



Velkommen til

Flåttenlia 30B
3925 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Flåttenlia 30B
3925 Porsgrunn

Lys og delikat enebolig | HTH-kjøkken fra 2023 | 3 sov + Tv stue | Stor eiet tomt - Solrikt

Velkommen til Flåttenlia 30B. Lys og delikat enebolig med en stor nydelig hage og terrasse.

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Grønli i Porsgrunn, omgitt av en pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Hovedetasjen byr på en innbydende stue med kleber- og teglsteinspeis med innsats, samt store vinduer som slipper inn rikelig med lys. Planløsningen går over tre plan og rommer blant annet 3 soverom, stue, Tv-stue, bad samt eget vaskerom og tre boder med god lagringsplass i kjelleren.

Høydepunkter:
Moderne HTH-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer.
Terrasse over to plan på ca. 42 m² med adkomst fra stue.
Luft-til-luft-varmepumpe fra 2021.
Installert elbil-lader utvendig.
Eiet tomt på ca. 900 m².

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger*	kr	108 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590
BRA/BRA-I		169/169 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 991 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1948
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 300 000**
Omkostninger*	kr	**108 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 408 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 107 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 108 590

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 25 368 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter samt feiing til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 46, bnr. 538 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 169 m2
BRA total: 169 m2

Kjeller
BRA-i: 34 m2.

1. etasje
BRA-i: 105 m2.
TBA: 45 m2.

2. etasje
BRA-i: 30 m2.

Ikke målbare arealer
Deler av andre etasje, inkludert kontor og kott, er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, under 1,90 meter. Kott ved trapp er ikke målverdig av samme grunn. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm. Kryperom i kjeller er heller ikke målverdig på grunn av lav takhøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Deler av andre etasje, inkludert kontor og kott, er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, under 1,90 meter. Kott ved trapp er ikke målverdig av samme grunn. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm.

Kryperom i kjeller er heller ikke målverdig på grunn av lav takhøyde.
Trapp mellom nivåer på terrasse er medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA).
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av utforming og innredning av andre etasje, er etasjen vanskelig å måle nøyaktig innenfor toleransekrav (2% arealavvik) med vanlige metoder (bruk av lasermåler, tommestokk mm). Arealet er målt etter beste evne og fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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 på asfaltert/gruset gårdsplass. Det er installert lader til el-bil.

Tomt
Tomteareal er 991 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 991 m² opplyst av Porsgrunn kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen mot sørvest langs Flåttenlia er markert som mindre nøyaktig i kommunens kartgrunnlag.

Eiendommen har en relativt flat tomt som ligger nydelig til i boligfeltet, med etablerte og velstelte uterom. De lune uteområdene har solrik, romslig terrasse over to plan, og hagedel som ligger fint skjermet med hekkbeplantning i tomtegrensen. I sommerhalvåret, når hekkbeplantningen har tett bladverk, ligger terrasse- og hagedelen lunt og fint til uten innsyn. Terrassen som tilsammen er på hele 45 m2 går over to plan, hvor den øverste delen også er

delvis bygget inn og fint skjermet med vegg og glassfelt. Herfra er det adkomst inn til stuen og kjøkkenet.

Fra den nedre terrassen er det adkomst inn til stuen, og begge terrassene har markise over vinduene for solskjerming.
Hagedelen er pent opparbeidet med plenarealer, bed og prydbusker samt at det er etablert hekk i store deler av tomtegrensen.

Eiendommen har et hyggelig inngangsparti med flislagt trapp opp til inngangsdøren. Godt med parkeringsplass på gårdsplass, hvor det er installert lader til el-bil.

På syd-veggen er det montert brannstige fra 2. etasje.

Forstøtningsmur ved innkjørselen er oppført/opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette, men selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte eiendomskart.

Det gjøres oppmerksom på at blindveien inn til eiendommen eies av Porsgrunn kommune, men vedlikeholdes og brøytes/strøs av de eiendommer som benytter veien. Det må påregnes å betale forholdsmessig andel av kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting. Se vedlagte eiendomskart.

Byggeår
Ca. 1948

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
Kjeller BRA-i: Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, to boder og kryperom.
1. etasje BRA-i: Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue og kontor.
2. etasje BRA-i: 2 soverom, bad/vaskerom, kontor og to kott.

Terrasse på 45 m² med adkomst fra stue i 1. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Rommet i 1. etasje som i dag benyttes som kontor, er på godkjente tegninger datert 19.10.1976 angitt som veksthus. Rominndelingen i den opprinnelige delen av 1. etasje er i tillegg endret, entréen er større, og dagens terrasse er større enn inntegnet veranda. Bruksendring fra tilleggsdel (veksthus) til hoveddel (kontor) er normalt søknadspliktig. Se avsnitt for ferdigattest.

Standard
Frittliggende enebolig over tre plan, opprinnelig oppført i 1948 og tilbygget i 1975. Boligen har gjennomgått flere moderniseringer i nyere tid, blant annet med oppgradert HTH-kjøkken fra 2023, ny varmepumpe fra 2021 og baderom i andre etasje fra 2016. Samtidig foreligger det dokumenterte oppgraderingsbehov på enkelte bygningsdeler og våtrom.

Entré:
Entréen ble pusset opp i 2023 med etterisolering i vegger, tak og gulv. Rommet har mørke fliser på gulv med varmekabler, malte panelvegger og en integrert skyvedørsgarderobe med fargede glassfronter for oppheng av yttertøy. Fra gangen er det videre forbindelse til soverom, baderom og stue/kjøkken, samt trappeforbindelse til andre etasje og kjeller.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble fornyet i 2023 med tidsriktig innredning fra HTH, med glatte hvite fronter og benkeplater i laminat. Rommet har furugulv samt malte flater, og ble etterisolert i vegger, tak og

gulv under oppussingen. Hvitevarene er integrerte og inkluderer platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Det er i tillegg montert kjøkkenventilator med avtrekk ut, automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse mot spiseplassen.

Stue:
Boligen har to stuer. Stue på hovedplan har tregulv og gode vindusflater som gir godt lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en kleber- og teglsteinspeis med innsats tilknyttet mursteinspipe, samt en luft-til-luft varmepumpe fra 2021. Stuedelen i tilbygget fra 1975 har åpen himling med ekstra takhøyde, og herfra er det direkte utgang til terrassen via tofløyede balkongdører.

Kontor:
I tilknytning til stuen ligger et innredet rom som benyttes som kontor, med mørke gulvfliser og store vindusflater mot hagen.

Bad:
Badet i første etasje er fra 2007 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med nedfelt servant i baderomsmøbel, veggmontert toalett og badekar. Ventilasjon er etablert med takventiler og tilluftsspalte under døren.

Soverom:
Soverommet i første etasje har tregulv, malte panelvegger og plass til dobbeltseng samt stor garderobeløsning med innvendig belysning. .

2. etasje:
Gang inngikk i renoveringen av etasjen i 2016 og er utstyrt med en tilkoblet utslagsvask med tilhørende skapinnredning. Innerste del av rommet har lav takhøyde.

Bad/vaskerom 2. etasje:
Badet i andre etasje ble etablert i 2016 og kombinerer baderomsfunksjon og vaskerom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt panel i himling med takvindu. Rommet inneholder nedfelt servant i innredning, toalett, dusjkabinett samt opplegg og plass for vaskemaskin. Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i himlingen.

Soverom 2. etasje:
Soverommene i andre etasje har laminatgulv, malte panelvegger og vindu i gavlveggen. Rommet gir plass til seng og oppbevaring under skråtaket.

Terrasse og uteområde:
Fra stuen er det utgang til en treterrasse over to plan på ca. 45 m² med god plass til utemøblement. Eiendommen har en pent opparbeidet hage med plen, prydbusker, trær og skiferlagte gangveier. Utvendig er det montert elbil-lader.

Kjeller:
Kjelleren har adkomst via innvendig trapp samt utvendig kjellerdør og kjellerlem. Etasjen består av gang, kryperom og tre boder, hvorav én bod har opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2025 er plassert i kjelleren.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, furu og fliser.
Vegger: Tapet, trepanel, malte mdf-plater og malte flater.
Himling: Malte flater og trepanel.

Lagring:
Lagringsplass omfatter to kott i andre etasje samt tre boder og kryperom i kjeller.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer med råte | Fastkarmvinduet i stuen og vinduene på terrassen har råteskader i nedre del. Det ene kjellervinduet har begynnende råtepunkter i nedre del. Det ble ikke registrert punktert glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det ble ved befaringen ikke konstatert membran i overgangen mellom gulv og sluk. Det er plast der hvor det normalt skal være membran, og plasten er ikke klemt under klemringen. Det er usikkert om plasten er ment å fungere som membran i rommet, men plast er ikke et godkjent membranprodukt.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Tekkingen er tæret og har mose samt slitasje som følge av alder.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Nedløp, renner og beslag har en del slitasje, malingflass og stedvise skader. Ved kjellerlem er det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen samt stedvis avskalling/støtskader i bunn. Det er også registrert stedvise åpninger i underkant av kledningen hvor mus kan trekke inn bak kledningen med påfølgende fare for skade. Det er også et hull ved varmepumpe som bør tettes. I område hvor det er revet carport ved inngangsparti er det noen gjenstående arbeider, det er også råte i noe treverk og bærestolpe til takoverbygg ved kjellerlem.

- Vinduer med avvik | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg gir kort gjenværende brukstid. Det er registrert indikasjoner på fukt i bunn av foringen på takvindu på bad i andre etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det målt noe fuktvariasjoner i treverket i foringen. På takvindu på kontor var det fastmontert solblending over vinduet på befaringsdagen, og vinduet lot seg derfor ikke undersøke. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. Synligheten av punkteringer kan variere med temperatur og lysforhold.

- Balkongdører og kjellerdører | Dørene tar i karm/terskel, den enkle terrassedøren har også løst

dørhåndtak. Kjellerdøren og kjellerlem er fra byggeår og har en del slitasje.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er værslitt og oppsprukket trevirke på rekkverk, terrassegulv og tilhørende trapp. Det er registrert stedvise råtepunkter på terrassegulvet. Ifølge forrige tilstandsrapport opplyser tidligere eier i egenerklæringen at: "Terrassen på fremsiden av huset har sprekk i muren på sørsiden. Det er nå lagt treterrasse oppå skiferterrassen, så sprekken er ikke utbedret eller gjort noe med. Kun lagt treterrasse oppå." Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Trappen har skader og fugene er i dårlig forfatning. Det er registrert løse flis i toppen av trappen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Overflater med avvik | Det er kvistutslag i trepaneler i innvendige tak, det er også registrert noe svelling og glipper på laminatgulv i stue i andre etasje.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert noe knirk i boligens gulv, samt antydning til svikt (gulvet rister litt når man går) i bjelkelaget i gang i første etasje.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er stedvise fuktskjolder i bunnen av trevegger, og rust på sluk og gjennomføringer av støpejern i gulvet. Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i treverk i kjelleren under befaringen, med 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjelleren, med høyeste verdier i bunnen av vegg og på gulv. Det er saltutslag og misfarging på betongvegger og gulv. Ventilasjonen i kjelleren er mangelfull. På grunn av datidens byggemetode, med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn, er det økt fare for fuktopptrekk fra grunnen.

- Krypkjeller | Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag og stubbeloft på befaringen, 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. Det ble ikke registrert råte i bjelkelag, kantbjelker/sviller eller stubbeloft. Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjelleren noe som kan føre til fukttilskudd fra grunnen. Det er saltutslag på betongvegger i krypkjelleren.

