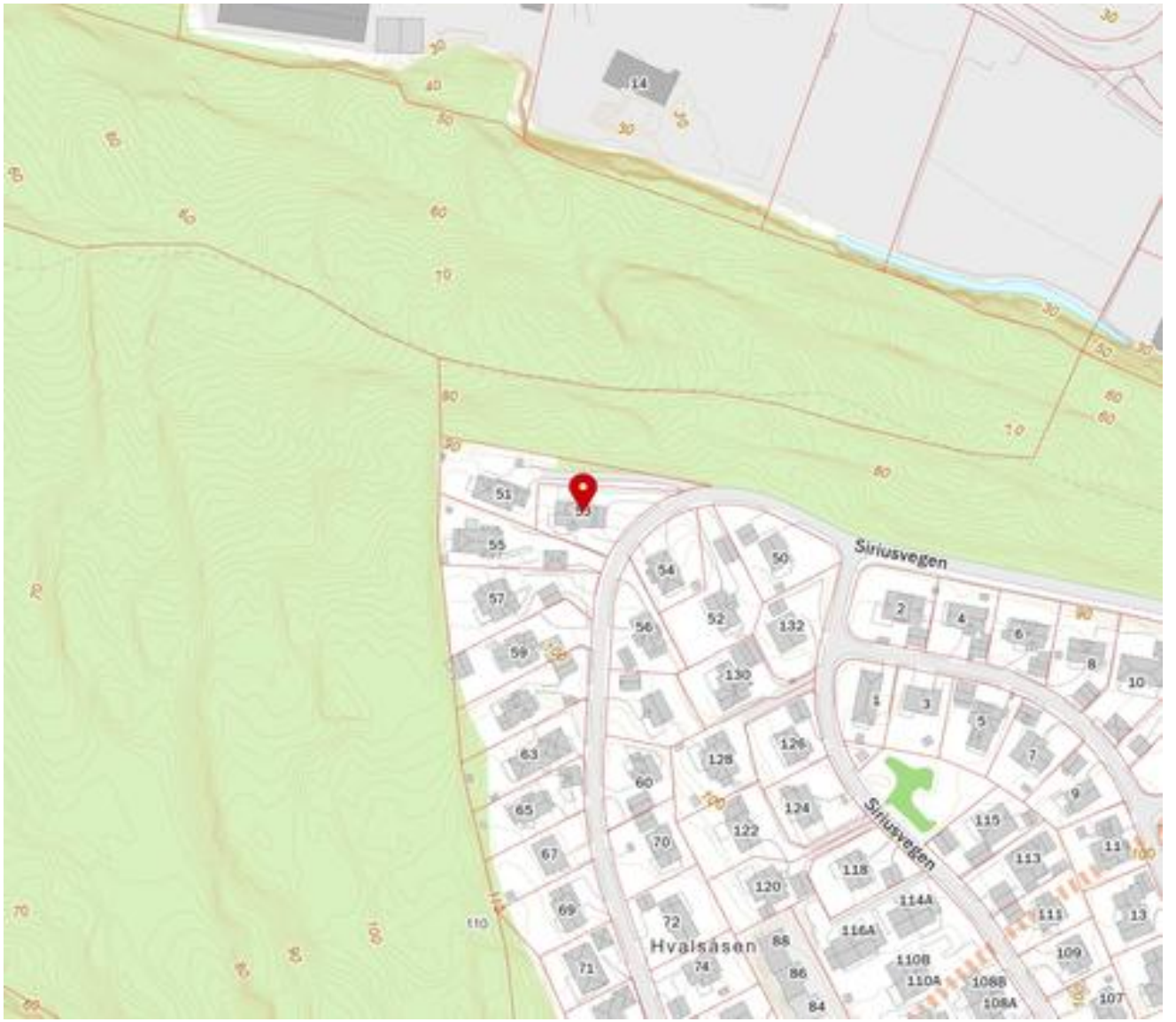
«Nærhet til sjø, stille nabolag med lite støy. Fin sol om morgenen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Oppdragsnr.
31-0063/24

Selger 1 navn
Marina Amri

Gateadresse
Siriusvegen 53

Poststed
PORSGRUNN

Postnr
3942

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: TT forsikring
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 31-0063/24

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

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: vært vanniekkasje i den store garasjen. Prøvd å fikse av bekjente som er fagfolk

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: En av garasjene har ladeboks som brukes daglig

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: garasjetak, vanniekkasje og forsøkte å fikse der gjennom bekjente som var faglærte
Arbeid utført av: bekjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: utleiedel med to soverom, bad, kjøkken og stue. leies for 9500 kr

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: godkjent utleiedel

Document reference: 31-0063/24

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 31-0063/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 31-0063/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marina Amri	e9b47589a3fc570ac2ac3c7 f338a1682add0d067	12.12.2024 14:09:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 31-0063/24

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

nets

Siriusvegen 53
3942 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1992
BRA: 290 m^2
BRA-i: 290 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	16	4	0

Supertakst
GNR: 61 BNR: 459
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Siriusvegen 53
3942 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, lidsted / 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 omfang, 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/25803

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Det er montert trinn til takstige som snøfangere mot nordvest side, slik montering anses ikke lenger for å være tilfredstillende.

