



Velkommen til

Hovetbakken 15
3937 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hovetbakken 15
3937 Porsgrunn

Innbydende og velholdt enebolig - Alt på ett plan | Vestvendt terrasse - svært gode solforhold | Vedovn og varmepumpe | Dobbel garasje

Velkommen til Hovetbakken 15. Lys og fin enebolig med alt på en flate og et nydelig uteområde.

Boligen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde på Skrapeklev, og eiendommen har en nydelig opparbeidet, eiet tomt med flere hyggelige uteplasser og dobbelt garasje.

Boligens planløsningen byr på en lys stue med peisovn, åpen kjøkkenløsning og god plass til spisebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, usjenert terrasse med gode solforhold. Boligen har tre soverom, der hovedsoverommet har eget walk-in closet samt adkomst til hagen. Videre har boligen et flislagt bad, separat toalettrom samt eget vaskerom.

Det er både peisovn og luft-til-luft varmepumpe fra 2023.

Nærområdet byr på kort vei til skole, barnehage og turområder som Frierstien mm.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000
Omkostninger*	kr	90 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840
BRA/BRA-I		160/127 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 872 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2007

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 590 000**
Omkostninger*	kr	**90 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 680 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 89 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 90 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 719 pr. år for 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 57, bnr. 78 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 127 m2
BRA total: 127 m2

1. etasje
BRA-i: 127 m2.
TBA: 40 m2.

Garasje:

BRA-e: 33 m2
BRA total: 33 m2

1. etasje
BRA-e: 33 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Det er en terrasse bygd i impregnert trevirke (platting) foran stue samt en uteplass med belegningsstein ved utgang fra hoved soverom. Begge disse uteplassene er beregnet inn i terrasse arealet (TBA) på 40kvm.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje med elektrisk portåpner som er installert på den ene porten. Manuel vippeport på den andre siden. Garasjen har innlagt strøm, samt på asfaltert oppkjørsel på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 872 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 872,7 m² med flotte uteområder og gode solforhold.

Eiendommen har en nydelig opparbeidet tomt med flere hyggelige uteplasser som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Tomten er pent anlagt med plen, hekk, variert beplantning og belegningsstein, og fremstår svært velholdt. Asfaltert innkjørsel gir et praktisk og ryddig førsteinntrykk, mens hekker flere steder sørger for god skjerming og privatliv.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt terrasse med gode solforhold, perfekt for lange sommerkvelder. Hovedsoverommet har egen utgang til en lun uteplass med belegningsstein, som gir en ekstra privat sone til morgenkaffen eller rolige stunder.

Den romslige hagen byr på gode muligheter for lek, aktiviteter og hagekos for hele familien. Boligen ønsker også velkommen med et hyggelig, overbygget inngangsparti med god plass til sittegruppe, blomster og dekorative elementer.

På eiendommen står det i tillegg en frittstående dobbelgarasje med praktisk hems som gir gode

oppbevaringsmuligheter.

Det orienteres om at del av innkjørsel er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra offentlige myndigheter. Se vedlagte kart.

Byggeår
Ca. 2007

Innhold
Enebolig over ett plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, tre soverom og walk-in closet.
1. etasje BRA-e: Garasje på 33 m².

Terrasse og uteplass på til sammen 40 m² med utgang fra henholdsvis stue og hovedsoverom.

Standard
Enebolig fra 2007 oppført på ett plan med alt på én flate, tilhørende dobbelgarasje og pent opparbeidet tomt. Boligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning med tre soverom, eget toalettrom og bad, samt åpen stue- og kjøkkenløsning.

Entré:
Entréen ble utvidet i 2016 og har flislagt gulv med gulvvarme, malt MDF-panel i himlingen og på veggene. Rommet har god plass til yttertøy og sko, samt garderobeskap med skyvedører. Det er en praktisk skyvedør inn mot mellomgangen.

Stue:
Stuen har parkett på gulv, malt tapet på veggene og himlingsplater i tak. En peisovn gir lun oppvarming på kjøligere dager, i tillegg er det montert luft-til-luft varmepumpe. Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang via verandadør til en vestvendt terrasse og platting på terreng med gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i heltre og oppvaskkum av stål. Rommet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er installert avtrekk via balansert ventilasjon.

Toalettrom:
Toalettrommet ble etablert ved utbygging i 2016 og har flislagt gulv med gulvvarme, malte MDF-panelplater på veggene og malt MDF-panel i himlingen. Rommet er innredet med vegghengt toalett og enkel vask med innredning, samt avtrekksvifte i yttervegg.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, ca. 200 liters varmtvannstank og avtrekk via balansert ventilasjon.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har parkett på gulv, overmalt tapet og himlingsplater. Rommet har direkte

adkomst til et eget walk-in closet, samt utgang via verandadør til en opparbeidet uteplass med belegningsstein.

To soverom:
Boligen har ytterligere to soverom med parkett på gulv, overmalt tapet på veggene og himlingsplater i taket.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue og soverom. Flis med gulvvarme i gang og entré. Flislagte gulv med gulvvarme på bad, vaskerom og toalettrom.
Vegger: Overmalt tapet i lyse farger. Malte plater på vaskerom, fliser på bad og malte MDF-panelplater på toalettrom.
Himling: Hovedsakelig himlingsplater (Tak-ess med folie). Malt MDF-panel i himling i entré og toalettrom.

Lagring:
Boligen har et eget walk-in closet tilknyttet soveromsavdelingen samt kaldtloft. I tillegg er det en frittstående dobbelgarasje på ca. 33 m² med innlagt strøm og oppbevaringsplass på hems.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist mose på tak. Leverandør av takstein anbefaler at taket vaskes med jevne mellomrom og at mose fjernes. Impregnering av tak etter vask vil være med å gi takstein en god levetid. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Bad - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette kan oppstå fordi det er målt motfall fra sluk mot hjørne ved yttervegg. Ved en lekkasje vil vann kunne samle seg der. Vaskerommet har ikke dusj slik at vannsøl vil være et minimum og ikke et problem i daglig bruk. I 2007 var det krav til oppkant langs gulvets våtsone på vegg på minst 50mm. Det tilsier at vann som måtte legge seg i hjørnet kan tørkes opp uten å gjøre videre skade i konstruksjonen.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

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

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Lamper medfølger ikke.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til i et hyggelig og godt etablert boligområde på Skrapeklev på Herøya i Porsgrunn. Nabolaget er barnevennlig og består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Klevstrand skole slås sammen med Stridsklev skole med lokasjon på Stridsklev. Målet er å overføring av elever til Stridsklev innen august 2029. Snarsti opp til Stridsklev går via gangsti fra Hovetbakken og Steintangvegen som ligger rett i nærheten.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet, med både Kiwi og Rema 1000 på Herøya. For idrettsglade finnes det treningssenter i området, samt et pent opparbeidet idrettsanlegg på Herøya med fotballbaner, klubbhus og et aktivt idrettslag med tilbud innen håndball og turn.

For friluftsliv og turgåing byr området på mange fine rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Rett i nærheten, via gangsti fra Hovetbakken og Steintangvegen, når du den populære Uræddløypa som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rundt Stridsklev og Hovet, med lyssatte partier. En lett tilgjengelig hverdagsrunde går også langs gang- og sykkelstien rundt Gunnekleivfjorden. I nærområdet ligger dessuten Frierfjorden med Herøya motorbåtforenings flotte bryggeanlegg og den populære Frierstien, som følger fjorden helt ut til Dammane i Brevik. Idylliske Eidangerfjorden nås også på en kort biltur, med badeplasser, småbåthavner og kyststi.

Området fungerer som et ypperlig utgangspunkt for pendlere, med kort gangavstand til bussholdeplass langs riksvei 36 og rask adkomst med bil til E18 mot både Grenland, Larvik og Sandefjord. Riksvei 36 langs Herøya er nylig vesentlig oppgradert med bred gang- og sykkelvei, noe som gir trygge og gode forbindelser for myke trafikanter. Porsgrunn sentrum med Down Town kjøpesenter, spisesteder, kulturtilbud og alle byens servicefunksjoner ligger omtrent ti minutters kjøring unna boligen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med bærende konstruksjoner over støpt betongplate, og grunnmur i isolerte elementer fylt med betong. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft, tekket med betongtakstein og undertak av sutakplater.

Garasje:
Dobbel garasje oppført på støpt plate med ringmur av leca. Veggene er i bindingsverk med liggende panel, og garasjen er uisolert. Taket er oppført med W-takstoler, tekket med betongtakstein over undertak av sutakplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - enebolig den 28.09.2007. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2022 for innbygging av inngangsparti (med etablering av entré og toalettrom).

Det foreligger godkjente bygningstegninger for enebolig datert 07.12.2005, udaterte tegninger vedrørende innbygging av inngangsparti og tegninger av garasje datert juli 2003.

For frittstående garasje er bygningsstatus registrert som «Meldingssak tiltak fullført» i matrikkelen. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt krav om ferdigattest, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe og peisovn. Gulvvarme i gang, entré, bad, vaskerom og toalettrom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge NGUs aktsomhetskart for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhus innenfor felt BF93. Gjeldende plan er områdereguleringsplan for Herøya (plan-ID 422), vedtatt 29.03.2012.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet. Ved motstrid gjelder bestemmelser og plankart i reguleringsplanen foran kommuneplanens arealdel, med mindre temaet ikke er behandlet i reguleringsplanen.

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel (Kommuneplanens arealdel 2024-2036, plan-ID 1415), med status «planlegging igangsatt».

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H320 Flomfare i kommuneplanens arealdel. I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 1.1.2.1) gjelder hensynssone H320 med tilhørende bestemmelser foran reguleringsplaner vedtatt før 26.03.2015. Etter bestemmelsene (§ 3.3.2) skal tiltak som berører hensynssonen planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. Ved planlegging og byggetiltak langs kysten skal sikkerhetsnivå tilsvarende DSBs estimater for havnivåstigning/stormflo (kotehøyde 2,7 moh.) legges til grunn for nye byggverk.

Det finnes godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på eiendom med gnr 57 bnr 73. I tillegg er det ubebygd boligtomt like ved eiendommen, gnr 57 bnr 77. Det må påregnes at det her er påbegynt eller vil bli igangsatt fremtidige byggearbeider.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 045 009 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 180 035 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.










15





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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




















































15







Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

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

Eier
Herman Dahl
Elisabeth Dahl

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

4001/57/78:
08.11.1993 - Dokumentnr: 14740 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 57 Bnr: 73
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 57 Bnr: 75
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 57 Bnr: 76
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 57 Bnr: 77

Gnr. 57 bnr. 73, 75, 76 og 77 har rett til å ha vannledning liggende over gnr. 57 bnr. 78, samt rett til fremtidig vedlikehold og fornyelse.