- Kjellertrapp | Trappen har høy bruksslitasje. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Innvendige dører | Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert løse dørhåndtak og slitte låsekasser, dører som tar i karm, samt svelling i bunn av baderomsdører, særlig baderomsdør i første etasje. Dør til kjeller er ikke festet tilfredsstillende i vegg.

- Sprekk i vegg ved trapp | Det er en sprekk i overgang vegg/trapp i gang i første etasje, årsak ukjent.

- Andre innvendige forhold | Skapet har slitasje, bruksmerker og hull etter gjennomføringer, det er svelling i benkeplater.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er slitasje og saltutslag i fuger samt noe

riss. Det er kvistutslag i trepanelen i taket.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Baderomsplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler sokkellist i bunnen av platene, og det er ikke benyttet fugemasse eller silikon. Dette kan føre til fuktopptrekk i bunnen av platene. Det er også stedvis synlig treverk i bunnen bak platene, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke fuget rundt gjennomføringen for toalettet.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dusjkabinett | Dusjkabinettet har forholdsvis høy slitasje, dørene er løse i bunn.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør av støpejern | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert rust på avløpsrør av støpejern.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert enkelte sprekker, noe løs puss og malingflass på muren. Muren har stedvise buler/skjevheter.

- Forstøtningsmurer | Støttemuren har noen sprekker og skjevheter, samt noe løsnet stein.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Balkong og terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Kjellertrapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Beliggenhet
Flåttenlia 30B har en fin og sentral beliggenhet, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Grønli i Porsgrunn med kort vei til det meste! Eiendommen ligger på innsiden av bomringen med fri ferdsel til by og industripark.

Boligområdet består hovedsakelig av eneboliger, og fremstår ideelt for barnefamilier, med nærhet til flere barnehager og kort gangavstand til Grønli skole med 1.-7. trinn. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny Flåtten, som kun ligger en liten spasertur fra boligen, med ferskvaredisk og post i butikk. Kort vei er det også til Stridsklev med dagligvareforretningene Rema 1000 og Kiwi.

Området er for øvrig sentrumsnært, med gang-/sykkelavstand til Porsgrunns trivelige sentrumsgater. Porsgrunn sentrum byr på kjøpesentre og et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud. I sentrum er det også opparbeidet en flott promenade langs elva, og det er gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. Gode bussforbindelser også i nærområdet, fra bussholdeplass langs Deichmansgate (M3).

I nærområdet finnes det flere aktivitetstilbud og fine tur- og rekreasjonsområder. Både på Sundjordet, Stridsklev og Kjølnes finnes det idrettsanlegg med idrettslag som byr på flere ulike aktiviteter for store og små. På Stridsklev ligger også Stridsklevhallen, med svømmehall som er åpen for allmennheten.

I skogområdet øst for eiendommen går det flere fine turstier i flotte omgivelser i Bjørntvedtskogen. Løypenettet i Bjørntvedtskogen strekker seg fra Sykehuset Porsgrunn og opp mot jordene på Flåtten. Langs løypenettet ligger blant annet Steilås med nydelig utsikt, samt Sletta hundeklubb med inngjerdet område for frislipp av firbeinte.

En populær runde i hverdagen er for øvrig gang- og sykkelstien rundt Gunnekleivfjorden på Herøya, samt Uræddløypa som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rund Stridsklev og Hovet. Deler av Uræddløypa er lyssatt og vinterstid kjøres det opp skiløyper her, tilknyttet løypene på Flåttenjordene mv.

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.

Eneboligen har betonggrunnmur med enkelte betongblokker i krypkjeller, stripefundamenter av betong under grunnmur samt støpt plate på grunn i kjeller. Veggkonstruksjonen har trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er oppført som saltak og er tekket med enkeltkrummet betongtakstein over undertaksbelegg, sløyfer og lekter.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er imidlertid utstedt ferdigattest for tilbygg bolighus den 04.07.1978. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjenning for riving av garasje og carport på eiendommen, datert 09.05.2014.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Porsgrunn kommune. Det foreligger ikke tegninger for hele boligen.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for utvidelse av stue og carport stemplet av Porsgrunn kommune 19.10.1976.
Det er plantegninger for utvidelse av første etasje og delvise fasadetegninger med på disse. Ikke plantegninger for andre etasje eller kjeller.
På tegningene er det som er kontor i første etasje i dag angitt som veksthus. Vegger i hoveddelen i første etasje (gammel del)
er også noe annerledes, det er i dag revet og flyttet noen vegger. Entreen er i dag større en på tegningene. Det som i dag er
terrasse er på tegningene en mindre veranda.

Mottatte bygningstegninger er ikke komplette, og det er derfor vanskelig å kontrollere om det er gjort søknadspliktige tiltak og/eller bruksendringer i deler av boligen.

Kontoret er innredet og omgjort og entrè utvidet uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Terrassen er oppført og "innglasset" uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig

godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, 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, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe (produksjonsår 2021), kleber- og teglsteinspeis med innsats, samt gulvvarme på bad i 1. etasje og bad/vaskerom i 2. etasje.

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

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. 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 moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge kart fra Norges geotekniske institutt.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde Bybåndet. Det pågår planarbeid for ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (plan-ID 1415), med status planlegging igangsatt.

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 918 075 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 672 298 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.

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
Sondre Haatveit
Celine Aasen

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,30% (forutsatt salgssum kr 4 300 000,-), kr 55 900,-
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 117 852,-

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 Peer Olav Kittilsen den 21.09.2026.

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.

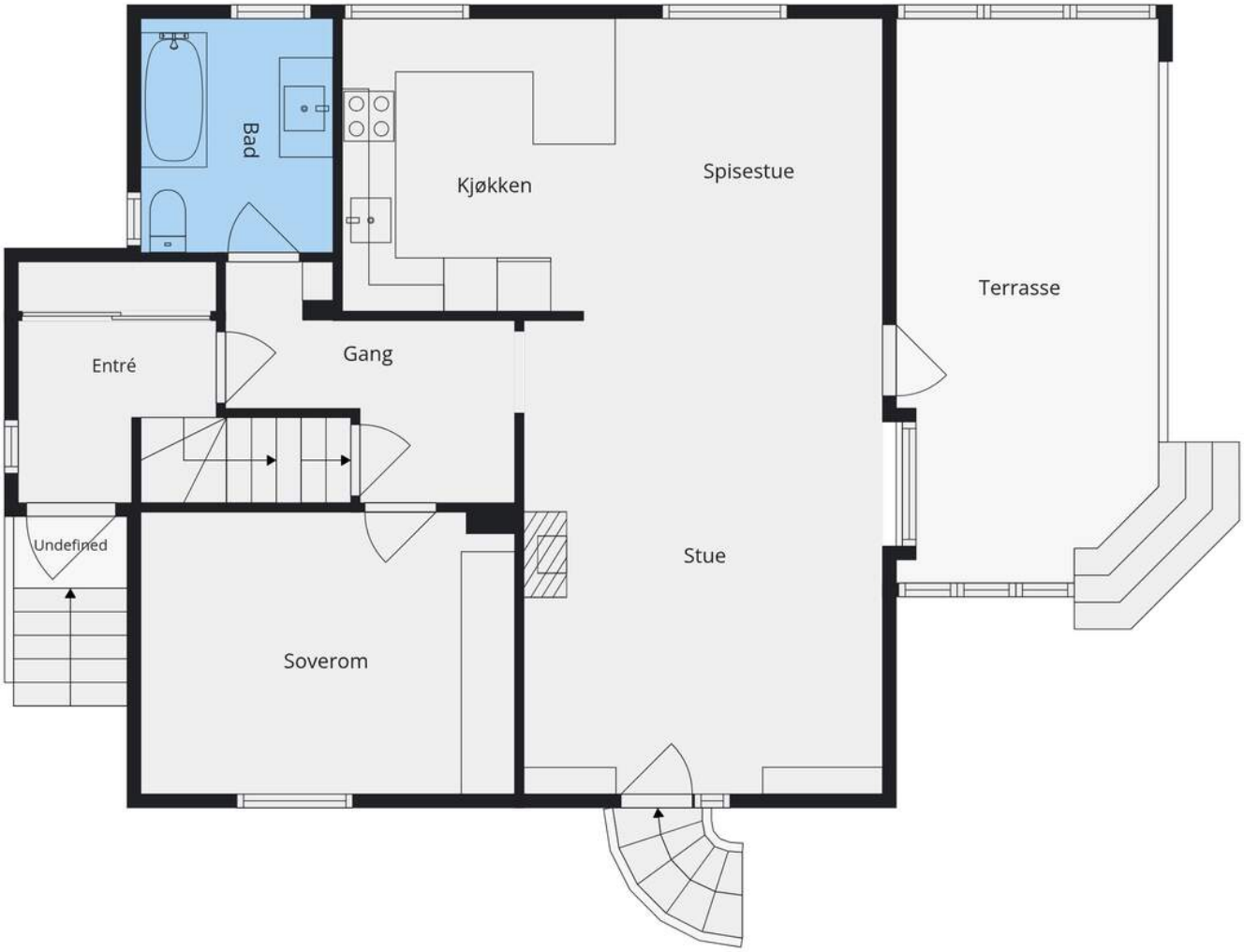
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.





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.