Anbefalte tiltak

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering

Bad som er fra byggeår 1992 uten noe form for dokumentasjon. Det er satt inn varmeovn på befaringsdagen, det er ikke opplyst at varmekabler er defekt.

Gulvet har varmekabler med flislagte overflater. Vegger er av flis, det er noe vinylplater i våt sone. Himling er av panel.

Ved byggetid var det ikke vanlig å bruke nåtidens membraner, det er ingen tegn til membran i sluk eller ved dørterskel.
Gulvet er relativt flatt, med noen mm fall mot dør.
I tidligere salgspapirer er det opplyst om tidligere vannlekkasje på grunn av fritt vann på gulv.
Det kan ikke garanteres tetthet i overgang sluk/gulv, rørføringer i gulv eller ved oppkant på vegg og dørterskel.

Våtrommet fungerer i dag fordi vann fra vanninnstallasjoner går rett i sluk via rør. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Leilighet

Oppsummering

Bad som er fra bygge år med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og takess i himling. Panelovn på vegg.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er uten fall, det er etablert oppkanter av belegg på vegger og dørterskel. Det er målt fuktvariabler under belegg, årsak kan være fuktopptrekk fra betongguly uten isolasjon. På grunn av høy alder på belegg og våtromstapet (33 år) kan ikke lenger nevnte tettresjikt eller slukløsning anses for å være tett.

Våtrommet fungerer i dag fordi vann fra vanninnstallasjoner går rett i sluk via rør. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg med oppkant på vegg. Vegger er malt mur og malt panel, det er panel i taket.
Det er registrert cirka 10 mm fall fra topp belegg ved dørterskel til sluk. Belegget har sprekker og er ikke klemt til sluk.

Rommet er innredet med stålkam med varmt og kaldt vann og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert en benkeplate, og noe innredning med benkeskap. Rommet inneholder også boilgens to varmtvannstanker.

Alder og påviste avvik på membran tilsier at det må påregnes å renovere vaskerommet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1990 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter.
Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- Masser inn mot grunnmur og stedvis over knotteplast er av jordholdige masser. Det er synlig merker etter fuktopptrekk på muren.
- Dreneringen er blitt 33 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres tiltak med utvendig fuktsikring. Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales, masser inntil grunnmur bør være av drenerende pukk eller lignende. Knotteplast bør stikke over terreng.
Det bør sørges for at alt takvann blir ledet tilstrekkelig vekk fra bolig.

Rom under terreng

Oppsummering

Underetasje hvor deler trolig er innredet etter byggeår. Grunnmur mot terreng er foret inn og det er etablert plater/panel. Dette gjelder leilighet.
Det var ikke tilgjengelig plass til å borre hull i denne konstruksjonen på befaringsdagen, overflater mot innforede murvegger var ikke tilgjengelige.
Erfaringsmessig vil slik innforing skape fukt og kondensskader når utvendig fuktsikring er slitt. Muren slipper gjennom noe fukt gjennom fra utvendig terreng.

Fundamenter og kjellerguly er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten tilstrekkelig isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellerguly og grunnmur trekker fukt.
Det er synlig fuktmerker og soppdannelse på soverommet i leilighet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/markterrasse ved inngangsparti med enkel trapp til terreng, spalteguly, rekkverk og levegg tre.
Det er registrert mindre skjevheter og trekonstruksjoner/lettklinkerblokker langt ned mot masser av jord.
Det er fare for fuktskader.

Terrasse med tilkomst fra stue av trebjelkelag. Det er etablert et tettesjikt av papp, spalteguly og rekkverk tre.
Av merknader er det råte i et dekkbord til en stolpe og det står vann på tette sjikt av papp. Det er dårlig fall og symptomer på lekkasje i underliggende garasje.
Det kan ikke utelukkes skader i underliggende bjelkelag på grunn av fukt.

Platting til leilighet av spalteguly ned mot terreng.

Anbefalte tiltak

Det er behov for tiltak.
Kontroll av treverk/lettklinkerblokker ned mot jord for skader og eventuell utbedring/masseutskiftning.
Etablering av godt fall samt nytt tettesjikt og spalteguly på terrasse over garasje er nært forestående.
Kontroll av bjelkelag og bytte av råteskadet treverk.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 30 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

I tidligere salgspapirer er det opplyst at sprosser er byttet ut i 2015 og er vedlikeholdsfrie.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.
Veggene har luftespalter med musesperre. Isolasjonsmengde er etter tidligere standard.

Utvendige paneler fremstår i hovedsak med normal slitasje.
Av merknader ligger kledning langt ned mot terreng ved inngangspartiet og det er registrert påbegynnende råte i hjørnekasse.
Det er etablert et beslag på kledningen og det kan ikke utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjon.
Videre er det stedvis slitasje og oppsprekking av maling på grunn av solterking.
Det er registrert noe museiort på kneloft, eier har ikke påpekt at museinntrengig er et stort problem.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med mindre tiltak og vedlikehold. Det bør utføres utbedringer og bytte av skadet treverk ned mot terreng ved inngangspartiet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner, nedløpsrør og beslag på boligen har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.
Erfaringsmessig kan det forekomme utettheter i skjøter og endelokk.
Delene har misfarging og slitasje, det er ikke observert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Gjennomsnittlig brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål er 30 år, systemet har oppbrukt sin brukstid.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er fra byggetiden, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.
Taketekking over takoppiett er særlig sitt og har mosedannelse. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer til underliggende loftstue.
Det minnes om at betongtakstein bør ikke legges på tak med mindre enn 15 grader.