15.06.1976 - Dokumentnr: 8059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4001 Gnr: 57 Bnr: 43

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
El-anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr 3 600 000,-), kr 57 600,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr 2 907
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar - fastpris, kr 7 000
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 119 552,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Odd Forbregd Hatling den 14.10.2026.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Reidun Dahl
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 902
E-post: reidun.dahl@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

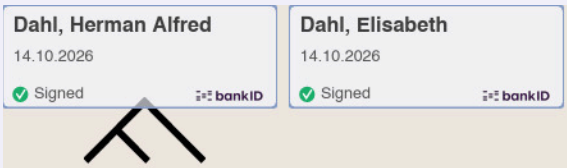
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Herman Dahl

Elisabeth Dahl

Boligen

Hovetbakken 15
3937 Porsgrunn

4001-57/78/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260314 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: HRL

Beskrivelse av arbeidet: Garasje. HRL søkte og stod ansvarlige. Ble bygd i samararbeid med snekker i HRL. Takstoler ble bestilt ferdige, og taket tettet med Su plater. Lektet etterpå. Dette ble gjort av snekker fra HRL.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: GK Rør, Herøya Elektro og Buer og Buer

Beskrivelse av arbeidet: Utbygg på 5 m2. Toalett og vindfang. Grunnarbeid ble gjort av Buer og Buer. GK Rør- rørleggerarbeid, og Herøya Elektro alt med strøm.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid til garasje. Reisverk/kledning. Porter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid til utbygg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Mus på loftet mars 2020. Lett å oppdage (muselort), da loftet brukes som bod og derfor hyppig brukt. Årsaken var feil på museband under kledning, noe som ble rettet opp.

Sølvkre i badet 2019. Ble fjernet gjennom If forsikring/Anticimex. Aldri sett siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: La ut åte.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Rettet feil på museband under kledning. Har sjekket hele veien rundt huset. Mus ble tatt i felle. Kun vært mus den ene gangen.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: GK Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet til vann og kloakk i utbygget (gjestetoalettet)

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Foss elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet reim på ventilasjonsanlegget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: KK service (ventilasjon)

   Beskrivelse av arbeidet: Full service/kanalens på ventilasjonsanlegg og kjøkkenventilator.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Herøya Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarme og lys i utbygg. Nye kurser i sikringsskap.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Viser til tidligere nevnt utbygg i 2016.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Ja**

Naboens port/gjerde er festet i fjellet som grenser mot naboen (mot vest)



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 57, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1101 **Referansenummer:** YN1906

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Svært godt vedlikeholdt og nyere enebolig fra 2007 med "alt på en flate". Boligen har opparbeidet uteområde med asfaltert oppkjørsel, dobbel garasje, hekker og beplantning. Rundt huset er det etablert belegningsstein.
Terrasse er vendt mot vest og har gode solforhold. Boligen har balansert ventilasjon og nyere varmepumpe installert.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Helbeslått pipehatt og luftehatt med sort plastbelagt/lakkert stål, stigtrinn for feier.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og 2 stk. verandadører i malt treverk med 2-lags isolerglass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett i stuer og soverom. Gangen og entrè har flis med varmekabler. Parkett fremstår hel og pent brukt. Det er noen mindre bruksmerker som må forventes etter flere års bruk.
Veggene består av overmalt tapet og fremstår nymalte i lyse farger.
Himlingene har hovedsakelig himlingsplater med malt panel i MDF i entrè og toalettrom fra 2016.
Bærende konstruksjoner er av tre over støpt betongplate.
Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn.
Innvendige dører er formpressede innerdører, en skyvedør og glassfelt i en dør.
Det er ikke observert tilfeller med skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med et mindre fall fra entrèdør til sluk. Det er registrert et motfall fra sluk mot yttervegg hjørne mot nord.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum samt installert VV-tank og avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon foreligger som kontrollerklæringer via ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak samt flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med et mindre fall fra dør til sluk. Under dusjkabinett er det godt lokalt fall
Badet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flis på gulv med varmekabler. Vegger har MDF malte panelplater og tak med MDF malt panel.
Det er vegghengt toalett og innredning med vask.
Toalettet har avtrekk via baderomsvifte i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Avløpsrør ligger under betongsålen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er balansert ventilasjon. Det har vært utført stor service på anlegget og kanaler er vasket i 2026 av servicefirma.
I tillegg til ventilasjonsanlegget er det også tilluftsmuligheter via ventiler i vegg og vinduer.

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2023 og nylig utført service.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med jordfeilbrytere og 12 kurser. Hovedsikring på 63A.
Brannslukker er kontrollert. Boligen har brannvarslere via Sektor alarm. Dette krever et abonnement.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell. Det vurderes at det er såle av steinholdige masser (pukk/singel) under betongplaten. Det er synlig fjell i dagen på tomten på flere stedet mot sør og sørvest.
Det er drenerende masser med knuste steinmasser opparbeidet i 2007. Takvann føres ned i grunn. Det er ukjent om dette ledes til terreng eller via kommunalt nett men byggeår 2007 tilsier at dette ledes vekk i terreng. Boligen har ikke kjeller og dermed ikke fuktsikring av kjellermurer. Overvann på tomten ledes naturlig vekk i terrenget.
Grunnmur i isolerte elementer.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2007 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er kontrollert.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

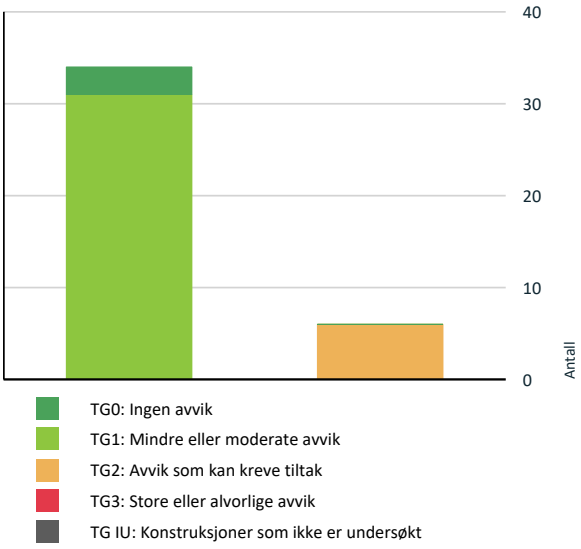
Garasjen er oppført som meldingspliktig tiltak men ikke krav til byggesøknad. I kommunens dokumentasjon er tiltaket varslet som fullført og dette er tilstrekkelig.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Ferdigattest foreligger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Garasje	Utført som egeninnsats med støtte fra HRL hvor snekker fra HRL utførte deler av arbeidet. Garasjen fremstår fagmessig godt utført.
2016	Utbygg entre og toalett	I inngangsparti ble det trukket ut yttervegg under eksisterende tak og gitt plass til entrè og et toalett. Arbeidet er utført av GK Rør, Herøya Elektro og Buer og Buer entreprenør. Tiltaket er byggemeldt og har ferdigattest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose på tak. Leverandør av takstein anbefaler at taket vaskes med jevne mellomrom og at mose fjernes. Impregnering av tak etter vask vil være med å gi takstein en god levetid.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Etter kraftig regnværsperioder på høsten anbefales at loftet besiktiges for å oppdage svakheter og begynnende lekkasjer på et tidlig tidspunkt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Undertak var i god stand ved befaring.





Det er ikke snøfangere bak huset mot sør og vest.



Taket har noe mosevekst

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Helbeslått pipehatt og luftehatt med sort plastbelagt/lakkert stål, stigtrinn for feier.

Vurdering av avvik:

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.



Takstoler og undertak fremstår i god stand under befaring.



Gjennomføring til lufting i tak er tørr og uten fuktsjolder



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.



Vegger har musebånd og god lufting



Vegger er godt vedlikeholdt med liggende panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling slik at vinduet holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn tradisjonelle overflater som malt tre.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold.



Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og 2 stk. verandadører i malt treverk med 2-lags isolerglass.



Verandadør fra stue til terrasse



Verandadør fra soverom til uteplass



Inngangsdør i malt treverk inntrukket under tak.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra stue. Eier opplyser at platting er etablert drenert masse av pukk og grus/singel.

Det er ikke tilgang til å besiktige bjelkelag under terrassebordene. Bjelkelag som ligger mot bakken vil ha en begrenset levetid. Det er ikke observert noe svikt i terrassen som skulle tilsi skader under befaringen.





Terrassegulv med noe oppsprekking som er normalt med årene. Terrassebordene er godt vedlikeholdt.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Opparbeidet uteplass med belegningstein fra hovedsoverom.

INNVENDIG

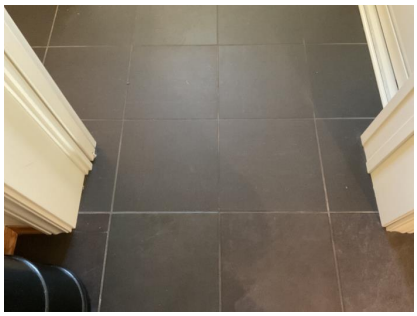
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett i stuer og soverom. Gangen og entrè har flis med varmekabler.

Parkett fremstår hel og pent brukt. Det er noen mindre bruksmerker som må forventes etter flere års bruk.

Flis i gang har "bom" i overgang mellom gang og entrè. Her er det en sprukket flis helt inn mot vegg mot entrè. "Bom" oppstår ved at flislim ikke har heftet mellom flis og lim eller mellom flislim og underlag. Det kan oppstå "bom" ved mindre bevegelser i gulvet i etterkant av flislegging. Forholdet ansees som mindre alvorlig og kun kosmetisk. "Bom" under flis kan resultere i at fliser sprekker i en senere sammenheng. Skulle dette skje ligger det ekstra fliser i garasje for utskiftning.



Flis ved dørlist til venstre i bilder har en sprekk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene består av overmalt tapet og fremstår nymalte i lyse farger. Himlingene har hovedsakelig himlingsplater med Tak-ess med folie. I entrè og toalettrom er det tak med malt panel i MDF fra 2016.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner er av tre over støpt betongplate.

Det er foretatt målinger av planhet (høydeforskjeller) i følgende rom:
Kjøkken høydeforskjell 14mm (10mm over 2 meter)
Stue høydeforskjell 5mm
Spisestue høydeforskjell 3mm
Hovedsoverom høydeforskjell 5mm

Alle mål er godt under krav for TG1. Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

Radon

Beskrivelse

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radon målinger. Derfor anbefales eier å utføre radonmåling for å verifisere nivå i boligen.