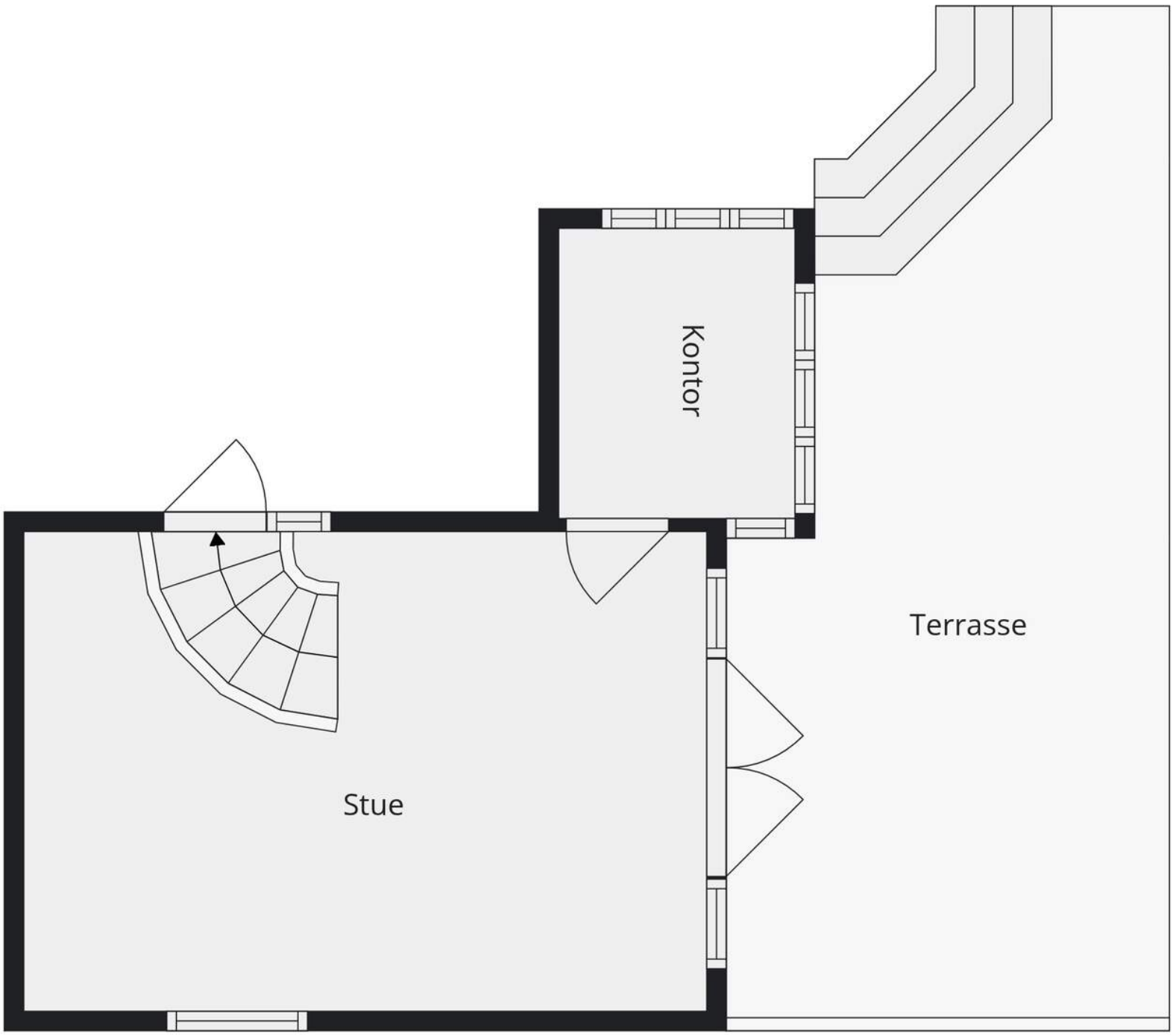












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





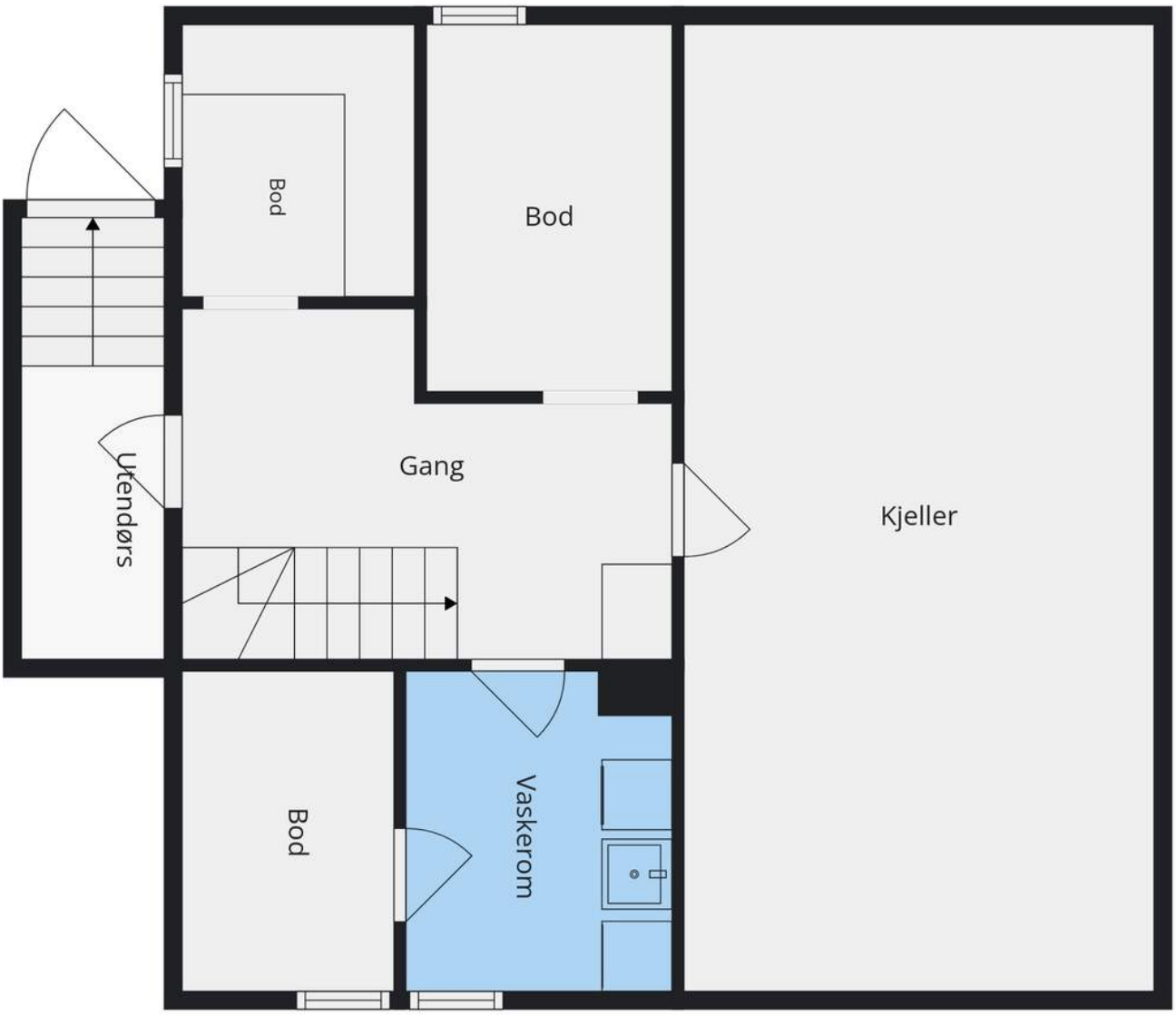












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.





















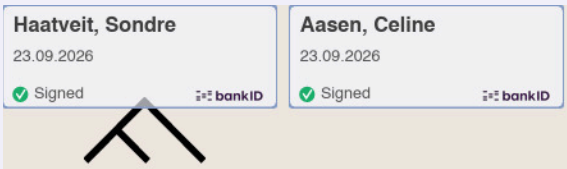








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Sondre Haatveit

Celine Aasen

Boligen

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

Flåttenlia 30B
3925 Porsgrunn

4001-46/538/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260304 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet to kledningsbord, på hjørnet ved taknedløp, pga av råte.

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 46, bnr. 538

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21000-1477 **Referansenummer:** CG7007

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peer Olav Kittilsen **Vår ref:** Reidun Dahl EM1 Telemar

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Peer Olav Kittilsen
Uavhengig Takstingeniør
peer@staverntaksering.no
930 23 179

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 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 2023

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

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende ved Grønli i Porsgrunn kommune.
Boligen er opplyst oppført i 1948 og tilbygget i 1975.

Bygget har kjeller i betong over støpt gulv på grunn, gulv hovedsakelig av fjell i kryperom. Vegger i trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående bordkledning.
Taket har form som et saltak og er utvendig tekket med enkeltkrummet betongtakstein.

Boligen fremstår i normalt bra stand ut i fra alder og som normalt godt vedlikeholdt, men med noen behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se forøvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er bygget opp av undertaksbelegg, sløyfer, lekter og enkeltkrummet betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ved terrasse.
Nedløp, renner og beslag i metall.

Taket er et saltak med ukjent konstruksjon og utførelse.
Takkonstruksjon/loft er gjenbygget og derfor ikke undersøkt.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse som er utvendig kledd med stående bordkledning.

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass, og nyere PVC-vinduer med 2-lags glass av varierende alder. To takvinduer i andre etasje i plast.
Vinduer på terrasse er og kjellervinduer er trevinduer med enkle glass.
Det er også et kjellervindu med dobbelt isolerglass.

Bygningen har malt hovedytterdør, to PVC balkongdører med 2-lags glass, en enkel dør og en tofløyet.
Til kjeller er det enkel kjellerdør i tre og tilhørende kjellerlem.

Terrasse over to plan med adkomst fra stue på ca. 42 m.²

Flislagt betongtrapp til inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. På veggene er det tapet, trepanel, malte mdf-plater og malte flater. I innvendige tak er det malte flater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er også registrert noe murpuss i taket i kjeller, ukjent konstruksjon her. Gulv av støpt plate på grunn i kjeller.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Boligen har mursteinspipe og kleber- og teglsteinspeis med innsats.

Rom under terreng har gulv av betong, vegger mot terreng av betong/mur og skillevegger i tre kledd med panel.
Hulltaking mot terreng er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, vegger mot terreng i betong/mur.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp og malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje.

Bad i første etasje fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Rommet har naturlig ventilering via ventiler i taket, tilluftsspalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i skap i entre mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Våtrom › 2. etasje.

Bad i andre etasje fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, våtromsskader på vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg og plass for liten vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i taket, tilluftsspalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, synlig slukmansjett ført under klemring i sluk.

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull på soverom mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i første etasje med furugulv og malte, slette flater på vegger og i tak.
Kjøkkenet har innredning av typen HTH med glatte fronter, og benkeplater er av laminat. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige innvendige avløpsrør av PP-plast.
Synlige eldre innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i kjeller.

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i gang i første etasje med automatsikringer og overspenningsvern.
Det er varmekabler på badene, og det er installert elbil-lader utvendig.

Boligen har røykvarsling og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.

Fuktsikringen er ukjent, materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur, noe betongblokker i krypkjeller. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur er av naturstein.

Terrenget har lokale fall bort fra boligen, men også stedvis flatt terreng, og fall inn mot boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ikke tegninger for hele boligen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for utvidelse av stue og carport, stemplet av Porsgrunn kommune 19.10.1976. Tegningsgrunnlaget omfatter plantegning for utvidelsen i første etasje samt delvise fasadetegninger. Det foreligger ikke plantegninger for andre etasje eller kjeller, og heller ikke detaljerte plantegninger for hele første etasje.

Det er registrert avvik mellom foreliggende tegninger og dagens utførelse. Rommet som i dag benyttes som kontor i første etasje, er på tegningene angitt som veksthus. Rominndelingen i den opprinnelige delen av første etasje er også endret ved at enkelte vegger er fjernet eller flyttet. Entréen er i dag større enn vist på tegningene. Det som i dag er terrasse, er på tegningene vist som en mindre veranda.

Da det ikke foreligger tegninger for kjeller og andre etasje, og tegningsgrunnlaget for første etasje er ufullstendig, har det ikke vært mulig å kontrollere om dagens rominndeling og bruk av samtlige rom er godkjent av kommunen. Generelle forhold som rømningsmulighet, dagslys, takhøyde mv. er vurdert der dette har vært relevant, men en slik vurdering er ikke en bekreftelse på at rommene er offentlig godkjent til dagens bruk.

Det tas derfor spesifikt forbehold om rommenes godkjente bruk og om bygningsmessige endringer som ikke fremgår av det foreliggende tegningsgrunnlaget. Avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse kan medføre behov for søknad, dokumentasjon eller bygningsmessige tiltak. Eventuelle krav fra kommunen og kostnader forbundet med dette må påregnes av kjøper.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve boligen.

Det foreligger ferdigattest fra Porsgrunn kommune, datert 04.07.1978, for utvidelse av stue og carport.

Det foreligger også ferdigattest fra Porsgrunn kommune, datert 09.05.2014, for riving av garasje og carport.