Anbefalte tiltak

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold.
Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

Det er påregnelig med utbytte av taktekking i fremtiden, eksakt når er vanskelig å si noe om.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Vannledninger

Oppsummering

Boligens vannrør er av kobber.
Hovedinntak av vann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Utvendige kraner med kobberrør som er ulsolert, det er fare for frost og kondens.
Deler av innvendige rør er ikke isolert, det er fare for kondens.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje og det er et sikringsskap i vindfanget til leilighet.
Anlegget ser ut til å i hovedsak være originalt fra byggeår. Det er automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er ikke opplyst om utførte arbeider, og det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon.
Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.

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 1998. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

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 1998 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i ca 2011.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen har oppbrukt sin forventede brukstid og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak
Det bør påregnes en utskiftning.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Varmtvannstanker montert på vaskerom med sluk.
Tankene er på ca 200 liter og er fra 2010 og 2017.
Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakt.

Varmtvannstanker montert nyere enn 2014 skal være montert med fast tilkobling til el nettet.
Dette er for å begrense brannfare.
For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

Anbefalte tiltak
For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

Ventilasjon

Oppsummering
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat er plassert inne i kneloft. Det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømming.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er 15-20 år, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

2. etasje har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Leilighet har fukt og kondens på innside av vinduer, luftgjennomstrømming er for lav.

Anbefalte tiltak
Boligens ventilering bør oppgraderes.

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Luftgjennomstrømming i leilighet må økes.

Øvrig: Fuktmerker rundt pipe

Oppsummering
Det er ikke opplyst om noe lekkasje fra tak eller pipebeslag og merkene ser ut til å være eldre.
Det er ikke ikke målt unormal fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak
Det bør utføres nærmere undersøkelser av pipebeslag og utførelse av undertak rundt pipe over tak.

Øvrig: Kjølerom

Oppsummering
Kjølerom av isolerte aluminiumselementer, dør med pakning og kjøleaggregat fra 2007.
Det er etablert lufting mot fundament (gulv).
Det er ikke registrert avvik, eier opplyser at kjølerommet fungerer fint.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på kjøleaggregat. Disse har en levetid på 10-12 år.

Anbefalte tiltak
Det bør påregnes utbytte av kjøleaggregat.

Øvrig: Garasje

Oppsummering
Av merknader:
- Garasje i forbindelse med huset har mindre fuktmerker og noe sverte i himlingen av gips. Det er gitt merknader på overliggende terrasse med papptekking.

- Tilbygget garasje har siltasje på paneler, dør og vindu.

Anbefalte tiltak
Det må påregnes noen utbedringer og vedlikehold.
Til opplysning er det viktig å ivareta lufting av garasjer for å begrense fukt og kondensskader.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Underetasje:
- Bod i leilighet er omgjort til kjøkken.
- Bod i underetasje utvidet med større gang. Her er det montert opp kjølerom som er regnet med som S-rom.

Loftetasje (2. etasje):
- På original tegning til byggesøknad har loftet disponible rom, 2. etasje har i dag 2 soverom, loftstue og toalettrom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjenneise av omgjøring av rommet.

1. etasje:
- Stue er utvidet med soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til større stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.12.2024

Rapportdato
20.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Marina Amri**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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



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 firmaer 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:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Siriusvegen 53, 3942 Porsgrunn**

Kommunenr: **4001** Gårdsnr: **61** Bruksnr: **459** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1992 - Byggeår er hentet fra tidligere salgspapirer.**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et 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-article2588-918.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)
U. etasje leilighet	64	64	0	0	11
U. etasje bolig	77	77	0	0	0
1. etasje	100	100	0	0	89
2. etasje	49	49	0	0	5
Totalt m²	**290**	**290**	**0**	**0**	**105**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje leilighet	64	64	0	Vindfang, stue, bad, 2 soverom og kjøkken.	
U. etasje bolig	77	18	59	Gang med trapp og vaskerom.	Kjølerom, 2 garasjer og 2 boder.
1. etasje	100	100	0	Entrè, hall/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.	
2. etasje	49	49	0	Loftstue, 2 soverom og toalettrom.	
Totalt m²	**290**	**231**	**59**		

Kommentar til arealberegning

TBA i underetasje leilighet er en platting.
TBA i 1. etasje er terrasser og platting.
TBA i 2. etasje er en balkong.
Kott i 2. etasje er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.
Garasje har tilkomst via dør i kjeller, det er videre tilkomst via døråpning til tilbygget garasje. Garasjer er regnet med i boligens BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Knotteplast tilbakefylt med jordholdige masser.