Byggeforskrift gjeldende i 2006 hadde følende ordlyd: "Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader."
Det er derfor sannsynlig at boligen har tiltak som f.eks radon duk etablert.

Bygget ligger i et område i NGU`s kart med høy aktsomhetsgrad. (NGU oppdaterte i senere tid sine kart og Grenland er nå hovedsakelig høy eller meget høy aktsomhet)

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i lettklinkerblokker og peisovn.



Boligen har pipe og etablert vedovn



Sotluke er montert nærmere enn 30cm fra brennbart. Dette er løst med egen "brannstein" på innsiden av luken og forskriftsmessig godkjent løsning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er formpressede innerdører, en skyvedør og glassfelt i en dør.





Pen glassdør inn til stue fra gang



Et er etablert skyvedør fra entrè og inn mot gang.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke observert tilfeller med skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaring.

Eier informerer om tidligere tilfelle med en mus på loft samt sølvkre på bad etter innflytting. Dette ble løst med Antisimex og tiltak med ekstra musetetting er gjort i etterkant. Forholdene har ikke oppstått igjen. Punktet får derfor TG1.

VÅTROM

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger kontrollerklæringer via ferdigattest.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har kommet med en uttalelse hvor de definerer hva som er dokumentasjon på faglig god utførelse på nyere bygg. Ifølge DIBK er ferdigattest dokumentasjon på samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og FDV dokumentasjon. Dette skal være kontrollert for å få ferdigattest og dermed blir ferdigattest dokumentasjon på faglig god utførelse ifølge DIBK. Dette gjelder også våtrom med prosjektering og utførelse, samt uavhengig kontroll.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har dokumentasjonskrav tilfredsstilt via ferdigattesten.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med et mindre fall fra entrèdør til sluk. Det er registrert et motfall fra sluk mot yttervegg hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette kan oppstå fordi det er målt motfall fra sluk mot hjørne ved yttervegg. Ved en lekkasje vil vann kunne samle seg der. Vaskerommet har ikke dusj slik at vannsøl vil være et minimum og ikke et problem i daglig bruk.

I 2007 var det krav til oppkant langs gulvets våtsone på vegg på minst 50mm. Det tilsier at vann som måtte legge seg i hjørnet kan tørkes opp uten å gjøre videre skade i konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelene er over kravet på 25 mm.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum samt installert VV -tank.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot vask og gulvets våtromssone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 vekt% og dette indikerer tørt trevirke.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon foreligger som kontrollerklæringer via ferdigattest.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har kommet med en uttalelse hvor de definerer hva som er dokumentasjon på faglig god utførelse på nyere bygg. Ifølge DIBK er ferdigattest dokumentasjon på samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og FDV dokumentasjon. Dette skal være kontrollert for å få ferdigattest og dermed blir ferdigattest dokumentasjon på faglig god utførelse ifølge DIBK. Dette gjelder også våtrom med prosjektering og utførelse, samt uavhengig kontroll.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har dokumentasjonskrav tilfredsstilt via ferdigattesten.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med et mindre fall fra dør til sluk. Under dusjkabinett er det godt lokalt fall

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette kan oppstå fordi det er målt motfall fra sluk mot hjørne ved yttervegg. Ved en lekkasje vil vann kunne samle seg der. Vaskerommet har ikke dusj slik at vannsøl vil være et minimum og ikke et problem i daglig bruk.

I 2007 var det krav til oppkant langs gulvets våtsone på vegg på minst 50mm. Det tilsier at vann som måtte legge seg i hjørnet kan tørkes opp uten å gjøre videre skade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm. Eier opplyser at vegger har LITEX plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

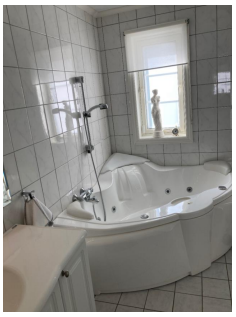
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6,7 vekt% som indikerer tørt trevirke.



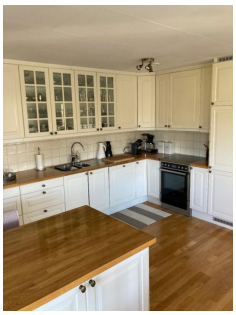
KJØKKEN

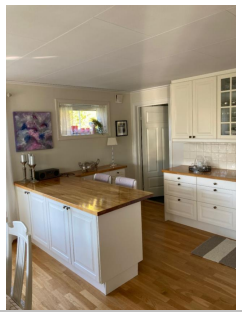
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv med varmekabler. Vegger har MDF malte panelplater og tak med MDF malt panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





Toalettet har avtrekksvifte i vegg.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er vegghengt toalett og enkel vask med innredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet har avtrekk via baderomsvifte i yttervegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



Rørskap er besiktiget og det er stoppekran og kursfortegnelse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Avløpsrør ligger under betongsålen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. DEt har vært utført stor service på anlegget og kanaler er vasket i 2026 av servicefirma.

I tillegg til ventilasjonsanlegget er det også tilluft via ventiler i vegg og vinduer.
Balansert ventilasjon fungerer slik at luft tilføres soverom og stue mens det er avtrekk fra våtrom (vaskerom/bad) og kjøkken. Ventiler i vegg og vindu bør i utgangspunktet lukkes slik at tilluft kommer via ventilasjonsanlegget. Balansert ventilasjonsanlegg fungerer slik at varme fra avtrekksluften overføres til luften som føres inn til rommene. Lufting via egne ventiler i vegg og vindu vil være en dyrere løsning på vinteren siden ingen varme kan overføres til tilluften som kommer her.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget har hatt stor service og dette taler til fordel for lengre levetid men samtidig er det deler som viftemotorer og bevegelige deler som kan havarere på grunn av alder og slitasje.

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe fra 2023 og nylig utført service.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



VV-tank har strømkobling via stikk-kontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilbrytere og 12 kurser. Hovedsikring på 63A.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Samsvarserklæring er tatt vare på av eier og følger boligen ved salg.
Anlegget er installert i 2007.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker er kontrollert. Boligen har brannvarslere via Sektor alarm. Dette krever et abonnement.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell. Det vurderes at det er såle av steinholdige masser (pukk/singel) under betongplaten. Det er synlig fjell i dagen på tomten på flere stedet mot sør og sørvest.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser med knuste steinmasser opparbeidet i 2007. Takvann føres ned til dreneringsrør i grunn. Det er ukjent om dette ledes til terreng eller via kommunalt nett. Boligen har ikke kjeller og dermed ikke fuktsikring av kjellermurer. Overvann på tomten ledes naturlig vekk i terrenget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i isolerte elementer.
Det etableres elementer som har isolasjon på utsiden som fylles med betong.





Det observeres enkelte sprekker og riss i elementene. Dette er utvendig på en tynn plate som dekker isopor/isolasjon i elementene. Selve bæringen er i betong som disse fylles med. Sprekkene har dermed kun visuell betydning.

TG 1 Terrengforhold





Pent opparbeidet hage med hekk, beplantning og belegningsstein rundt hus.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Pent opparbeidet innkjørsel med asfalt. Skråningen er med å drenere vann vekk fra eiendommen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2007 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

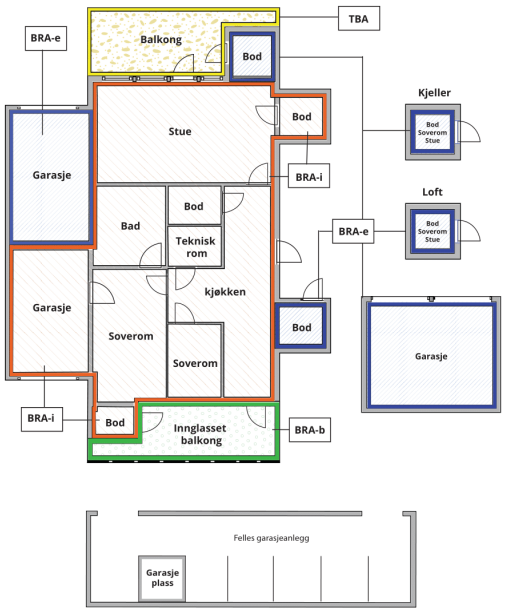
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	127			127	40
SUM	**127**				**40**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, entré, gang		

Kommentar

Det er en terrasse bygd i impregnert trevirke (platting) foran stue samt en uteplass med belegningsstein ved utgang fra hoved soverom. Begge disse uteplassene er beregnet inn i terrasse arealet (TBA) på 40kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vedlikehold/service av varmepumpe og ventilasjonsanlegg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Boligens arealer stemmer med tegninger og det er utstedt ferdigattest på bygg i 2007 samt utbygg i 2016.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Kommentar: Garasjen er oppført som meldingspliktig tiltak men ikke krav til byggesøknad. I kommunens dokumentasjon er tiltaket varslet som fullført og dette er tilstrekkelig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør
	Elisabeth Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	57	78		0	872.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovetbakken 15

Hjemmelshaver
Dahl Elisabeth, Dahl Herman Alfred

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasse, asfalt, beplantning og plen.

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med noe lagring på hems over del av garasje

Byggeår
2007

Kommentar
Meldingstiltak er varslet fullført til kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført på støpt plate med ringmur med enkelt skift med LECA. Veggene er bindingsverk med liggende panel. Garasjen er ikke isolert. Taket er oppført med W-takstoler og tekket med undertak med Sutak-plater. Over Sutak er det lekter og sløyfer og betongtakstein. Garasjen har takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt metall. Garasjeporter med portåpner samt en dør på langside mot hus. Garasjen har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovetbakken 15 , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 78
4001 PORSGRUNN

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Doknr: 14740 Tinglyst: 08.11.1993 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
- 8 NOV 1993
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 14740

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	PORSGRUNN	57	78			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [X] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
~~3,1 0 5 4 2~~ [redacted]	~~ELSE-KARIN S. GUNDERSEN~~	
1 8 0 2 4 7 [redacted]	FINN SKRAGEKLEV	1/2

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
3,1 0 5 4 2 [redacted]	ELSE-KARIN S. GUNDERSEN	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR 57 BNR 73, GNR 57 BNR 75, GNR 57 BNR 76 OG GNR 57 BNR 77 HAR RETT TIL Å HA VANNLEDNING LIGGENDE OVER GNR 57 BNR 78, SAMT RETT TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD OG FORNYELSE.