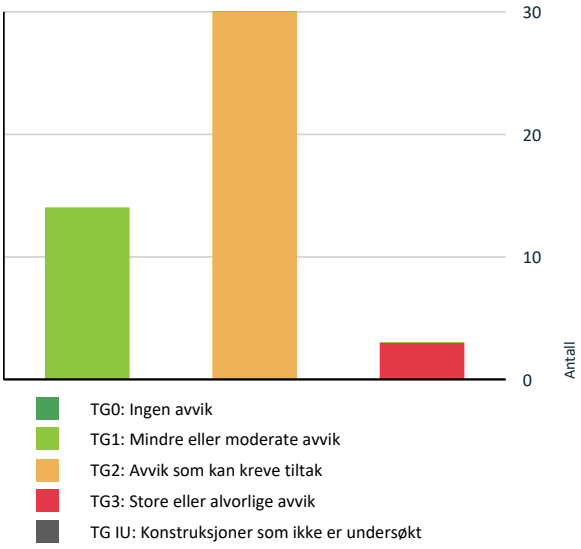
Kontor i andre etasje har ikke 190 cm fri høyde fra gulv til tak i minst 60 cm bredde, noe som er et krav til takhøyde i rom for varig opphold på loft i boliger bygget før 1. juli 2011.
Innerste delen av stue i andre etasje har heller ikke 190 cm fri høyde fra gulv til tak i minst 60 cm bredde.
Takhøyde entre i første etasje 215 cm. For rom som ikke er for varig opphold (for eksempel bod, bad, korridor og toalett) er minimumskravet til takhøyde 220 cm.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

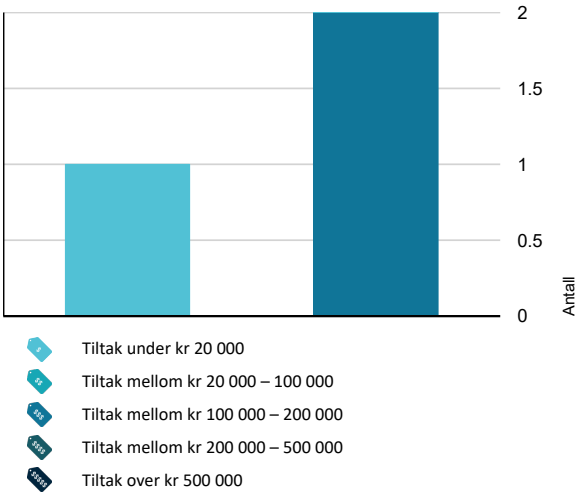
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, relevante stikkprøvekontroller, tilgjengelig dokumentasjon og mottatte opplysninger. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner eller demontering utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Visuelle observasjoner og stikkprøvekontroller vil ikke nødvendigvis avdekke alle feil, skader eller mangler. Endret bruk kan over tid også avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd på befaringstidspunktet. Innredning, møbler, lagrede gjenstander og andre forhold kan ha begrenset tilgjengeligheten til enkelte bygningsdeler. Bygningen forutsettes å være lovlig oppført og godkjent av offentlige myndigheter, med mindre annet fremgår av rapporten eller fremlagt dokumentasjon.

Vurderingene bygger på observasjoner og stikkprøvekontroller gjort ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt fra eier, representant for eier eller annen relevant opplysningsgiver. Der opplysninger ikke har kunnet verifiseres, eller hvor bygningsdeler ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, fremgår dette av rapporten.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. NS 3600:2025 er benyttet som grunnlag for fastsettelse av tilstandsgrader. Rapporten er for øvrig utarbeidet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forhold som ligger utenfor forskriftens ordinære undersøkelsesomfang kan være omtalt der den bygningssakkyndige har vurdert at dette er nødvendig for å gi en korrekt og dekkende beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

Arealer er målt i henhold til gjeldende arealstandard ved bruk av laseravstandsmåler, tommestokk mm. Fuktindikering og fuktmåling er utført med egnet fuktmåler der dette har vært relevant som del av undersøkelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer med råte Gå til side

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Fastkarmvinduet i stuen og vinduene på terrassen har råteskader i nedre del.
Det ene kjellervinduet har begynnende råtepunkter i nedre del.
Det ble ikke registrert punktert glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det ble ved befaringen ikke konstatert membran i overgangen mellom gulv og sluk. Det er plast der hvor det normalt skal være membran, og plasten er ikke klemt under klemringen. Det er usikkert om plasten er ment å fungere som membran i rommet, men plast er ikke et godkjent membranprodukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Tekkingen er tæret og har mose samt slitasje som følge av alder.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Nedløp, renner og beslag har en del slitasje, malingflass og stedvise skader. Ved kjellerlem er det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen samt stedvis avskalling/støtskader i bunn.
Det er også registrert stedvise åpninger i underkant av kledningen hvor mus kan trekke inn bak kledningen med påfølgende fare for skade. Det er også et hull ved varmepumpe som bør tettes.
I område hvor det er revet carport ved inngangsparti er det noen gjenstående arbeider, det er også råte i noe treverk og bærestolpe til takoverbygg vedkjellerlem.

Utvendig > Vinduer med avvik Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg gir kort gjenværende brukstid.

Det er registrert indikasjoner på fukt i bunn av foringen på takvindu på bad i andre etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det målt noe fuktvariasjoner i treverket i foringen.

På takvindu på kontor var det fastmontert solblending over vinduet på befaringsdagen, og vinduet lot seg derfor ikke undersøke.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. Synligheten av punkteringer kan variere med temperatur og lysforhold.

Utvendig > Balkongdører og kjellerdører Gå til side

Dørene tar i karm/terskel, den enkle terrassedøren har også løst dørhåndtak.
Kjellerdøren og kjellerlem er fra byggeår og har en del slitasje.
TG 2 er satt på grunnlag av monteringsavvik og alder/slitasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er værslitt og oppsprukket trevirke på rekkverk, terrassegulv og tilhørende trapp. Det er registrert stedvise råtepunkter på terrassegulvet.
Ifølge forrige tilstandsrapport opplyser tidligere eier i egenerklæringen at: "Terrassen på fremsiden av huset har sprekk i muren på sørsiden. Det er nå lagt treterrasse oppå skiferterrassen, så sprekken er ikke utbedret eller gjort noe med. Kun lagt treterrasse oppå."
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trappen har skader og fugene er i dårlig forfatning.
Det er registrert løse flis i toppen av trappen.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater med avvik Gå til side

Det er kvistutslag i trepaneler i innvendige tak, det er også registrert noe svelling og glipper på laminatgulv i stue i andre etasje.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert noe knirk i boligens gulv, samt antydning til svikt (gulvet rister litt når man går) i bjelkelaget i gang i første etasje.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er stedvise fuktskjolder i bunnen av trevegger, og rust på sluk og gjennomføringer av støpejern i gulvet.
Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i treverk i kjelleren under befaringen, med 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjelleren, med høyeste verdier i bunnen av vegg og på gulv. Det er saltutslag og misfarging på betongvegger og gulv.

Ventilasjonen i kjelleren er mangelfull.

På grunn av datidens byggemetode, med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn, er det økt fare for fuktopptrekk fra grunnen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag og stubbeloft på befaringen, 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. Det ble ikke registert råte i bjelkelag, kantbjelker/sviller eller stubbeloft.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjelleren noe som kan føre til fukttilskudd fra grunnen.

Det er saltutslag på betongvegger i krypkjelleren.

Innvendig > Kjellertrapp Gå til side

Trappen har høy bruksslitasje.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker.
Det er registrert løse dørhåndtak og slitte låsekasser, dører som tar i karm, samt svelling i bunn av baderomsdører, særlig baderomsdør i første etasje.
Dør til kjeller er ikke festet tilfredstillende i vegg.

Innvendig > Sprekk i vegg ved trapp Gå til side

Det er en sprekk i overgang vegg/trapp i gang i første etasje, årsak ukjent.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Skapet har slitasje, bruksmerker og hull etter gjennomføringer, det er svelling i benkeplater.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør av støpejern Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registert rust på avløpsrør av støpejern.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert enkelte sprekker, noe løs puss og malingflass på muren.
Muren har stedvise buler/skjevheter.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Støttemuren har noen sprekker og skjevheter, samt noe løsnet stein.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Det er slitasje og saltutslag i fuger samt noe riss.
Det er kvistutslag i trepanelen i taket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Baderomsplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler sokkellist i bunnen av platene, og det er ikke benyttet fugemasse eller silikon. Dette kan føre til fuktopptrekk i bunnen av platene. Det er også stedvis synlig treverk i bunnen bak platene, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke fuget rundt gjennomføringen for toalettet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dusjkabinett Gå til side
Dusjkabinettet har forholdsvis høy slitasje, dørene er løse i bunn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

- 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
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg stue/kontor. Opplysning hentet fra tidligere tilstandsrapport.
2009	Tilbygg	Utvidelse av inngangsparti med ny trapp, Opplysning hetet fra tidligere tilstandsrapport.
2012	Modernisering	Etterisolering og ny kledning på vegg mot sørøst. Opplysning hentet fra tidligere tilstandsrapport.
2016	Tilbygg	Renovering av andre etasje inkludert nytt bad. Opplysning hentet fra tidligere tilstandsrapport.
2023	Modernisering	Nytt kjøkken og kjøkkeninnredning i første etasje, samt oppussing av gang i første etasje. Opplysning hentet fra tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er bygget opp av undertaksbelegg, sløyfer, lekter og enkeltkrummet betongstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå ved terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på denne boligen i henhold til arbeidsplassforskriften, § 6-5. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tekkingen er tæret og har mose samt slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere undersøkelse av det vanntette sjiktet på taket, da dette har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
- Taket bør rengjøres for mose, og slitasje bør utbedres ved behov.

Mose og slitasje kan forkorte levetiden på taktekkingen og øke risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 er satt på grunnlag av at vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, samt tæring, mose og slitasje.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Undertaksbelegg, sløyfer, lekter og enkeltkrummet betongstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

• Nedløp, renner og beslag har en del slitasje, malingflass og stedvise skader. Ved kjellerlem er det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• 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.

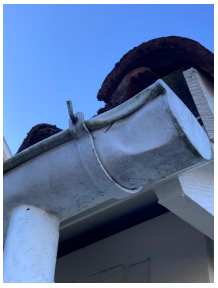
Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av nedløp, renner og beslag for å hindre videre slitasje og skader.
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur ved kjellerlem, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller.

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

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje, malingflass og skader.



Skade på takrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med ukjent konstruksjon og utførelse. Takkonstruksjon/loft er gjenbygget og derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

TG 2 er satt på grunnlag av at loftet ikke er tilgjengelig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse som er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen samt stedvis avskalling/støtskader i bunn.
Det er også registrert stedvise åpninger i underkant av kledningen hvor mus kan trekke inn bak kledningen med påfølgende fare for skade. Det er også et hull ved varmepumpe som bør tettes.
I område hvor det er revet carport ved inngangsparti er det noen gjenstående arbeider, det er også råte i noe treverk og bærestolpe til takoverbygg vedkjellerlem.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på både kledning og underliggende konstruksjon over tid.

• Råteskadet og værslitt treverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.
Åpninger i underkant av kledningen og hull ved varmepumpe bør tettes for å forhindre inntrenging av skadedyr og ytterligere skader.
Gjenstående arbeider etter riving av carport og råte i bærestolpe til takoverbygg ved kjellerlem bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og funksjon.

TG 2 er satt på grunnlag av mangelfull lufting, stedvise skader og værslitt og oppsprukket kledning, samt spredte råteskader.



Skader i bunn av kledning.



Spredte råteskader på kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass, og nyere PVC-vinduer med 2-lags glass i stuer, på kjøkken samt på soverom i første etasje.

TG 2 Vinduer med avvik

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og kjellervinduer med enkle glass.
Det er også et kjellervindu med dobbelt isolerglass. To takvinduer i andre etasje i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg gir kort gjenværende brukstid.

Det er registrert indikasjoner på fukt i bunn av foringen på takvindu på bad i andre etasje. Ved bruk av fuktmåler ble det målt noe fuktvariasjoner i treverket i foringen.

På takvindu på kontor var det fastmontert solblending over vinduet på befaringsdagen, og vinduet lot seg derfor ikke undersøke.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. Synligheten av punkteringer kan variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert ventilasjon, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på vinduene.
• Det bør påregnes utskifting av vinduer med slitasje, da kombinasjonen av høy alder og materialvalg gir kort gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt.