Terreng av plen ligger mot grunnmur og muren trekker opp tilgjengelig fukt.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1980 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter. Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- Masser inn mot grunnmur og stedvis over knotteplast er av jordholdige masser. Det er synlig merker etter fuktopptrekk på muren.
- Dreneringen er blitt 33 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres tiltak med utvendig fuktsikring. Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales, masser inntil grunnmur bør være av drenerende pukk eller lignende. Knotteplast bør stikke over terreng.
Det bør sørges for at alt takvann blir ledet tilstrekkelig vekk fra bolig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.

6.3 Støttemur



Støttemur av betong mindre skader i puss og noe riss.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-1

Støttemuren har normal siltasje etter alder, det er ingen synlige tegn på svikt. Drenering under muren er ikke synlig, utførelse er ukjent.



Riss.

6.4 Rom under terreng



Fuktmerker og sopp i himling.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Underetasje hvor deler trolig er innredet etter byggeår. Grunnmur mot terreng er foret inn og det er etablert plater/panel. Dette gjelder leilighet.
Det var ikke tilgjengelig plass til å borre hull i denne konstruksjonen på befaringsdagen, overflater mot innforede murvegger var ikke tilgjengelige.
Erfaringsmessig vil slik innforing skape fukt og kondensskader når utvendig fuktsikring er slitt.
Muren slipper gjennom noe fukt gjennom fra utvendig terreng.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten tilstrekkelig isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.
Det er synlig fuktmerker og soppdannelse på soverommet i leilighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse ved inngangspartiet.



Konstruksjoner ned mot terreng av jord.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Terrasse over garasje.



Stående vann på asfaltpapp.



Råte i dekkbord.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Terrasse/markterrasse ved inngangsparti med enkel trapp til terreng, spalteguly, rekkverk og levegg tre.
Det er registrert mindre skjevheter og trekonstruksjoner/lettklinkerblokker langt ned mot masser av jord. Det er fare for fuktskader.

Terrasse med tilkomst fra stue av trebjelkelag. Det er etablert et tettesjikt av papp, spalteguly og rekkverk tre.
Av merknader er det råte i et dekkbord til en stolpe og det står vann på tette sjikt av papp. Det er dårlig fall og symptomer på lekkasje i underliggende garasje.
Det kan ikke utelukkes skader i underliggende bjelkelag på grunn av fukt.

Platting til leilighet av spalteguly ned mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for tiltak.
Kontroll av treverk/lettklinkerblokker ned mot jord for skader og eventuell utbedring/masseutskiftning.
Etablering av godt fall samt nytt tettesjikt og spalteguly på terrasse over garasje er nært forestående.
Kontroll av bjelkelag og bytte av råteskadet treverk.



Platting til leilighet med høy siltasje.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med tilkomst fra soverom



Terrasse i 2. etasje.



Terrasse i 1. etasje.

Type	Terrasse
Terrasse med tilkomst fra soverom i 1. og 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Terrasse i 2. etasje av bjelkelag båret av stolper, spalteguly og rekkverk av tre. Ingen betydelige skader eller skjevheter. Rekkverket er 0,9 m

Terrasse med tilkomst fra soverom. Oppbygging av tre med bjelkelag, drager og stolper av tre. Spalteguly og rekkverk tre.
Ingen betydelige skader, spalteguly er av eldre magre bord og svikter litt ved gange. Noe skjevt rekkverk. Rekkverket er 0,9 m.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

6.7 Vinduer og dører: TG2



Vindu i leilighet er sterkt påvirket av fukt og det er fare for jordslag.





Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass som er fra 1982. Trekantvinduer mot balkong i 2. etasje har fått montert nye isolerglass i 2017. Ytterdør til leilighet av malt HDF med 2-lags glassfelt. Terrassedører i 2. etasje og på soverom i 1. etasje av tre med 2- lags glass fra 1982. Dører i garasjer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet isolerglass på trekantvinduer i 2. etasje i 2017.
Tiltaket har en positiv virkning på varmetap, men karmer og andre deler vil ha slitasje etter høy alder.

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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører blitt over 30 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe brukssslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

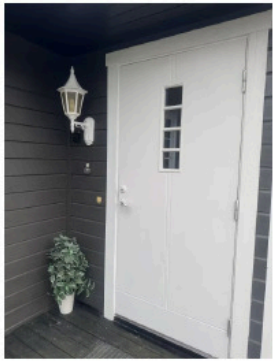
I tidligere salgspapirer er det opplyst at sprosser er byttet ut i 2015 og er vedlikeholdsfrie.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

6.8 Vinduer og dører: TG1





Beskrivelse
Terrassedør i stue i tre med 2- lags glass fra 2006. Ytterdør er malt tre og med 2- lags glass fra 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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**

Dørene fungerer greit og har ikke vesentlige avvik. Ytterdør har noe bruksmerker og henger noe, døren trenger en liten justering.

6.9 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Etter eiers opplysninger er fasader nymalt i 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller sitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Stort sett hele fasader.



Område ved inngangspartiet med skader og behov for utbedring.

Oppsummering av yttervegger TG-2

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.
Veggene har luftespalter med musesperre. Isolasjonsmengde er etter tidligere standard.