GNR 57 BNR 79 OG GNR 57 BNR 80 HAR RETT TIL Å HA KLOAKK OG OVERVANNSLEDNING OVER GNR 57 BNR 77, SAMT RETT TIL FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD OG FORNYELSE

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Skien den 8/11 - 93

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
F. Skrabekley | F. SKRAGEKLEV

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Lisi Wiker | ELSE WIKER

Adresse
BYRETTEN, SKIEN

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Inger Lisi Barosen

Adresse
Skien

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR.57, BNR.78, HOVETBAKKEN 15 - ENEBOLIG			
Tiltakshaver: HRL Entreprenør AS			
Adresse: Strømdalsjordet 8, 3727 SKIEN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: HRL Entreprenør AS			
Adresse: Strømdalsjordet 8, 3727 SKIEN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: HRL Entreprenør AS, Strømdalsjordet 8, 3727 SKIEN, Porsgrunn Rørleggerforretning AS, Bjørnslettvegen 2, 3917 PORSGRUNN, Sørensen Maskin AS, Dalsbygdaveien 221, 3720 SKIEN			
Byggeplass (adresse): Hovetbakken 15			
Gnr/Bnr: 57/78	**GABnr.:** 22475932	**Saks.nr.:** 42/06	**Dok.nr.:** 05/9035-7
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Enebolig	
Søknadsdato: 16.01.2006	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 26.01.2006	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 28.09.2007

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Isak Sølie
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:		
bebygd areal (Bya):	143	m²
bruksareal (Bra):	120	m²
beregnet areal (Ba):	120	m²
piper:		stk

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 68

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Herman Dahl
Hovetbakken 15
3937 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	15/08141-6	27.06.2022

Gbnr. 57/78, Hovetbakken 15 - Bygge inn inngangsparti - ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 584/22

Det gis ferdigattest som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ B pkt. 23 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 5400-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Mahmoud Shaar
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Tiltakshaver Herman Dahl søkte den 09.06.2022 om ferdigattest for bygge inn inngangsparti.

Det ble i vedtak av 28.09.2015 i sak 15/08141 gitt tillatelse for tiltaket.

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

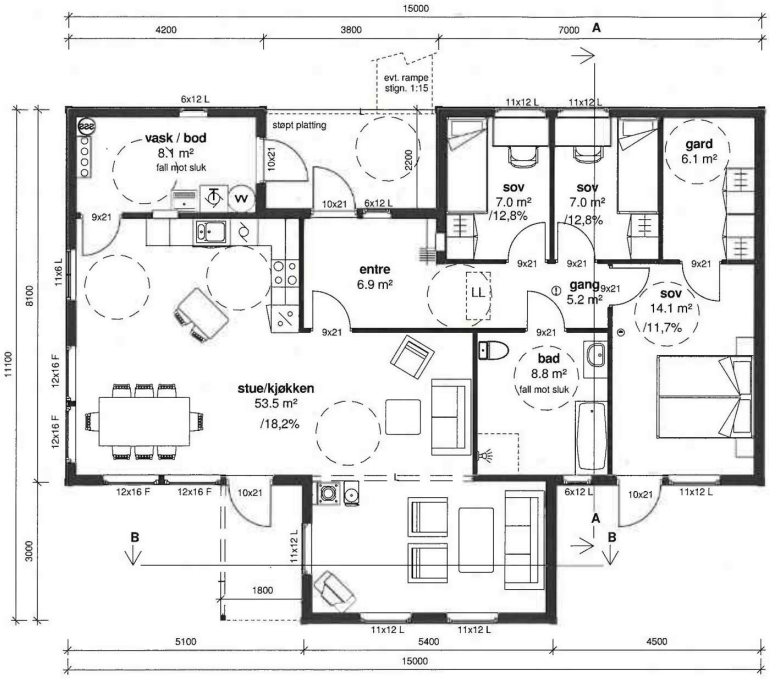
Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

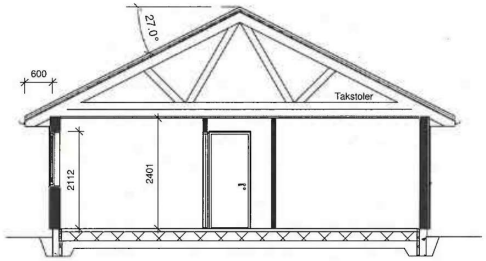
Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

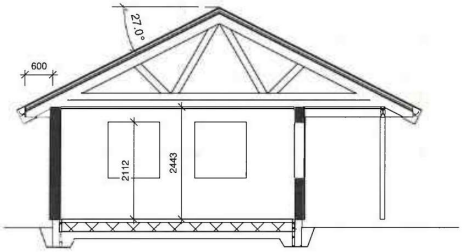
E-2,



2.0 Hovedetasje
1 : 100



A
1 : 100



B
1 : 100

Brutto grunnflate hovedetasje 129,34m2

Areal	BRA	BA	BRA-K	BYA
Kjeller	0.00	0.00	0.00	0.00
Hovedetasje	119,83	119,83	119,83	143,10
Loft	0.00	0.00	0.00	0.00
Sum bolig	119,83	119,43	119,83	143,10

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
A	22.12.05	smkh	Speilvending

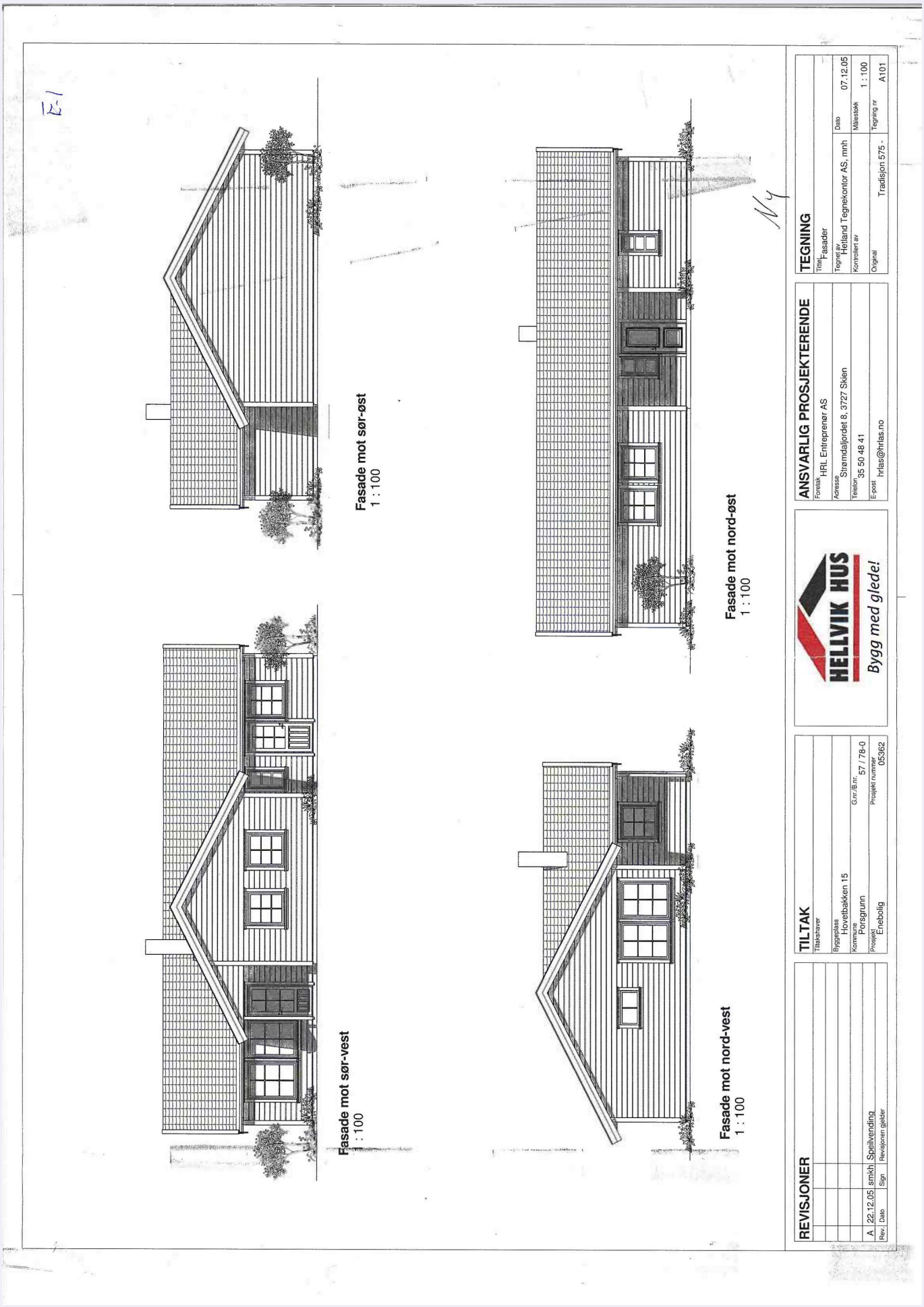
TILTAK
Tiltakshaver
Byggeplass: Hovetbakken 15
Kommune: Porsgrunn
G.nr./B.nr.: 57 / 78-0
Prosjekt: Enebolig
Prosjekt nummer: 05362