Indikasjoner på fukt i bunn av foringen på takvindu på bad bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre fuktskader og råte i konstruksjonen.

Takvindu på kontor bør kontrolleres når solblendingen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det anbefales jevnlig kontroll av vinduene, da punkterte glass kan være vanskelig å oppdage under visse forhold, og kan medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje, alder og materiale, samt indikasjoner på fukt på foring på baderomsvindu i andre etasje.



Tegn på fukt på foring på takvindu på bad i andre etasje.

TG 3 Vinduer med råte

Beskrivelse

Fastkarmvindu i stue i første etasje er et malt trevindu med 2-lags glass.
Vinduer på terrasse er trevinduer med enkle glass.
Det ene kjellervinduet er et trevindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Fastkarmvinduet i stuen og vinduene på terrassen har råteskader i nedre del.
Det ene kjellervinduet har begynnende råtepunkter i nedre del.
Det ble ikke registrert punktert glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert energieffektivitet.

Kjellervinduet med begynnende råte bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre utvikling av større skader.

Det anbefales jevnlig kontroll av vinduene for å oppdage eventuelle punkteringer i glasset, da dette kan føre til kondens og ytterligere fuktskader.

TG 3 er satt på grunnlag av råte i vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Fastkarmvindu i stue i første etasje.



Vinduer på terrasse.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Døren fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdører og kjellerdører

Beskrivelse

Bygningen har to PVC balkongdører med 2-lags glass, en enkel dør og en tofløyet.
Til kjeller er det enkel kjellerdør i tre og tilhørende kjellerlem.

Vurdering av avvik:

• Dørene tar i karm/terskel, den enkle terrassedøren har også løst dørhåndtak.
Kjellerdøren og kjellerlem er fra byggeår og har en del slitasje.

• TG 2 er satt på grunnlag av monteringsavvik og alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres slik at de ikke tar i karm eller terskel, og løst dørhåndtak på terrassedøren må festes eller byttes ut for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Kjellerdøren har betydelig slitasje og bør vurderes for utskifting for å opprettholde sikkerhet og forhindre varmetap eller inntrenging av fukt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for funksjonssvikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse over to plan med adkomst fra stue på ca. 42 m.²

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt og oppsprukket trevirke på rekkverk, terrassegulv og tilhørende trapp. Det er registrert stedvise råtepunkter på terrassegulvet.

• Ifølge forrige tilstandsrapport opplyser tidligere eier i egenerklæringen at: "Terrassen på fremsiden av huset har sprekk i muren på sørsiden. Det er nå lagt treterrasse oppå skiferterrassen, så sprekken er ikke utbedret eller gjort noe med. Kun lagt treterrasse oppå."

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Oppsprukket og værslitt trevirke samt råtepunkter på terrassegulvet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere råteutvikling, redusert bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

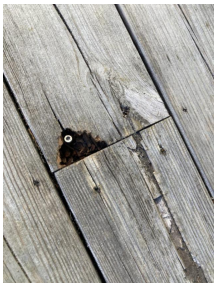
• Sprekk i muren på sørsiden av terrassen bør undersøkes nærmere og utbedres av fagperson, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og potensiell inntrenging av vann som kan føre til fuktskader.

Det anbefales også å kontrollere tilstanden under treterrassen, da overdekking uten utbedring kan skjule ytterligere skader og øke risikoen for fremtidige problemer.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 er satt på grunnlag av værslitt og oppsprukket trevirke, samt stedvise råtepunkter.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt betongtrapp til inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Trappen har skader og fugene er i dårlig forfatning. Det er registrert løse flis i toppen av trappen.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Skader og løse fliser på trappen bør utbedres, og fugene bør repareres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved snubling eller fall.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og levetiden på trappen reduseres.

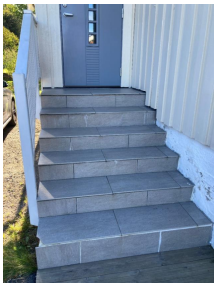
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 er satt på grunnlag av skader og løse flis.





Løse flis i topp av trappen.

INNVENDIG

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. På veggene er det tapet, trepanel, malte mdf-plater og malte flater. I innvendige tak er det malte flater og trepanel.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater. Det er et hull i vegg i "sommerstue" etter tildligere kabelføring.

TG 2 Overflater med avvik

Beskrivelse

Takoverflater med panel, og laminat i stue i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er kvistutslag i trepaneler i innvendige tak, det er også registrert noe svelling og glipper på laminatgulv i stue i andre etasje.

Konsekvens/tiltak
• Kvistutslag i trepaneler og svelling samt glipper på laminatgulv bør utbedres for å opprettholde god overflatekvalitet og forhindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på overflater.

TG 2 er satt på grunnlag av kvistutslag, svelling og glipper.



Kvistutslag på trepaneler i innvendige tak.



Svelling på laminatgulv i stue i andre etasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er også registrert noe murpuss i taket i kjeller, ukjent konstruksjon her. Gulv av støpt plate på grunn i kjeller. Planhet på kjellergulv er ikke vurdert da disse er grovavrettede betonggulv.

Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og på soverom i første etasje, og i stue/kjøkken og på soverom i andre etasje, uten å finne større avvik. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 15 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 30 mm. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke de høyeste og de laveste punktene på gulvene. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe knirk i boligens gulv, samt antydning til svikt (gulvet rister litt når man går) i bjelkelaget i gang i første etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk og svikt i gulvet, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom svikten øker over tid, kan det indikere svakheter i bjelkelaget som bør undersøkes nærmere for å forhindre fremtidige skader.

TG 2 er satt på grunnlag av knirk i gulv og antydning til svikt i bjelkelag i gang.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad i følge kart fra Norges geotekniske institutt.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

http://geo.ngu.no/kart/radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kleber- og teglsteinspeis med innsats.

Det er utført tilsyn av Grenland brann og redning IKS den 11.02.2025 uten at det ble avdekket avvik på fyringsanlegget, pipe og ildsted er i henhold til NS3600 vurdert på grunnlag av dette tilsynet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av betong, vegger mot terreng av betong/mur og skillevegger i tre kledd med panel.
Hulltaking mot terreng er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, vegger mot terreng i betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er stedvise fuktskjolder i bunnen av trevegger, og rust på sluk og gjennomføringer av støpejern i gulvet. Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i treverk i kjelleren under befaringen, med 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Det ble under befaringen registrert fuktvariasjoner på mur og gulv i kjelleren, med høyeste verdier i bunnen av vegg og på gulv. Det er saltutslag og misfarging på betongvegger og gulv.

Ventilasjonen i kjelleren er mangelfull.

På grunn av datidens byggemetode, med manglende diffusjonssperre (plast) i støpt plate på grunn, er det økt fare for fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og fuktopptrekk i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon og eventuelt fjerne organisk materiale som er utsatt for fukt.
Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og saltutslag er økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på bygningsdeler, noe som kan føre til dårlig inneklima og helseplager over tid.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktskader og vurdere nødvendige utbedringer. Skjulte skader må påregnes

TG 2 er satt på grunnlag av fuktindikasjoner, fuktmålinger i treverk og saltutslag og misfarging på vegger og gulv.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Fuktmåling i treverk i kjelleren.



Saltutslag og misfarging på gulv og vegger i kjelleren.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag og stubbeloft på befaringen, 18,2 vektprosent fukt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. Det ble ikke registert råte i bjelkelag, kantbjelker/sviller eller stubbeloft.

Det er ikke etablert plast mot grunnen i krypkjelleren noe som kan føre til fukttilskudd fra grunnen.

Det er saltutslag på betongvegger i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres plast/fuktsperre mot grunnen for å redusere fukttilførsel til konstruksjonen.

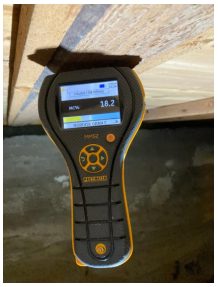
Forhøyede fuktverdier i treverk øker risikoen for råte- og muggsoppdannelse, noe som kan føre til skader på bjelkelag og stubbeloft.

Saltutslag på betongvegger indikerer fuktvandring, og bør følges opp med jevnlig kontroll for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

TG2 er satt på grunnlag av forhøyede fuktverdier i treverk, manglende plast mot grunnen og saltutslag på betongvegger.



Krypkjeller.



Fuktmåling i bjelkelag i krypkjeller.



Saltutslag på betongvegger i krypkjelleren.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Det ble ikke registrert knirk i trappene på befaringsdagen, trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Kjellertrappen er en lakkert tretrapp.

Det ble ikke registrert knirk i trappen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Trappen har høy bruksslitasje.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

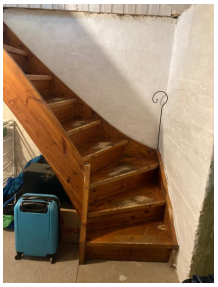
- Det bør vurderes å utbedre eller overflatebehandle trappen for å redusere slitasje og øke sikkerheten.
Høy bruksslitasje kan medføre økt risiko for fall og skader, samt redusert levetid på trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

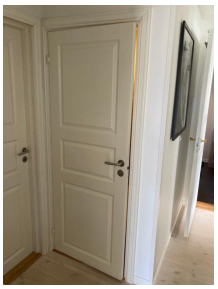
Vurdering av avvik:

• Innvendige dører har en del slitasje og bruksmerker. Det er registrert løse dørhåndtak og slitte låsekasser, dører som tar i karm, samt svelling i bunn av baderomsdører, særlig baderomsdør i første etasje.
Dør til kjeller er ikke festet tilfredstillende i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av løse dørhåndtak og slitte låsekasser bør utføres for å sikre funksjon og brukervennlighet.
Dører som tar i karm og svelling i bunn av baderomsdører bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid.
Dør til kjeller må festes tilfredsstillende i vegg for å unngå risiko for personskade og sikre forsvarlig bruk.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje og monteringsavvik.



Dør til kjeller.



Svelling i bunn av baderomsdør i første etasje.

TG 2 Sprekk i vegg ved trapp

Beskrivelse

Sprekk i overgang vegg mot trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er en sprekk i overgang vegg/trapp i gang i første etasje, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak

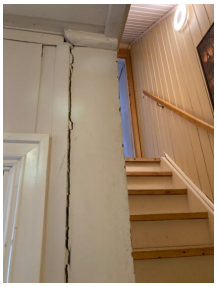
• Sprekken bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Dersom det skyldes bevegelser i konstruksjonen, kan dette medføre ytterligere skader over tid. Utbedring anbefales for å hindre forverring og sikre konstruksjonens stabilitet.

TG 2 er satt på grunnlag av sprekk i vegg.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Sprekk ved trappen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en tilkoblet utslagsvask med tilhørende skapinnredning i stuen i andre etasje. Eier opplyser at dette er del av et tidligere kjøkken som hovedsakelig er demontert.

Vurdering av avvik:
• Skapet har slitasje, bruksmerker og hull etter gjennomføringer, det er svelling i benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Skapinnredningen bør fjernes eller utbedres for å sikre funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og fuktskader oppstå, noe som kan redusere levetiden og bruksverdien.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje og svelling.



Siste del av tidligere kjøkken i andre etasje.



Svelling og slitasje på skapet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i første etasje fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i taket. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Rommet har naturlig ventilering via ventiler i taket, tilluftsspalte under dør.

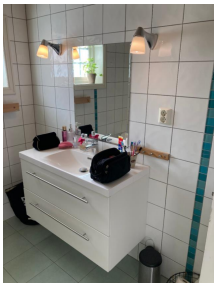
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport







Bad i første etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG 2 er satt på grunnlag av manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og i taket er det panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• Det er slitasje og saltutslag i fuger samt noe riss.
Det er kvistutslag i trepanelen i taket.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Fuger med slitasje, saltutslag og riss bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Kvistutslag i trepanelet i taket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrenging.