Utvendige paneler fremstår i hovedsak med normal slitasje.
Av merknader ligger kledning langt ned mot terreng ved inngangspartiet og det er registrert påbegynnende råte i hjørnekasse.
Det er etablert et beslag på kledningen og det kan ikke utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjon.
Videre er det stedvis slitasje og oppsprekking av maling på grunn av soltørking.
Det er registrert noe muselort på kneloft, eier har ikke påpekt at museinntrengig er et stort problem.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med mindre tiltak og vedlikehold. Det bør utføres utbedringer og bytte av skadet treverk ned mot terreng ved inngangspartiet.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-2

Takrenner, nedløpsrør og beslag på boligen har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.
Erfaringsmessig kan det forekomme utettheter i skjøter og endelokk.
Delene har misfarging og slitasje, det er ikke observert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Gjennomsnittlig brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål er 30 år, systemet har oppbrukt sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.





6.11 Takkonstruksjon



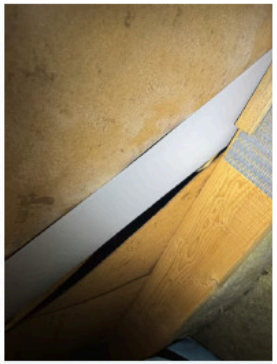
Lufting av skråtak.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

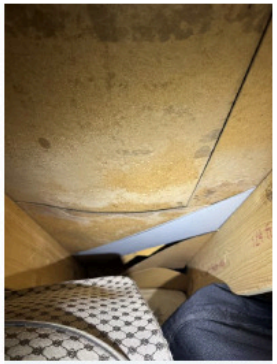
Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Boligen har A-takstoler med innredet loftsrom. Med krypeloft bak knevegger (loddrett vegg fra skråtak) og over hanebjelke (vannrett tak i spiss).
Ventilering av taket skjer fra spalter i gesims(overgang tak/vegg) via innvendig spalter i skråtak og opp på loft i takspiss.

Lufting av skråtak ser ut til å fungere greit, det er observert noe fuktmerker og mindre soppdannelse i sutak.
Det anbefales mindre tiltak for å tilrettelegge raftepapp slik at optimal lufting fra gesims ivaretas.

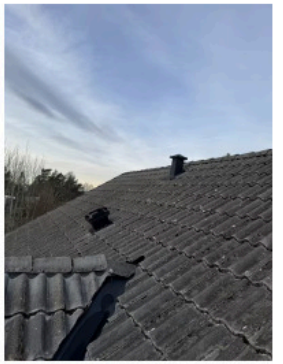


Gradrenne med noe fukt i undertak av sutaksplater.



Noe fuktmerker i undertak.

6.12 Taktekking





Taket over takopplett.



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er fra byggetiden, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.
Taketekking over takopplett er særlig slitt og har mosedannelse. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer til underliggende loftstue.
Det minnes om at betongtakstein bør ikke legges på tak med mindre enn 15 grader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold. Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

Det er påregnelig med utbytte av taktekking i fremtiden, eksakt når er vanskelig å si noe om.

6.13 Utstyr på tak



Trinn fra takstige som snøfanger på en side.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Det er montert trinn til takstige som snøfangere mot nordvest side, slik montering anses ikke lenger for å være tilfredstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller av betong i underetasje og trebjelkelag på for 1. og 2. etasje.
Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.15 Ildsted/Skorstein



Peis med innsats i 1. etasje.

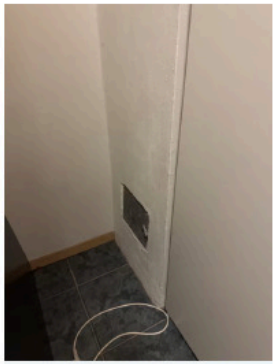


Grovpusset pipe i 2. etasje.

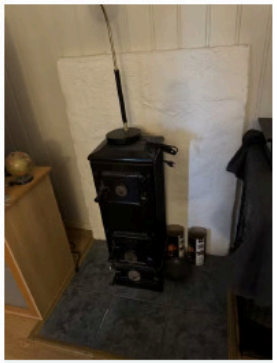
Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Pipe fra byggetid av lettklinker elementer. Det er montert peis med innsats i stuen, og eldre vedovn i leilighet. Sotluke er i underetasje og pipa er helbeslått over tak.
Pipa har to synlige sider, ingen oppsprekking eller vesentlige skader og det er ikke observert avvik i krav til brennbare materialer

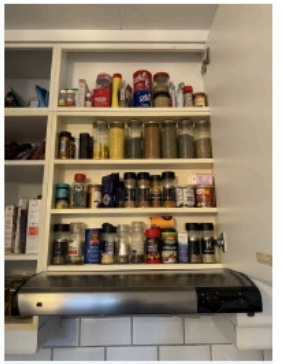


Feieluke i underetasje.



Eldre vedovn i leilighet.

6.16 Kjøkken



Ventilator har høy alder og brukssiltasje, men fungerer ved enkel test.





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal siltasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Gulv er av laminat, malt tapet på vegger med fliser over kjøkkenbenk og takess i himling.

Innredning er fra byggeår men er fornyet etter det. Malte MDF fronter og folliert base på skrog. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og dobbelt oppvaskkum i stål med et greps batteri. Det er integrert stekeovn. Oppiegg for vaskemaskin og kjøleskap.