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

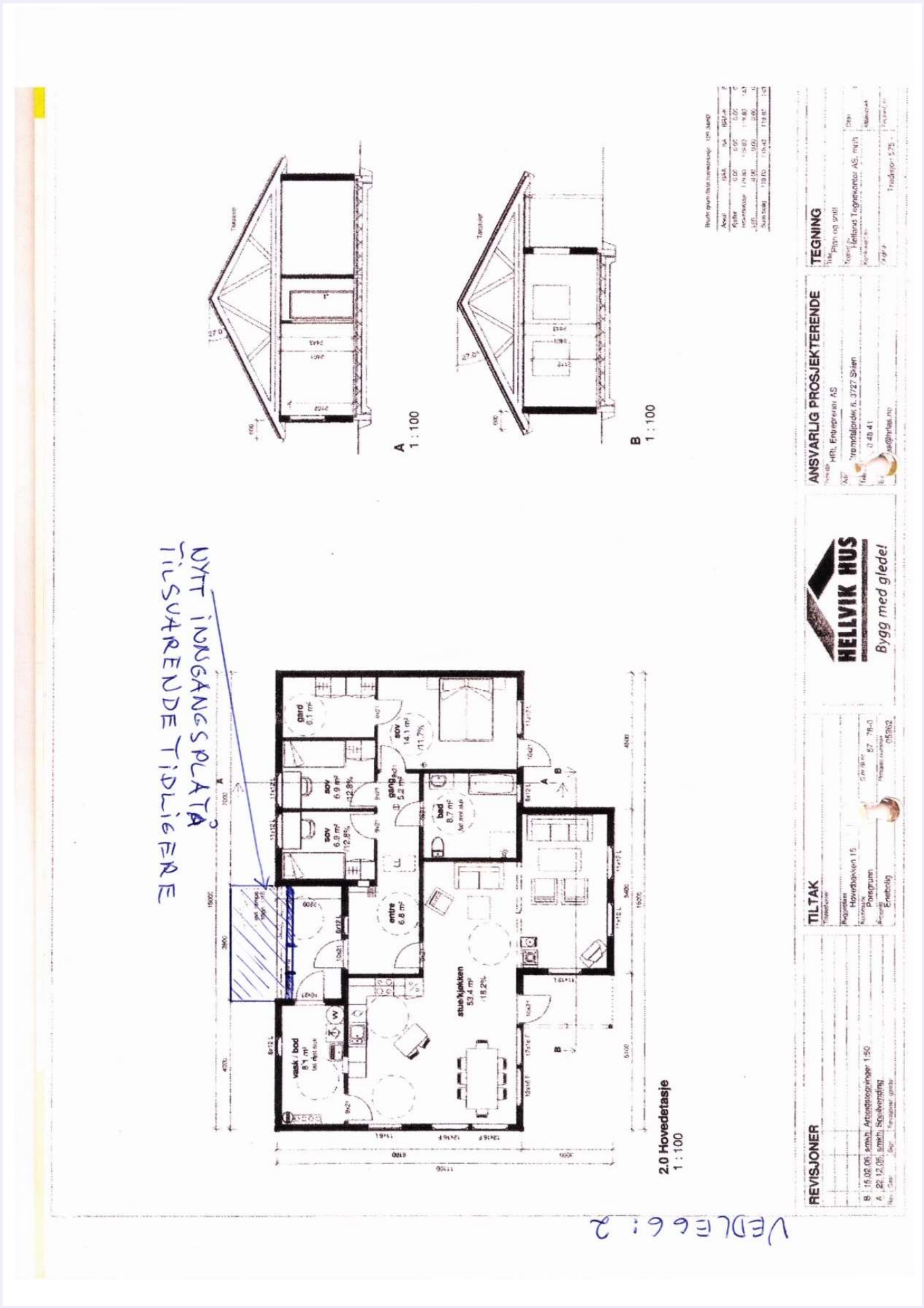
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
Foretak: HRL Entreprenør AS
Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien
Telefon: 35 50 48 41
E-post: hrlas@hrlas.no

TEGNING
Tittel: Plan og snitt
Tegnet av: Hetland Tegnekontor AS, mnh
Dato: 07.12.05
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original: Tradisjon 575 -
Tegning nr: A102

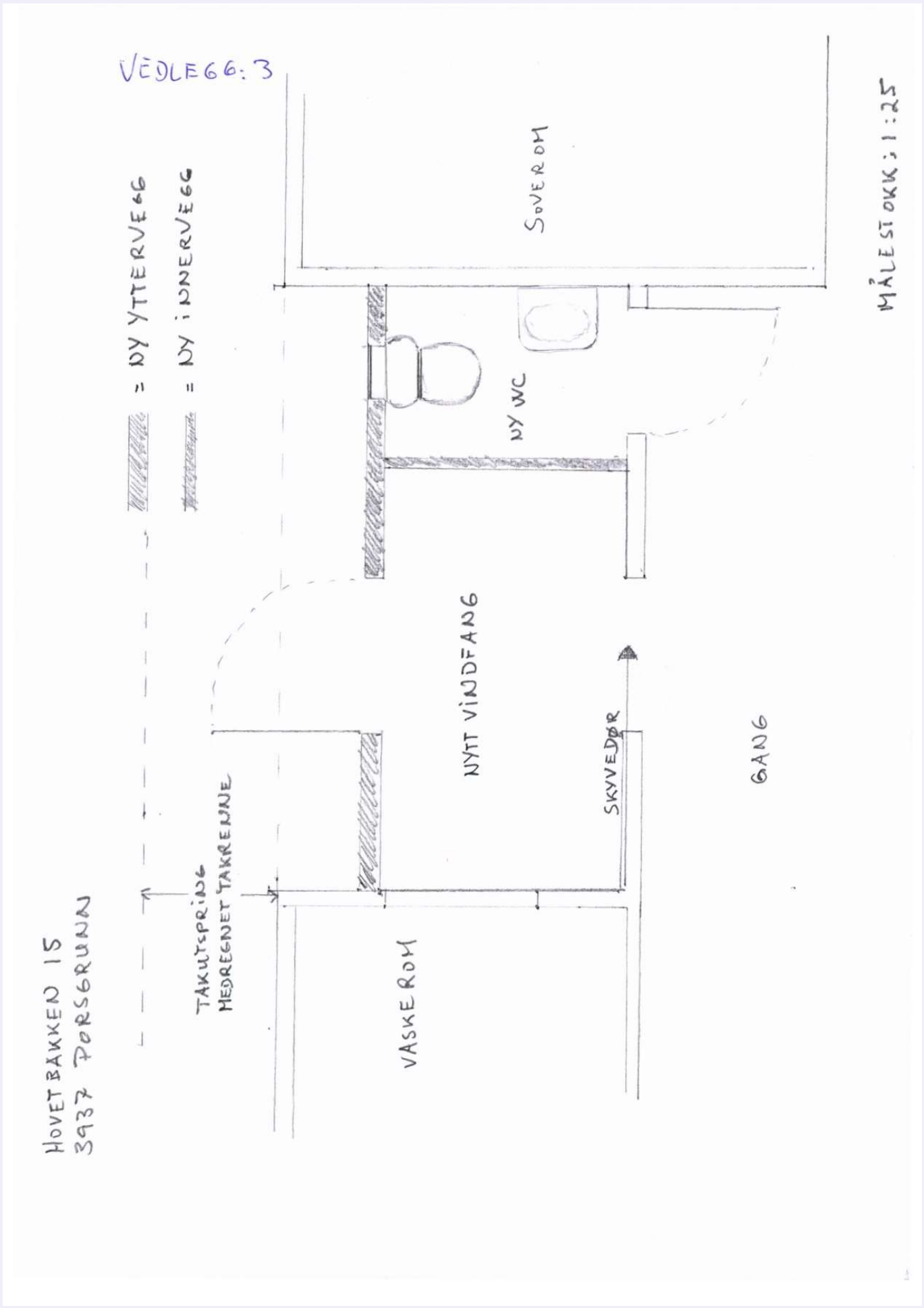
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



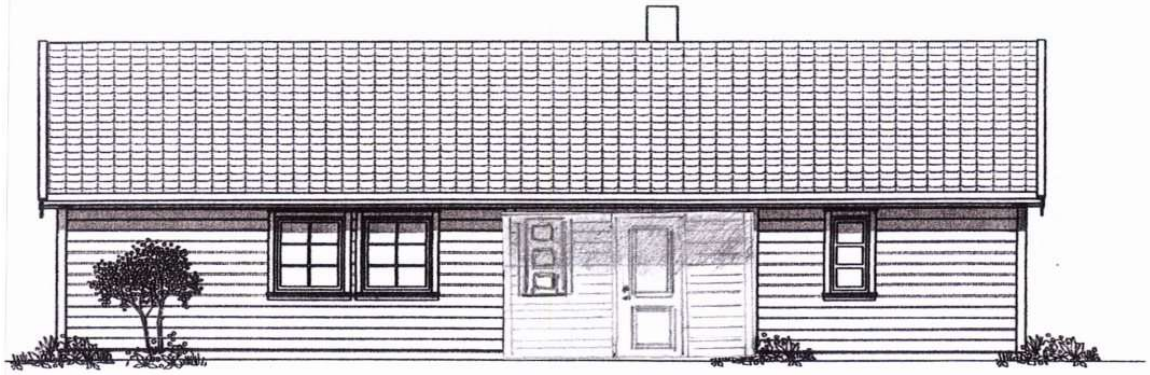
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