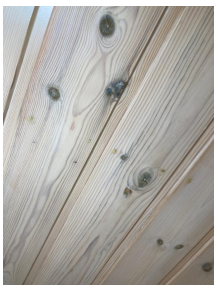
Dersom slike skader ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 er satt på grunnlag av vindu med ikke fuktbestandige materialer, kvistutslag på trepanel i tak, samt slitasje, saltutslag og riss i flisfuger.





Saltutslag, slitasje og noe riss i fuger på vegg.



Kvistutslag i takpanelen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har varmekabler, det er godt fall mot sluk på gulvet.
Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det er slitasje, misfarging, saltutslag og riss i fuger.
Elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg har stedvis sprukket opp.

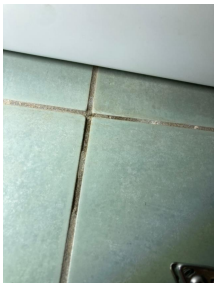
• Flisfugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da riss og sprekker i fugene kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje og riss i flisfuger.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Slitasje og riss i flisfuger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det ble ved befaringen ikke konstatert membran i overgangen mellom gulv og sluk. Det er plast der hvor det normalt skal være membran, og plasten er ikke klemt under klemringen. Det er usikkert om plasten er ment å fungere som membran i rommet, men plast er ikke et godkjent membranprodukt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det bør etableres en godkjent membranløsning og korrekt overgang mellom gulv og sluk, da dagens løsning med plast ikke tilfredsstiller krav til vanntetting.

Konsekvensen av manglende eller feil utført membran er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader, råte og mugg.

Som midlertidig tiltak bør det installeres tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk på grunn av kort gjenværende levetid på nåværende dusjløsning. Det er usikkert om det er godkjent membran/tettesjikt på rommet.

NB: Kostnadsestimatet gjelder utskiftning/etablering av membran/tettesjikt på våtrommet, og ikke rehabilitering av våtrommet i sin helhet. Det vil i forbindelse med utskiftning/etablering av membran påløpe ytterligere kostnader som ikke er vurdert.

TG 3 er satt på grunnlag av manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk, og mulig plast som membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

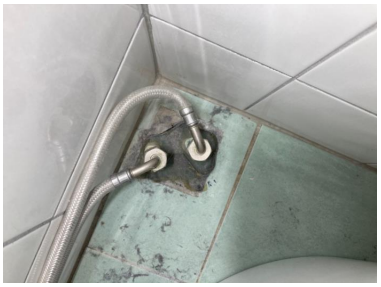
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

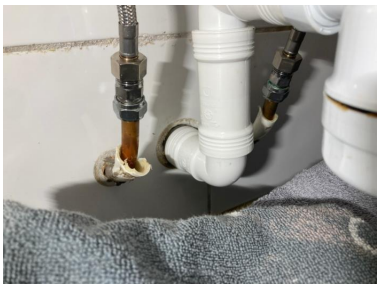
Tilstandsrapport



Plastsluk ved badekar.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone gulv ved badekar.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventiler i taket, tilluftsspalte under dør

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 er satt på grunnlag av at våtrommet kun har naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

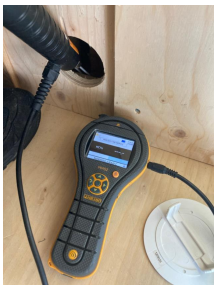
Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i skap i entre mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Fuktmåling i eksisterende hull mot våtsone gulv fra tilstøtende entre.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

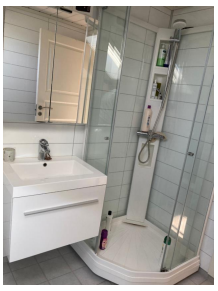
Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i andre etasje fra 2016 i følge tidligere salgsoppgave. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, våtromsskader på vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg og plass for liten vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i taket, tilluftsspalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Bad andre etasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG 2 er satt på grunnlag av manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det baderomsplater og i taket er det panel.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

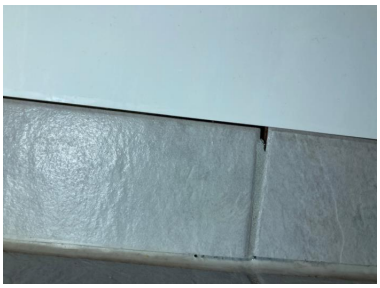
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Baderomsplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisninger. Det mangler sokkellist i bunnen av platene, og det er ikke benyttet fugemasse eller silikon. Dette kan føre til fuktopptrekk i bunnen av platene. Det er også stedvis synlig treverk i bunnen bak platene, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke fuget rundt gjennomføringen for toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres sokkellist og benyttes egnet fugemasse eller silikon i bunnen av baderomsplatene, samt fuges rundt gjennomføringen for toalettet, for å hindre fuktopptrekk og vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på badet.

TG 2 er satt på grunnlag av manglende sokkellist/forsegling i bunn av platene.



Manglende sokkellist og forsegling i bunn av baderomsplatene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, synlig slukmansjett ført under klemring i sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk ved dusjkabinett med synlig slukmansjett ført under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dusjkabinett

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Dusjkabinettet har forholdsvis høy slitasje, dørene er løse i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Dusjdørene bør justeres eller repareres for å sikre stabilitet og funksjon, og eventuelt utskiftes dersom slitasjen er betydelig.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, redusert brukervennlighet og økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 er satt på grunnlag av slitasje og løse dører.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte, tilluftsspalte i bunn av dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull på soverom mot våtsone gulv uten å påvise unormale forhold. Dette utelukker ikke risikoen for at det likevel kan være fuktskader andre steder på våtrommet.



Fuktmåling i eksisterende hull mot våtsone dusj fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

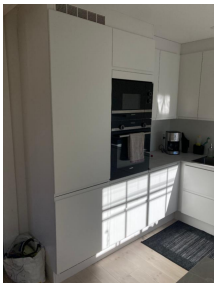
TG 1 Overflater og innredning

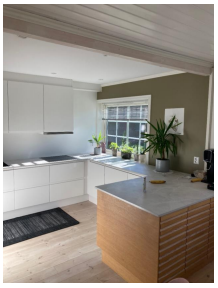
Beskrivelse

Kjøkken i første etasje med furugulv og malte, slette flater på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning av typen HTH med glatte fronter, og benkeplater er av laminat. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 er satt på grunnlag av alder.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige innvendige avløpsrør av PP-plast.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør av støpejern

Beskrivelse

Synlige eldre innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registert rust på avløpsrør av støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør av støpejern, da registrert rust indikerer pågående tæring som over tid kan føre til lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige skader og kostbare reparasjoner.

TG 2 er satt på grunnlag av alder og rust.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 er satt på grunnlag av mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 er satt på grunnlag av at det ikke er utført service på anlegget siste 2 år.



Varmepumpens utedel.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Varmtvannstank plassert på bod i kjeller.

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

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, sikringsskap i gang i første etasje med automatsikringer og overspenningsvern.
Det er varmekabler på badene, og det er installert elbil-lader utvendig.

Vurdering av avvik:

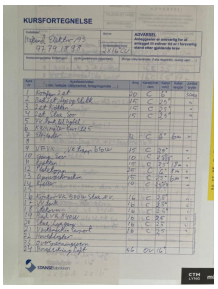
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsling og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent, materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

TG 2 er satt på grunnlag av fuktindikasjoner og fuktmålinger i kjelleren, samt ingen synlig drenering av boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, noe betongblokker i krypkjeller. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte sprekker, noe løs puss og malingflass på muren.
Muren har stedvise buler/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker, løs puss og malingflass på muren bør utbedres for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen. Buler og skjevheter i muren bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak, da dette kan indikere bevegelser eller setningsskader i fundamentet.

TG 2 er satt på grunnlag av sprekker, løs puss og malingflass.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Støttemuren har noen sprekker og skjevheter, samt noe løsnet stein.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av støttemurens tilstand og behov for utbedring eller forsterkning.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekker, skjevheter og løs stein er økt risiko for videre forringelse, setningsskader eller i verste fall kollaps, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner eller terreng.

TG 2 er satt på grunnlag av sprekker, skjevheter og løsnet stein.



Skader på støttemur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Her er det lokale fall bort fra boligen, men også stedvis flatt terreng, og fall inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres nærmere undersøkelser, og etableres en ledegrøft eller utføres andre tiltak som leder vannet bort fra boligen, for å unngå økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på dreneringssystemet.

NB. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og ikke justering av terrenget rundt boligen. Nærmere undersøkelser vil gi et endelig bilde av beste metode og kostnad for utbedring.

TG 3 er satt på grunnlag av flatt terreng, og lokale fall inn mot boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Stedvis fall inn mot boligen.

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.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 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

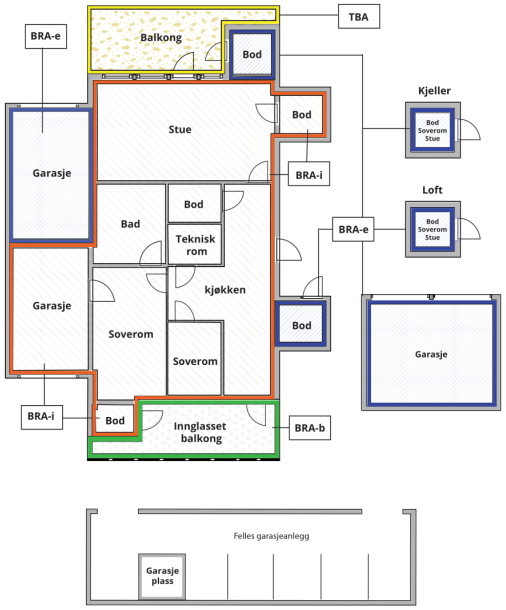
Hva er måleverdig areal?

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.

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	105			105	45
2. etasje	30			30	
Kjeller	34			34	
SUM	**169**				**45**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue, kontor		
2. etasje	Stue, soverom, bad/vaskerom, kontor, kott, kott 2		
Kjeller	Gang, bod med opplegg for vaskemaskin, bod 2, bod 3, kryperom		

Kommentar

Deler av andre etasje, inkludert kontor og kott, er ikke målverdig på grunn av lav takhøyde, under 1,90 meter. Kott ved trapp er ikke målverdig av samme grunn. Arealet må ha en fri høyde på minst 1,90 m for å telles med, og ved skråtak utvides beregningen 0,6 meter utenfor punktet der takhøyden er nøyaktig 1,90 m. Bredden på arealet må også være minst 60 cm.

Kryperom i kjeller er heller ikke målverdig på grunn av lav takhøyde.

Trapp mellom nivåer på terrasse er medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av utforming og innredning av andre etasje, er etasjen vanskelig å måle nøyaktig innenfor toleransekrav (2% arealavvik) med vanlige metoder (bruk av lasermåler, tommestokk mm). Arealet er målt etter beste evne og fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger ikke tegninger for hele boligen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for utvidelse av stue og carport, stemplet av Porsgrunn kommune 19.10.1976. Tegningsgrunnlaget omfatter plantegning for utvidelsen i første etasje samt delvise fasadetegninger. Det foreligger ikke plantegninger for andre etasje eller kjeller, og heller ikke detaljerte plantegninger for hele første etasje.