Noen fronter trenger justering, men det er ikke betydelige skader og det er ikke målt fukt på erfaringsmessig utsatte steder.

Det er ingen komfyrvakt eller watergard.
Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt ikke et krav ved etableringsår.
Dette bør allikevel monteres for god sikkerhet ved å forhindre brann og vannlekkasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ventilator over koketopp med ukjent utlufting, mulig denne går opp til tak. Ventilatoren fungerer men har høy alder.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Underetasje:
- Bod i leilighet er omgjort til kjøkken.
- Bod i underetasje utvidet med større gang. Her er det montert opp kjølerom som er regnet med som S-rom.

Loftetasje (2. etasje):
- På original tegning til byggesøknad har loftet disponible rom, 2. etasje har i dag 2 soverom, loftstue og toalettrom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

1. etasje:
- Stue er utvidet med soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til større stue. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

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

Det ligger 2 midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, disse er datert 07.12.1992, og 11.02.1993.

Det ligger melding om mindre tiltak i kommunepakke, tiltaket gjelder takoppletting og er datert 28.09.1995.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Eier opplyser at det vil bli satt inn gyldig brannslukningsapparat og montert opp røykvarsler etter gjeldende krav (minimum 1 røykvarsler i hver etasje).

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulvet og malt panel på vegger og himling.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant på innredning.
Toalettet er ventilert via ventil tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg og det er tilluft under øreblad.

Av merknader er det en delaminering på servantskap og noe svellinger på skrog.
Ingen vesentlig skader eller målt fukt på befaringsdagen, det er valgt å sette TG1 på punktet.



Delaminering.

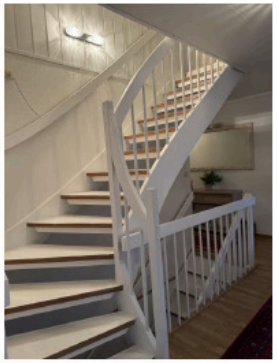


Svelling i servantskap.



Ingen unormal fukt på befaringsdagen.

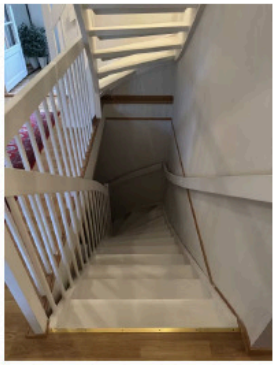
6.19 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-1

Malt tretrapp med rekkverk på en side og håndrekke på vegg. Trappeløp går fra underetasje til 2. etasje.
Trappen følger forskriftskrav og fungere med dagens tilstand



6.20 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Avløpsrør av plast fra byggeår.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

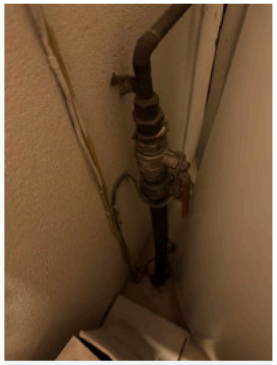
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.21 Vannledninger





Hovedvanninntak.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligens vannrør er av kobber.
Hovedinntak av vann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Utvendige kraner med kobberrør som er uisolert, det er fare for frost og kondens.
Deler av innvendige rør er ikke isolert, det er fare for kondens.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør bør isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap i bolig.

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?	Ukjent
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
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Sikringsskap i leilighet.

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**

Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje og det er et sikringsskap i vindfanget til leilighet.
Anlegget ser ut til å i hovedsak være originalt fra byggeår. Det er automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er ikke opplyst om utførte arbeider, og det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon.
Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.

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 1998. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

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.

6.23 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er fra 2011.

Når var siste service på anlegget?	

Det er ikke opplyst om utført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i ca 2011.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen har oppbrukt sin forventede brukstid og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning.

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010/2017	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

Varmtvannstanker montert på vaskerom med sluk.
Tankene er på ca 200 liter og er fra 2010 og 2017.
Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakt.

Varmtvannstanker montert nyere enn 2014 skal være montert med fast tilkobling til el nettet.
Dette er for å begrense brannfare.
For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i kneloft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat er plassert inne i kneloft. Det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømming.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er 15-20 år, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

2. etasje har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Leilighet har fukt og kondens på innside av vinduer, luftgjennomstrømming er for lav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligens ventilering bør oppgraderes.

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Luftgjennomstrømming i leilighet må økes.

6.26 Våtrom: Bad i 1. etasje



Bad fra 1992. Det er ikke registrert noen skader i dag, men rommet trenger en rehabilitering før det skjer skader.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

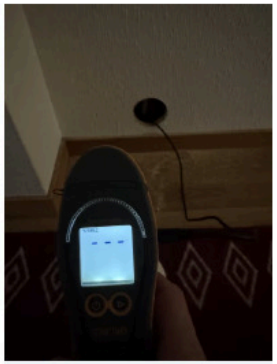
Oppsummering av våtrom — TG-3

Bad som er fra byggeår 1992 uten noe form for dokumentasjon. Det er satt inn varmeovn på befaringsdagen, det er ikke opplyst at varmekabler er defekt.