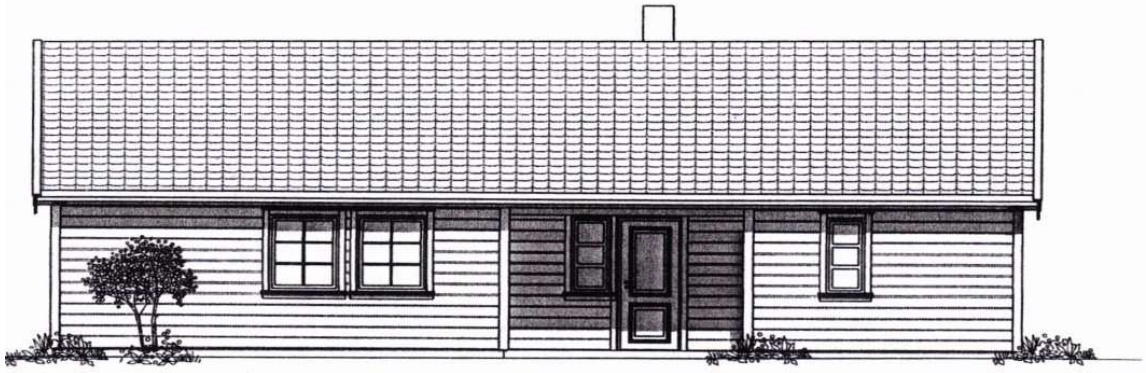
HOVETBAKKEN 15
3937 PORSGRUNN

VEDLEGG: 4



Fasade mot nord-øst
1 : 100

NY



EKSISTERENDE

Fasade mot nord-øst
1 : 100

LVIK HUS

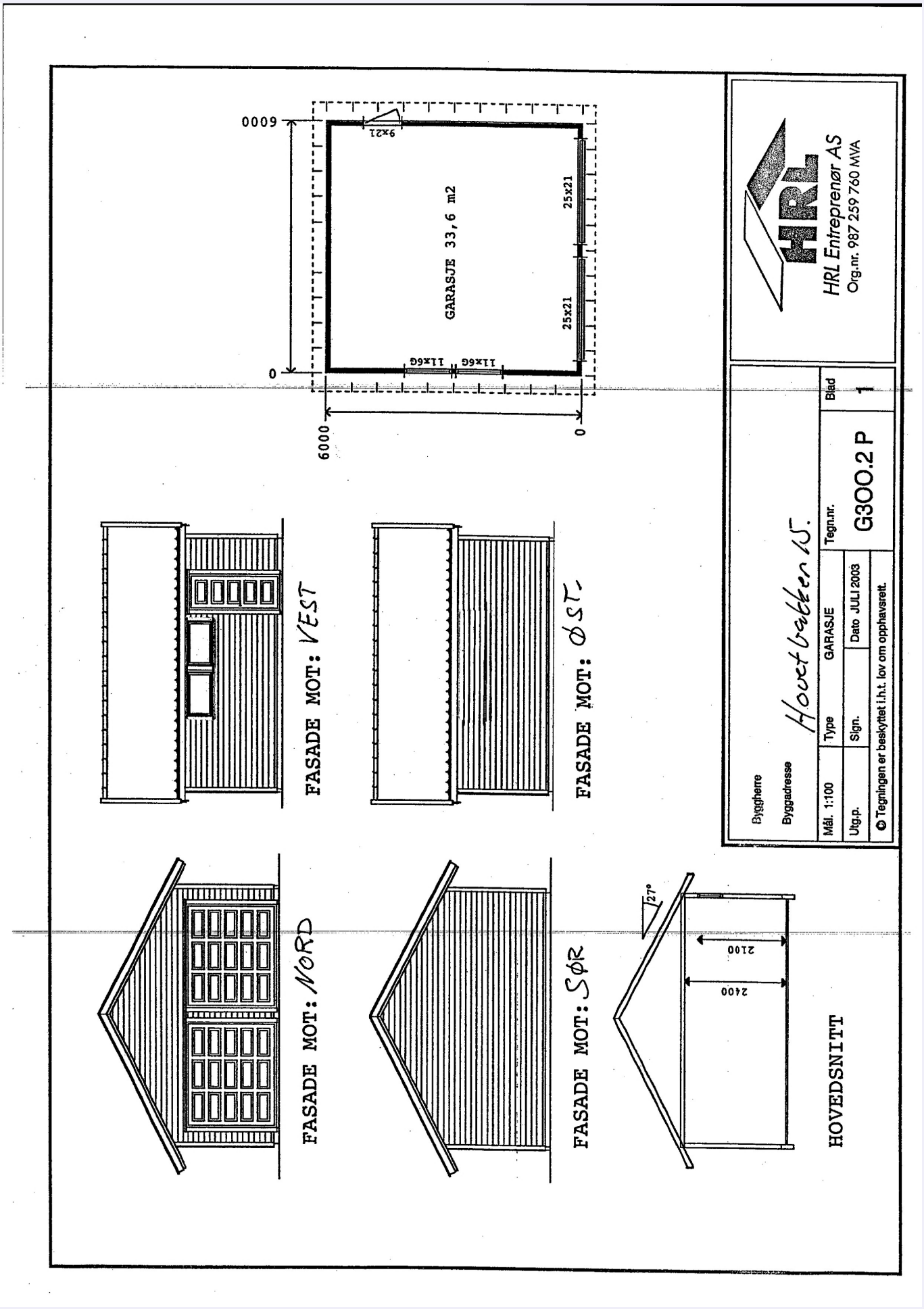
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	
Foretak: HRL Entreprenør AS	
Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien	
Telefon:	

TEGNING	
Tittel: Fasader	
Tegnet av: Hetland Tegnekontor AS, mnh	Dato: 07.12.05
Kontrollert av	Målestokk: 1 : 100

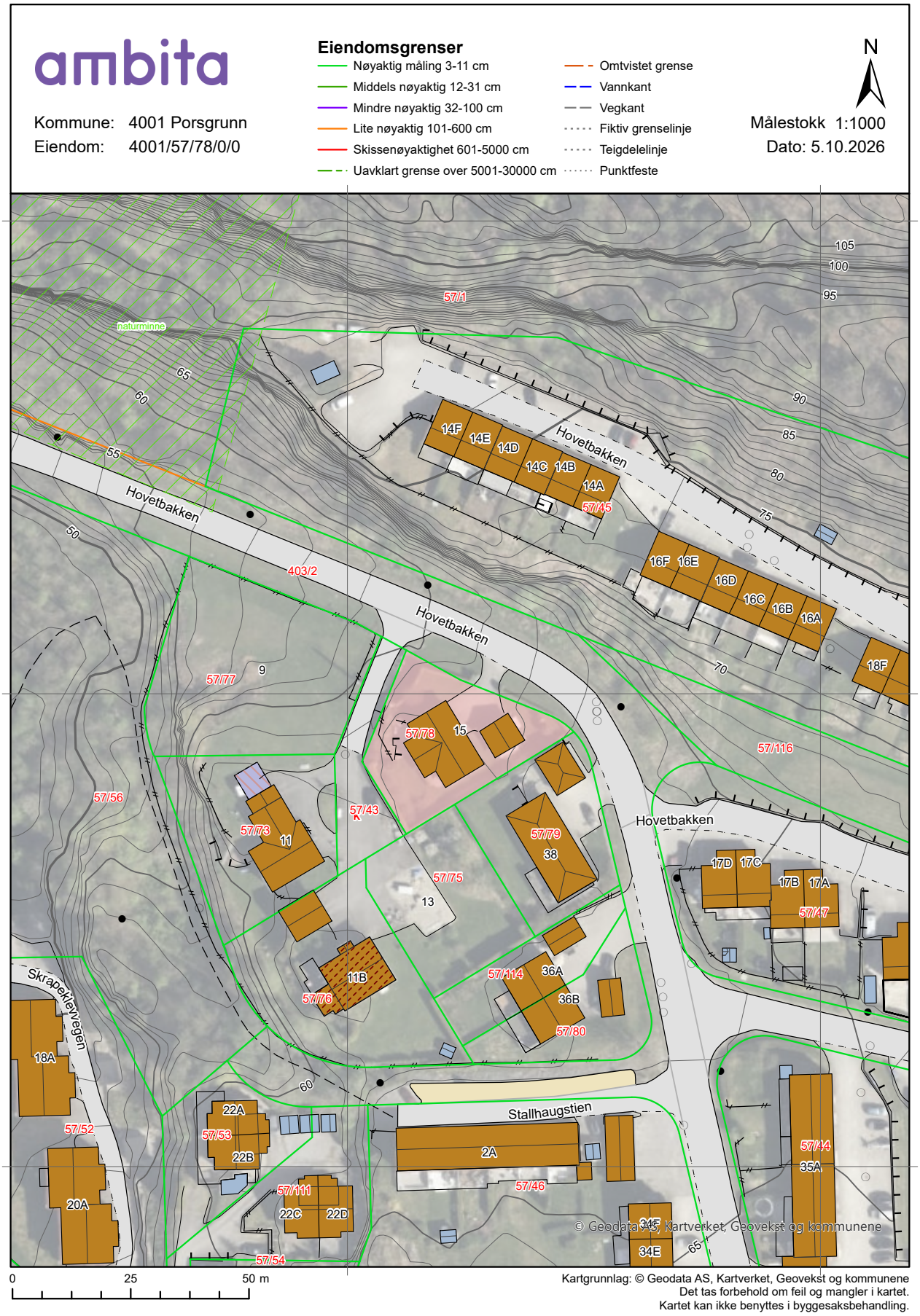
VEDLEGG: 5

SÅ SLIK UT I 2007. VÅ ER GÅRDSPLASSEN ASFALTERT OG TOMTEN BEPLANTET. HEKK RUNDT HELE. INNSYN MOT INNGANGSPARTIET KUN FRA VEIEN.