Det er registrert avvik mellom foreliggende tegninger og dagens utførelse. Rommet som i dag benyttes som kontor i første etasje, er på tegningene angitt som veksthus. Rominndelingen i den opprinnelige delen av første etasje er også endret ved at enkelte vegger er fjernet eller flyttet. Entréen er i dag større enn vist på tegningene. Det som i dag er terrasse, er på tegningene vist som en mindre veranda.

Da det ikke foreligger tegninger for kjeller og andre etasje, og tegningsgrunnlaget for første etasje er ufullstendig, har det ikke vært mulig å kontrollere om dagens rominndeling og bruk av samtlige rom er godkjent av kommunen. Generelle forhold som rømningsmulighet, dagslys, takhøyde mv. er vurdert der dette har vært relevant, men en slik vurdering er ikke en bekreftelse på at rommene er offentlig godkjent til dagens bruk.

Det tas derfor spesifikt forbehold om rommenes godkjente bruk og om bygningsmessige endringer som ikke fremgår av det foreliggende tegningsgrunnlaget. Avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse kan medføre behov for søknad, dokumentasjon eller bygningsmessige tiltak. Eventuelle krav fra kommunen og kostnader forbundet med dette må påregnes av kjøper.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve boligen.

Det foreligger ferdigattest fra Porsgrunn kommune, datert 04.07.1978, for utvidelse av stue og carport.

Det foreligger også ferdigattest fra Porsgrunn kommune, datert 09.05.2014, for riving av garasje og carport.

Kontor i andre etasje har ikke 190 cm fri høyde fra gulv til tak i minst 60 cm bredde, noe som er et krav til takhøyde i rom for varig opphold på loft i boliger bygget før 1. juli 2011.
Innerste delen av stue i andre etasje har heller ikke 190 cm fri høyde fra gulv til tak i minst 60 cm bredde.
Takhøyde entre i første etasje 215 cm. For rom som ikke er for varig opphold (for eksempel bod, bad, korridor og toalett) er minimumskravet til takhøyde 220 cm.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I tidligere tilstandsrapport er det opplyst av daværende eier at kjøkkeninnredningen i første etasje ble skiftet i 2023. Det er videre opplyst at gangen i første etasje ble pusset opp samme år, og at det ble lagt ny isolasjon i vegger, tak og gulv på kjøkkenet og i gangen.

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Peer Olav Kittilsen	Takstingeniør
	Sondre Haatveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	538		0	991.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flåttenlia 30B

Hjemmelshaver
Aasen Celine, Haatveit Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende ved Grønli i Porsgrunn kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, eventuelle kjøpere anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.09.2026	Innhentet av megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.09.2026	Opplysninger fra eier, eier var også med på befaring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer	23.09.2026	Diverse samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Feiertilsyn	11.02.2025	Tilsynsrapport fyringsanlegg ved Grenland brann og redning IKS.	Gjennomgått		Nei
Faktura for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger.	13.08.2018		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport.	06.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Flåttenlia 30B, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 538
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 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: Kommunalinformasjon

Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Flåttenlia 30		46	538	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolighus	15.10.76	dato 29.11.76	sak	351/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
E. B. Lous	Flåttenlia 30	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Wachs	Sverresgt. 6 B	53 488

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 04.07.78

for bygningssjefen

E. Dale

Sendes:

- ☑ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☑ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☑ kommerk. Areal: 29,46 m2.
- ☐ kmc: 22,42 i

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Ark. kont. Børve og Borchs. v/Berit Hage

Postboks 1050
3905 PORSGRUNN
berit.hage@ark-bb.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/04221-10	09.05.2014

Gbnr. 46/538, Flåttenlia 30, Riving av garasje og carport - Godkjent

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 211/14

Vedtak:
1. I medhold av pbl. § 20-2 gis det tillatelse for riving av garasje og carport, i samsvar med søknad mottatt 07.02.2014, 28.02.2014 og bekreftelse for at søknad skal behandles uten ansvarsrett mottatt 06.05.2014.

Med hilsen

Mir Zabihullah Najmi
Allmenn Byggingeniør
35547534

Brevet er godkjent elektronisk.

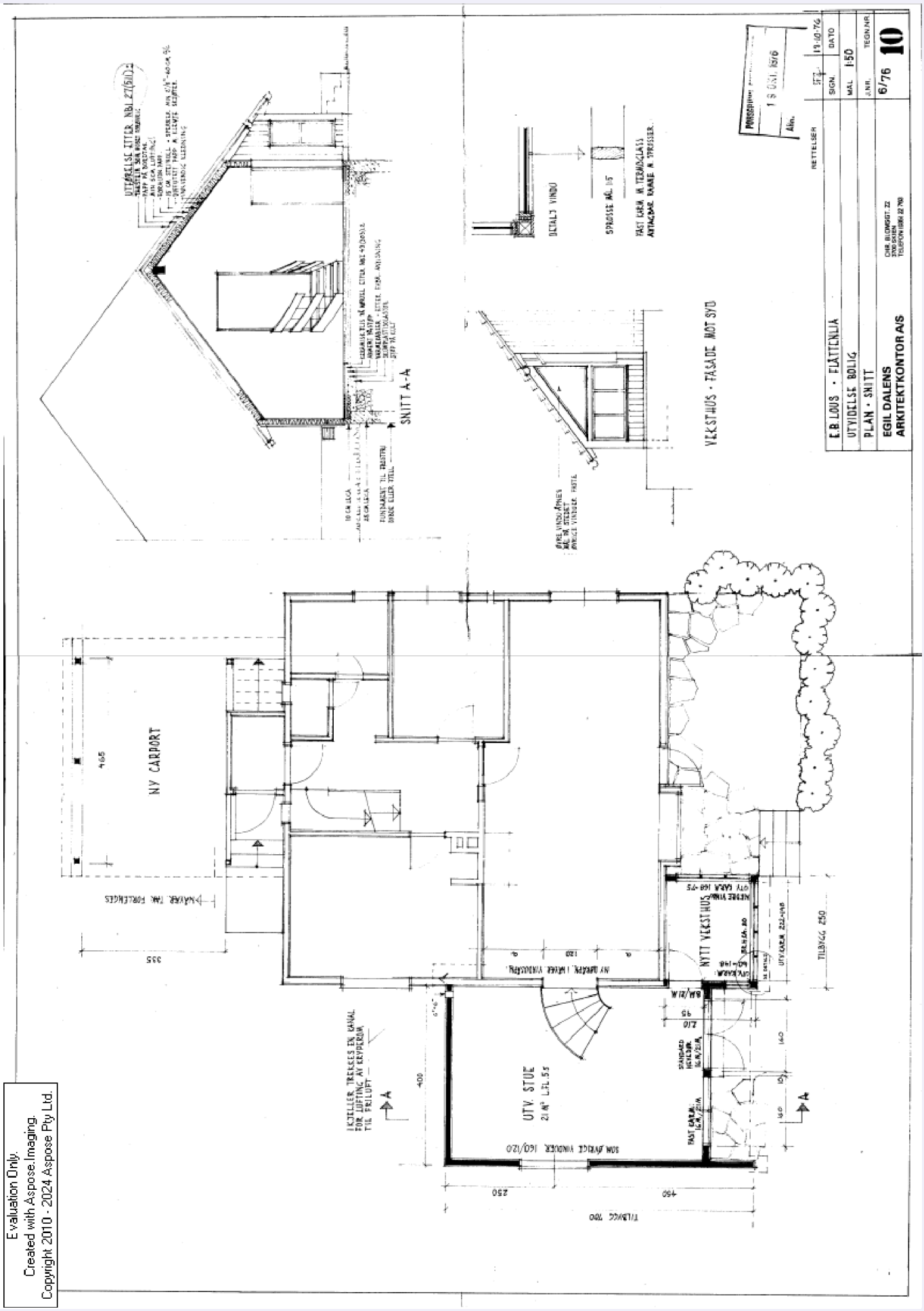
Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost:postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Evaluation Only.
Created with Aspose.Imaging.
Copyright 2010 - 2024 Aspose Pty Ltd.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

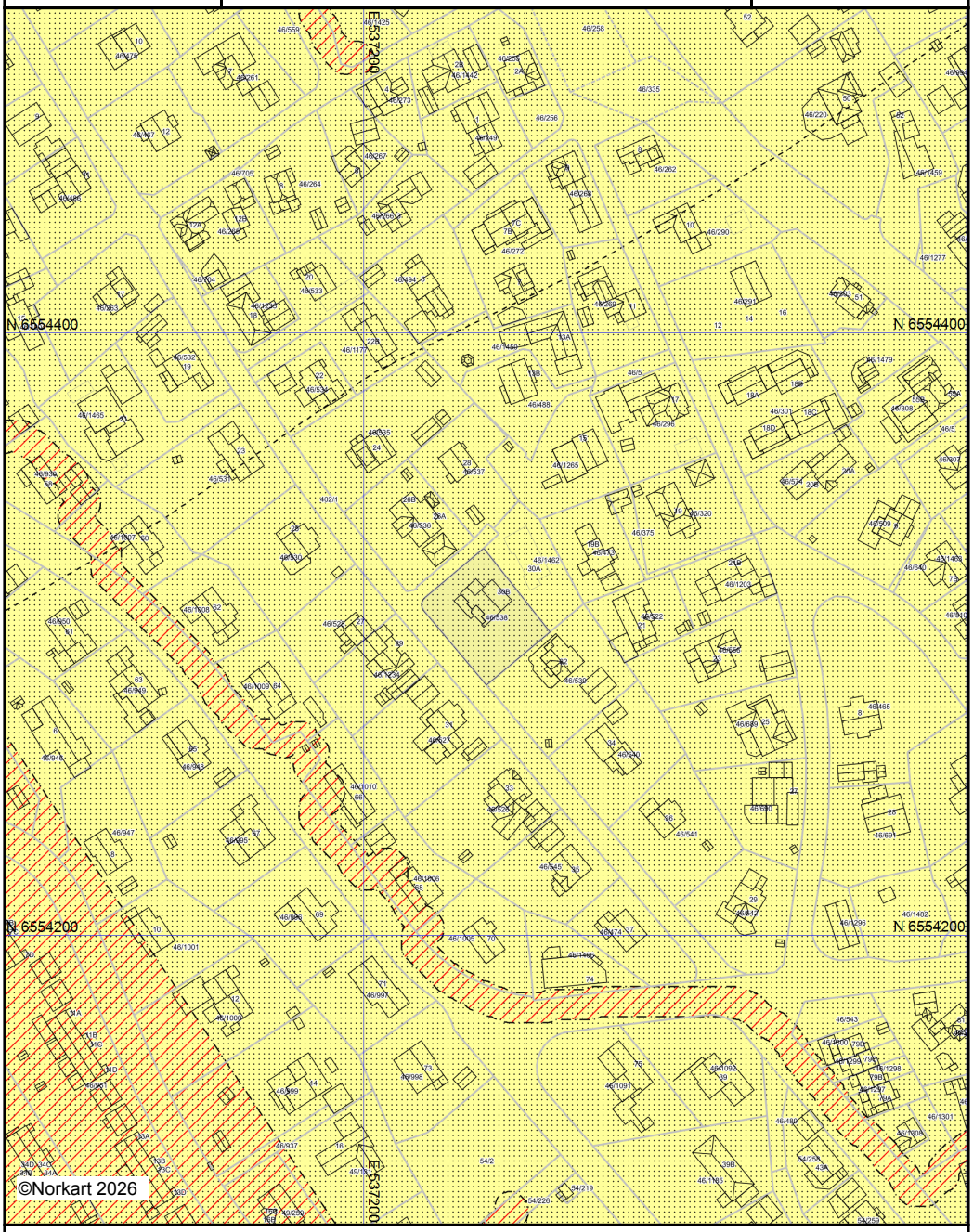
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/538
Adresse: Flåttenlia 30B
Utskriftsdato: 15.09.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Friområde - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - eksisterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