Gulvet har varmekabler med flislagte overflater. Vegger er av flis, det er noe vinylplater i våt sone. Himling er av panel.

Ved byggetid var det ikke vanlig å bruke nåtidens membraner, det er ingen tegn til membran i sluk eller ved dørterskel.
Gulvet er relativt flatt, med noen mm fall mot dør.
I tidligere salgspapirer er det opplyst om tidligere vannlekkasje på grunn av fritt vann på gulv.
Det kan ikke garanteres tetthet i overgang sluk/gulv, rørføringer i gulv eller ved oppkant på vegg og dørterskel.

Våtrommet fungerer i dag fordi vann fra vanninnstallasjoner går rett i sluk via rør. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.



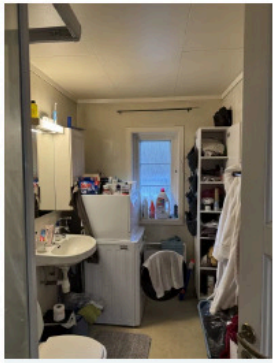
Ingen målt fukt ved hulltaking i tilstøtende vegg.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Leilighet



Bad/vaskerom i leilighet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom TG-3

Bad som er fra bygge år med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og takess i himling. Panelovn på vegg.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er uten fall, det er etablert oppkanter av belegg på vegger og dørterskel. Det er målt fuktvariabler under belegg, årsak kan være fuktopptrekk fra betongguly uten isolasjon. På grunn av høy alder på belegg og våtromstapet (33 år) kan ikke lenger nevnte tettresjikt eller slukløsning anses for å være tett.

Våtrommet fungerer i dag fordi vann fra vanninnstallasjoner går rett i sluk via rør. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

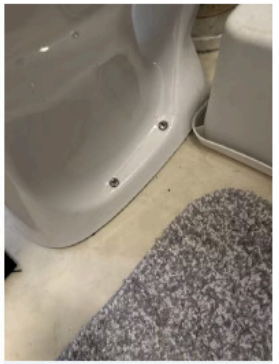
Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

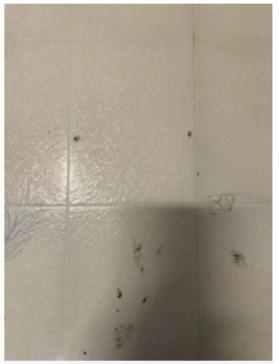
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



Skruer til toalett punkterer belegget (tettesjiktet).



Hull i våtromstapet på vegg.



Fuktvariabler på gulv, trolig kommer dette fra tilgjengelig fukt som betonggulvet suger opp.

6.28 Våtrom: Vaskerom



Sprekk i belegget ved dørterskel.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg med oppkant på vegg. Vegger er malt mur og malt panel, det er panel i taket.
Det er registrert cirka 10 mm fall fra topp belegg ved dørterskel til sluk. Belegget har sprekker og er ikke klemt til sluk.

Rommet er innredet med stålkarm med varmt og kaldt vann og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert en benkeplate, og noe innredning med benkeskap. Rommet inneholder også boligens to varmtvannstanker.

Alder og påviste avvik på membran tilsier at det må påregnes å renovere vaskerommet i sin helhet. Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

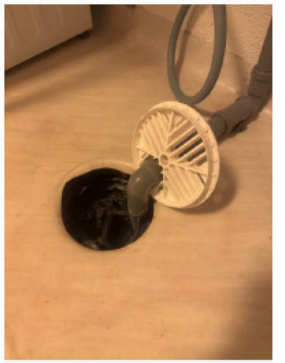
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgrunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Vaskerom i underetasje.



Belegget er ikke klemt i sluket.

6.29 Øvrig: Fuktmerker rundt pipe



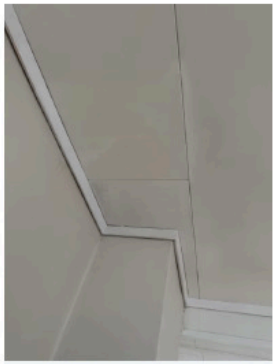
Fuktmerker rundt pipe i 2. etasje.

Beskrivelse

Det er registrert mindre fuktmerker rundt pipe i 2. etasje og merker i takessplater i himlingen rundt pipe i 1. etasje.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er ikke opplyst om noe lekkasje fra tak eller pipebeslag og merkene ser ut til å være eldre.
Det er ikke ikke målt unormal fukt på befaringsdagen.



Merker i takessplater i 1. etasje.



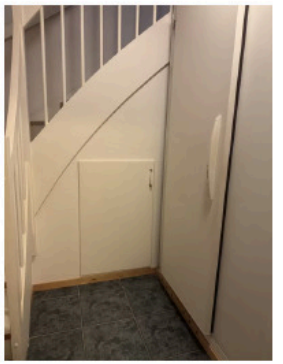
Ingen målt fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres nærmere undersøkelser av pipebeslag og utførelse av undertak rundt pipe over tak.