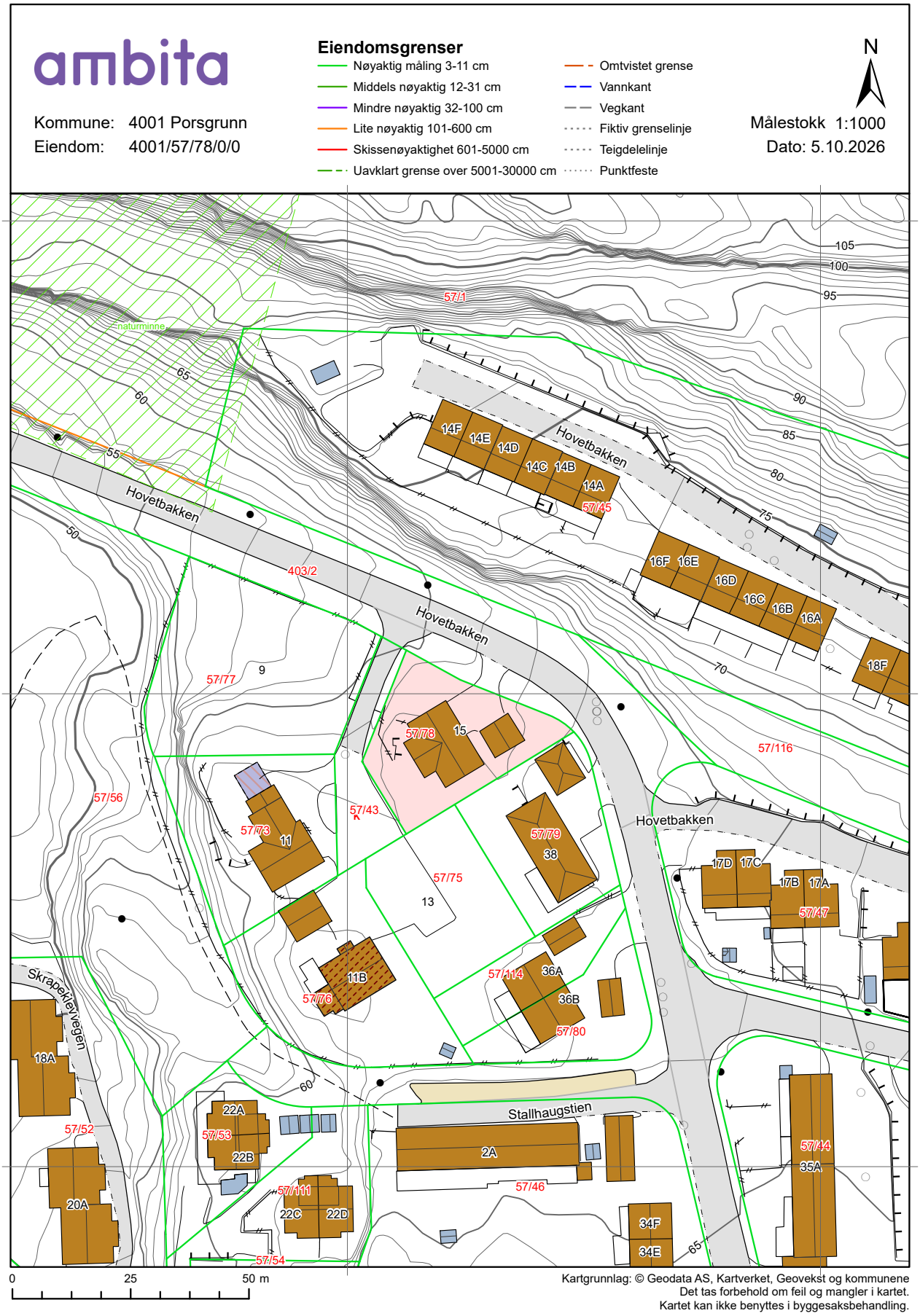
Vedlegg: Kommunalinformasjon



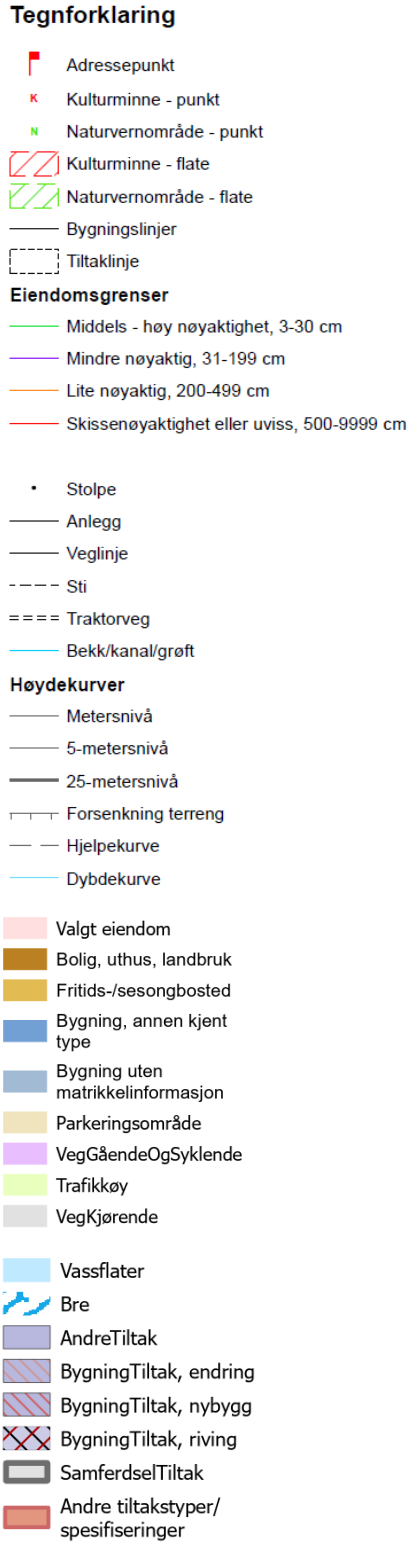
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

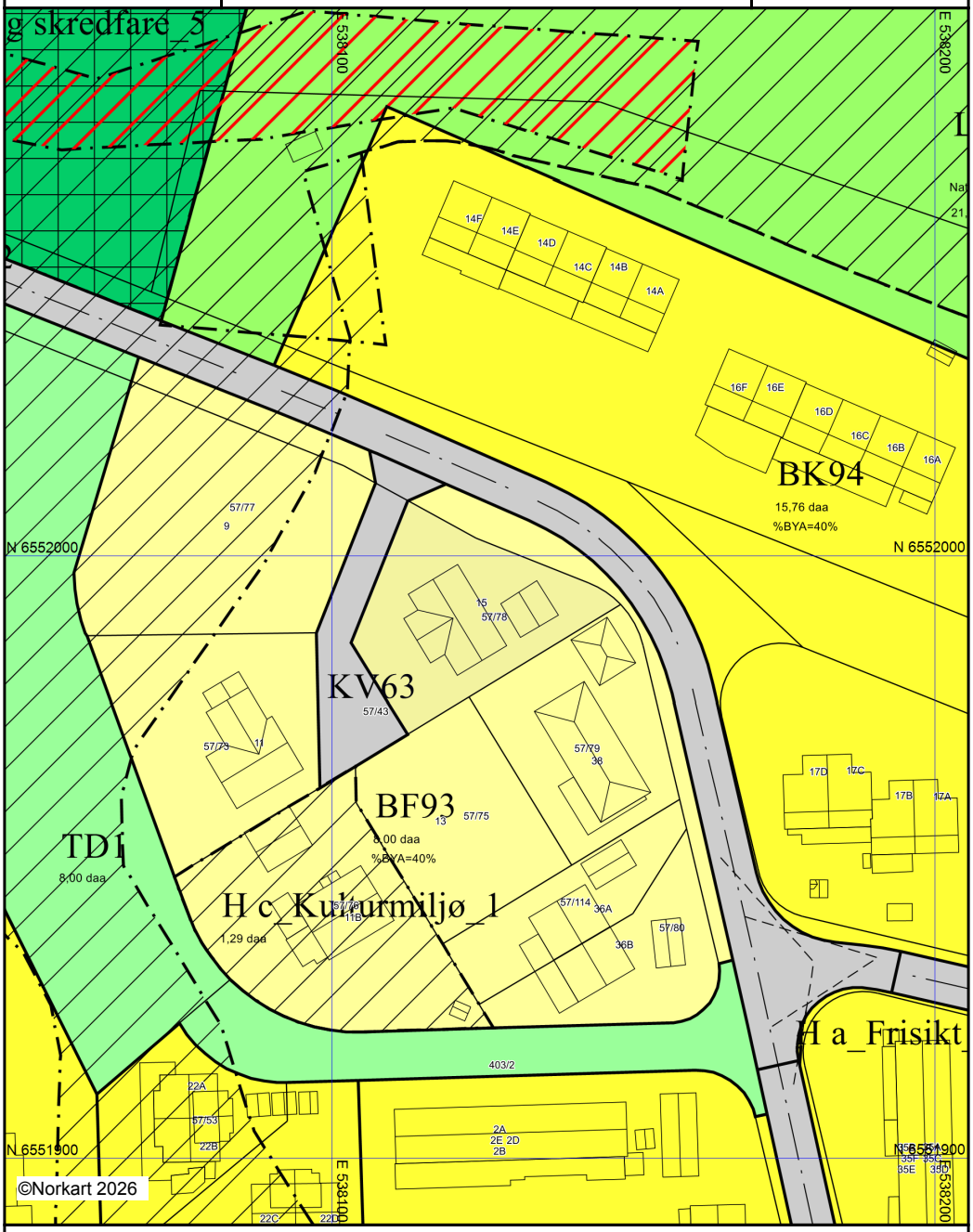
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 57/78
Adresse: Hovetbakken 15
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

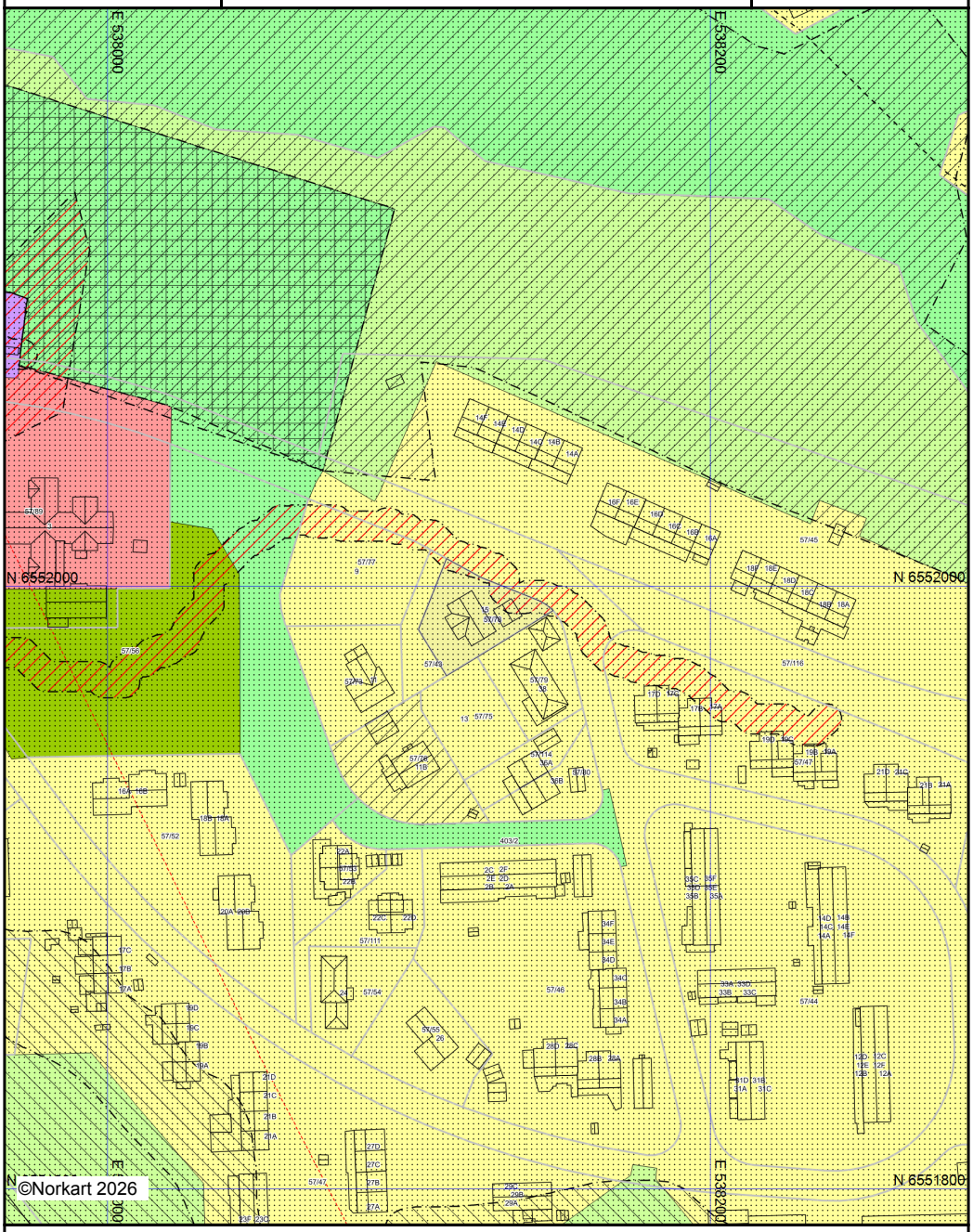
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 57/78
Adresse: Hovetbakken 15
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

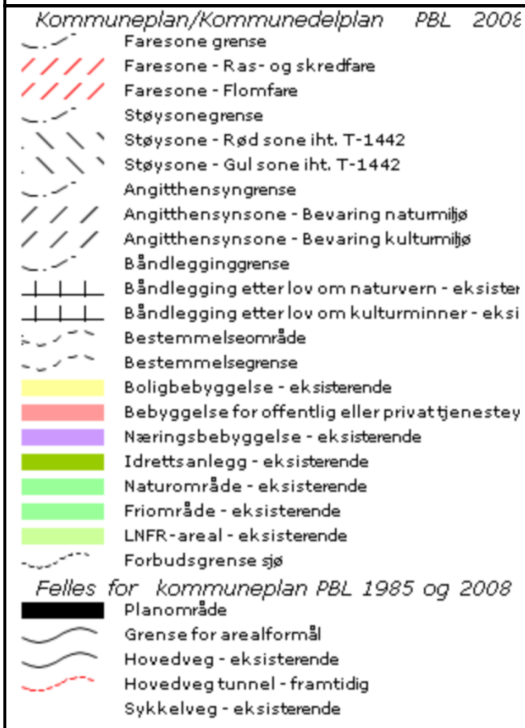
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