6.30 Øvrig: Kjølerom





Beskrivelse

Det er etablert kjølerom av isolerte elementer i gangen i underetasje.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Kjølerom av isolerte aluminiumselementer, dør med pakning og kjøleaggregat fra 2007.
Det er etablert lufting mot fundament (gulv).
Det er ikke registrert avvik, eier opplyser at kjølerommet fungerer fint.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på kjøleaggregat. Disse har en levetid på 10-12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbytte av kjøleaggregat.

6.31 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver i boligen er hovedsakelig er laminat. Vegger av malt tapet, noe brystningspanel med malt tapet og malte plater/panel.
Himlinger er hovedsakelig at takess og malt panel i 2. etasje.

De fleste dører er fra byggeår og er lette fyllingsdører. Dørene fungerer fint.
Eier har byttet glassdør inn til stue og inn til kjøkken. Dørene fungerer i bruk, men omramming fremstår som egeninnsats.

Leilighet har laminat på gulvet. Vegger har malte overflater av strie, tapet og panel.
Det er malte plater i himling. Leiligheten har slitasje på overflater og svellinger på grunn av fukt i laminatgulv.
Innerdører av malt furu med slitasje.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Oppussing og utbytting av overflater og innerdører får være etter ny eiers ønske og behov.	

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i forbindelse med huset. Bygget på støpt gulv og vegger oppført mur. Taket er flatt, bygget opp av bjelkelag og er tekket i overkant med papp. Det er en treport med automatisk portåpner.

Det er tilbygget en garasje med støpt gulv og murt ringmur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Skråtak tekket med betongtakstein, og vindu og dør i tre.
Murt vegg mot terreng med påført fuktsikring på utsiden.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Av merknader: - Garasje i forbindelse med huset har mindre fuktmerker og noe sverte i himlingen av gips. Det er gitt merknader på overliggende terrasse med papptekking. - Tilbygget garasje har slitasje på paneler, dør og vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noen utbedringer og vedlikehold. Til opplysning er det viktig å ivareta lufting av garasjer for å begrense fukt og kondensskader.	

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

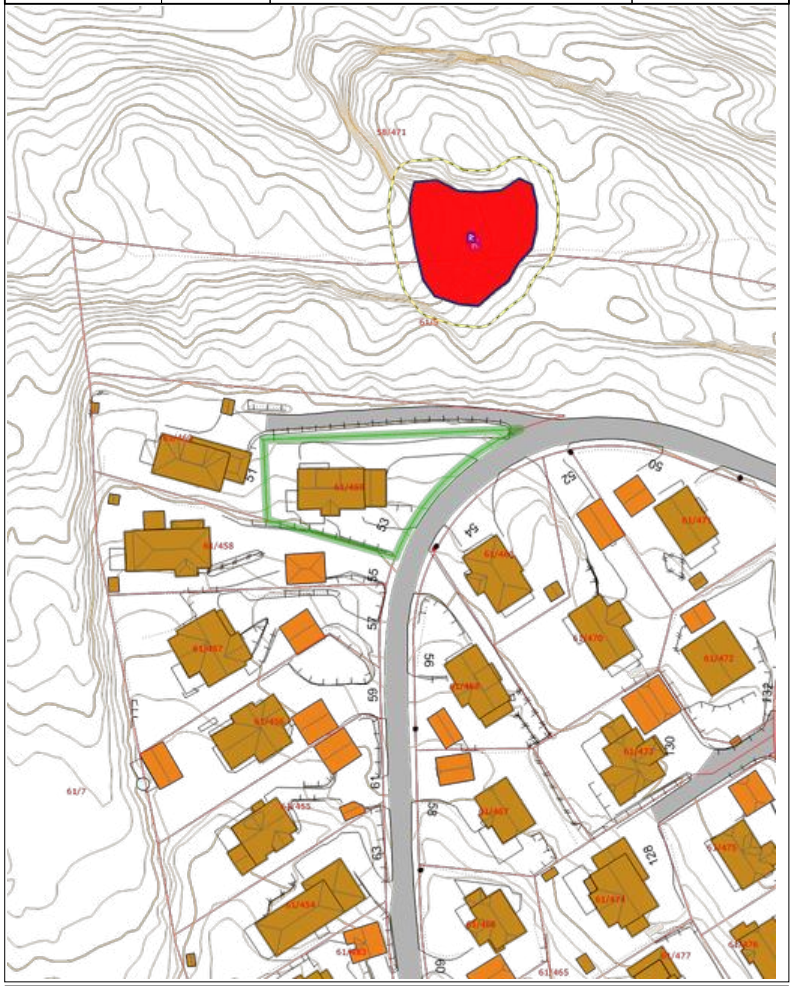
Tilgjengelighet	Ikke relevant

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 459	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Siriusvegen 53 3942 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Enkeltminneikon
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
- Lokalitet - Fredet
- Kommunegrense
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Svømmebasseng
- Veg
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer



Porsgrunn kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 459	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Siriusvegen 53 3942 PORSGRUNN			
	Annen info:	Brattåsområdet, felt VIIdel 2			



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- RbFormålOmråde
- Turvei
- RpFormålGrense
- Eiendomsteig
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- RpFormålGrense
- Boliger
- Industri
- RpGrense
- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpGrense
- Kjørevei
- Veg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

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

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 31-0063/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Siriusvegen 53 3942 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 61, bnr 459 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