HOVETBAKKEN 15

Nabolaget Mauråsen/Skrapeklev - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	**5 min** 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**8 min** 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**35 min**

SKOLER

International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	**14 min** 1.2 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	**16 min** 1.3 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	**21 min** 1.9 km
Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	**5 min** 2.6 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**10 min** 6.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**12 min** 7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

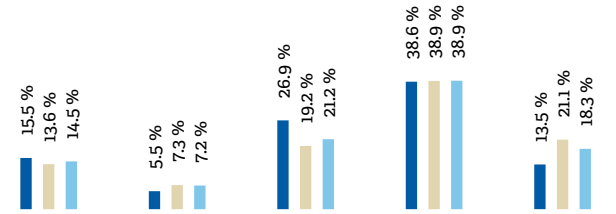
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mauråsen/Skrapeklev	605	313
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skrapeklev barnehage (1-5 år) 75 barn	**2 min** 0.2 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 60 barn	**19 min** 1.6 km
Tippen barnehage (1-6 år) 61 barn	**19 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	**15 min**
Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	**19 min** 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

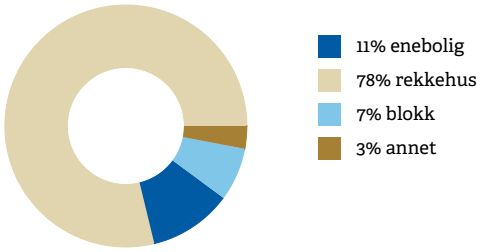
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Hjortestien ballplass Ballspill	**10 min** 0.8 km
Hovet Skole Aktivitetshall, ballspill	**14 min** 1.2 km
MOVA Skjelsvik	**6 min**
Heistad Fysioterapi & Trening	**7 min**

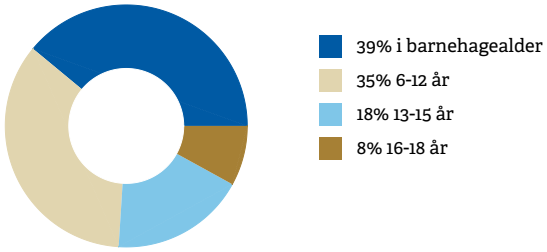
BOLIGMASSE



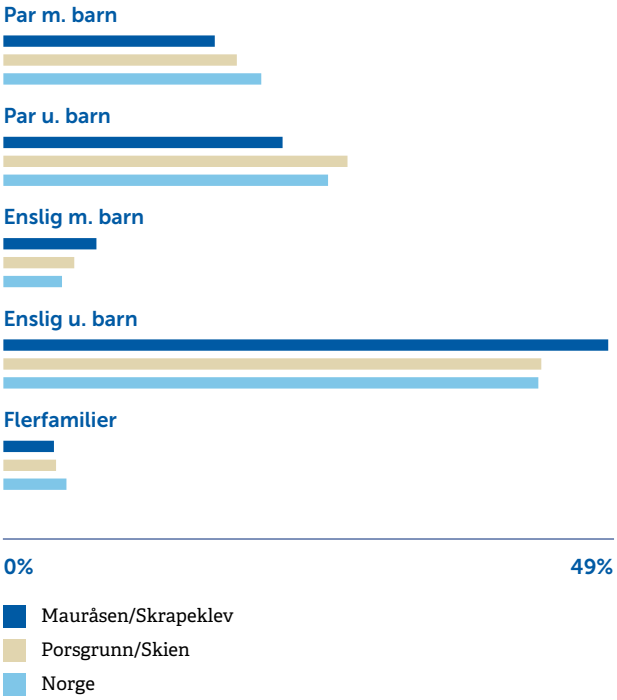
VARER/TJENESTER

Down Town	**7 min**
Vitusapotek Stridsklev	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



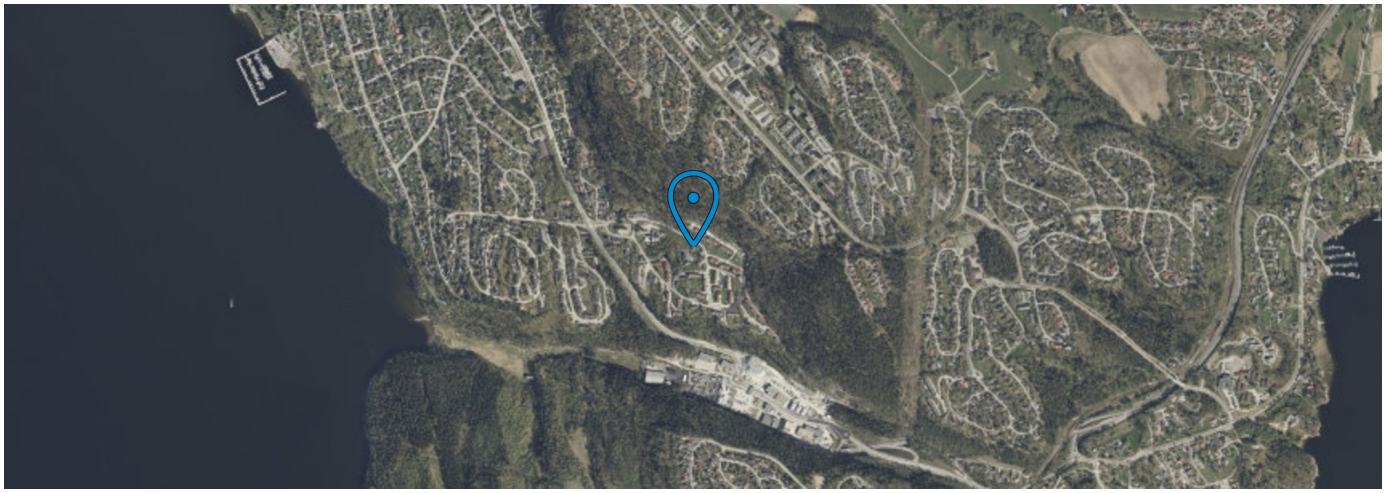
FAMILIESAMMENSETNING

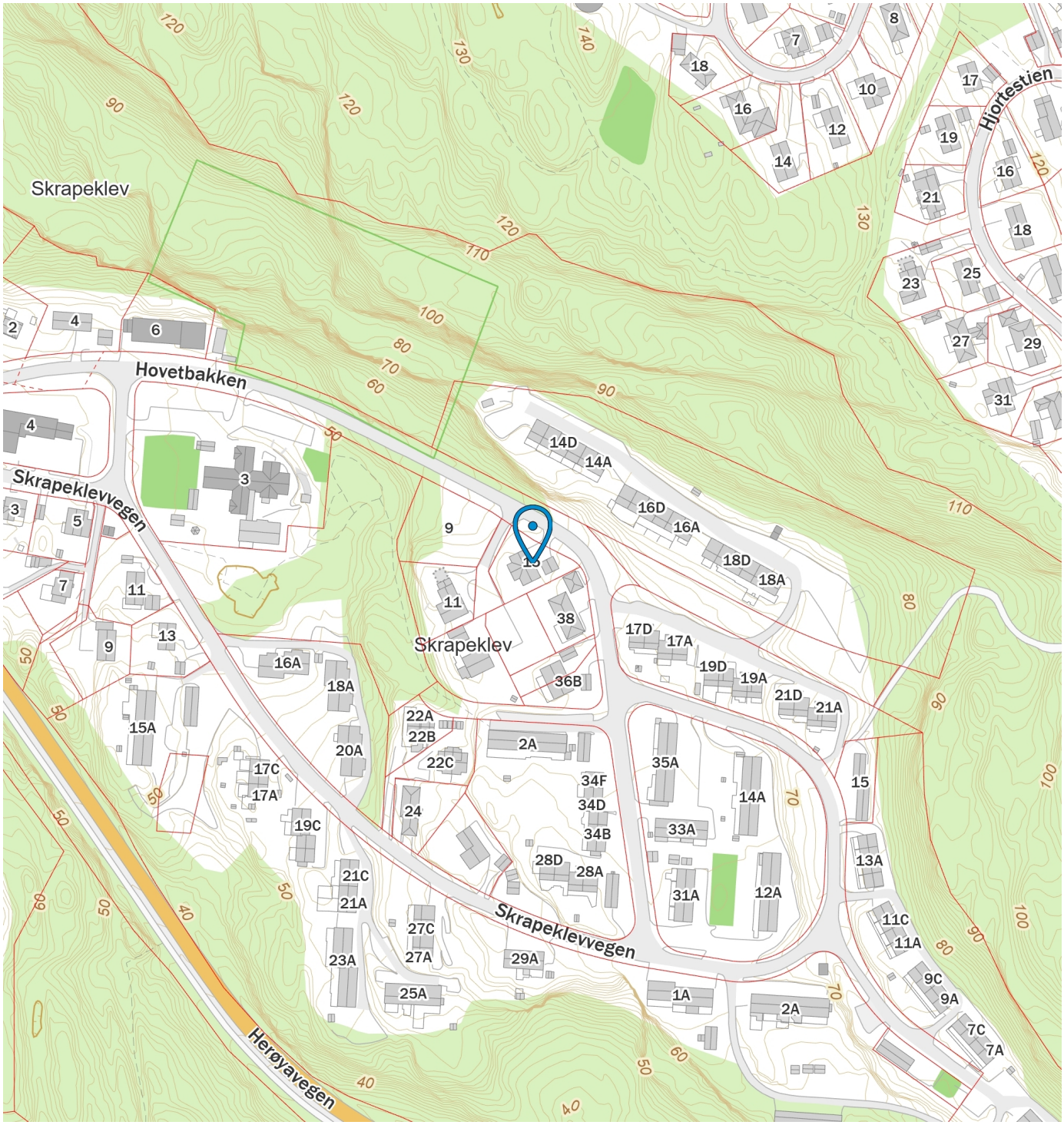


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**16%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260314 / Reidun Dahl, tlf. 95 02 19 02
Hovetbakken 15, 3937 Porsgrunn
Gnr. 57, bnr. 78 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

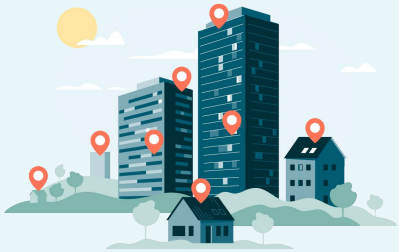
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260314
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no