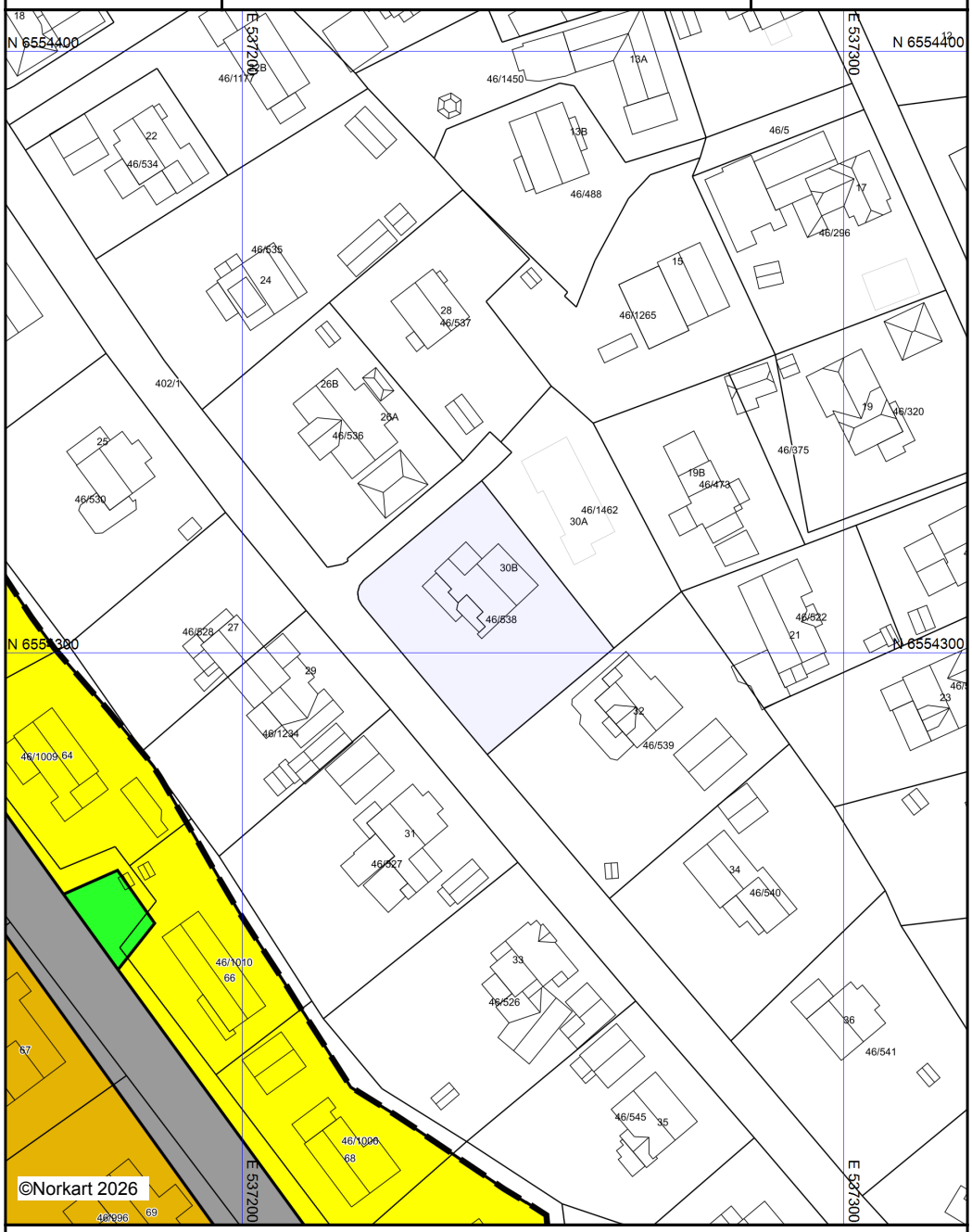
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 46/538
Adresse: Flåttenlia 30B
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



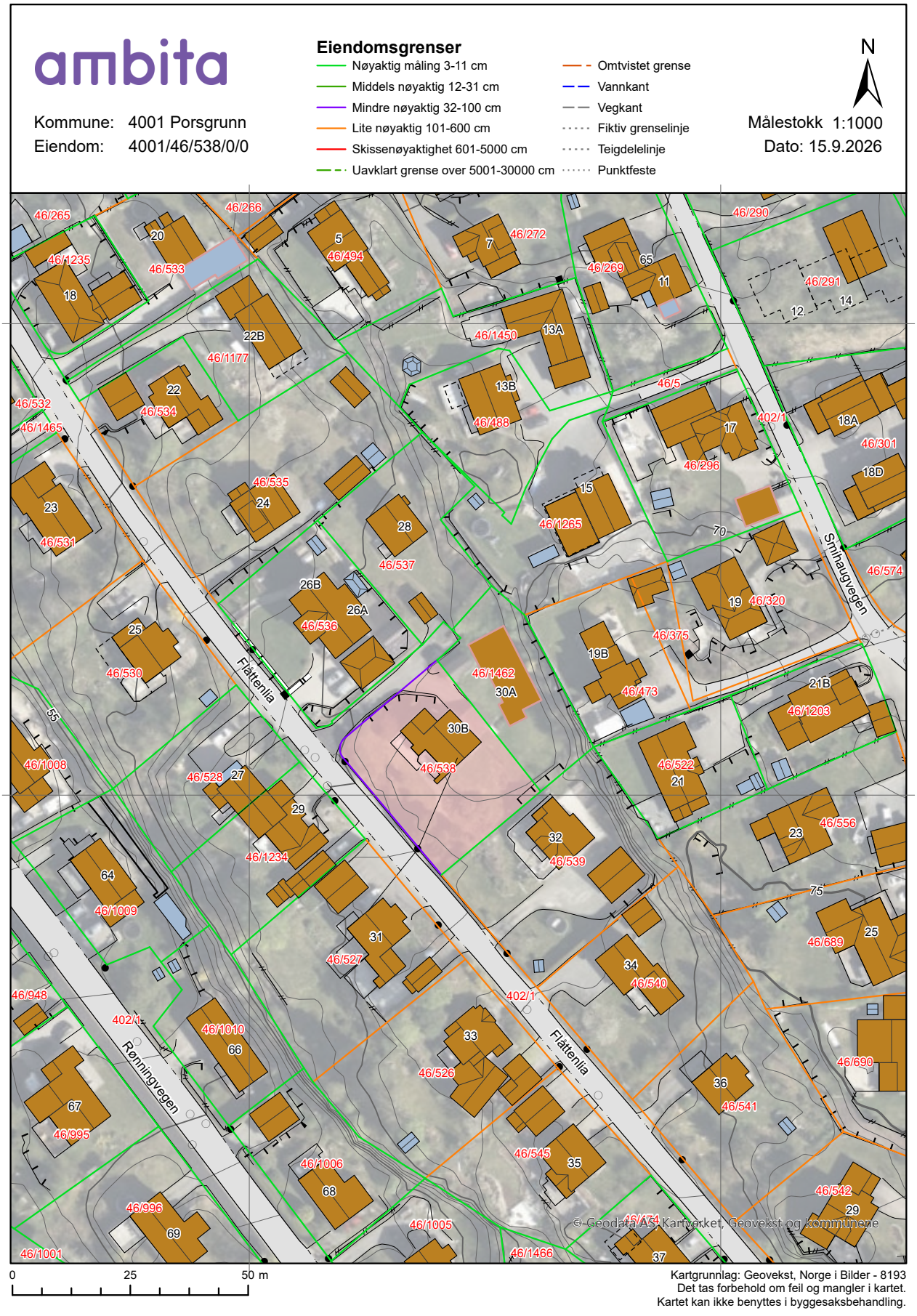
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

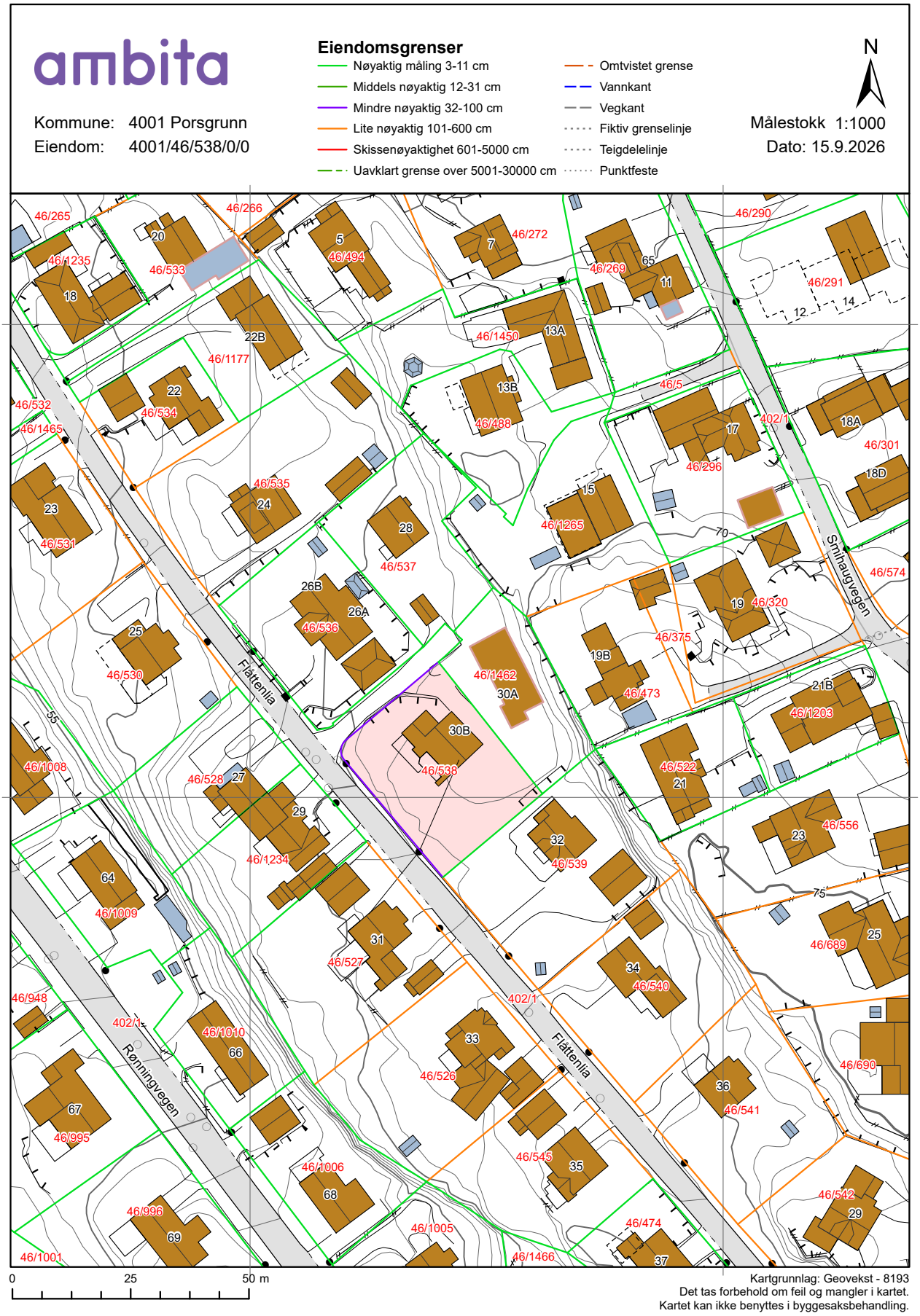
Tegnforklaring



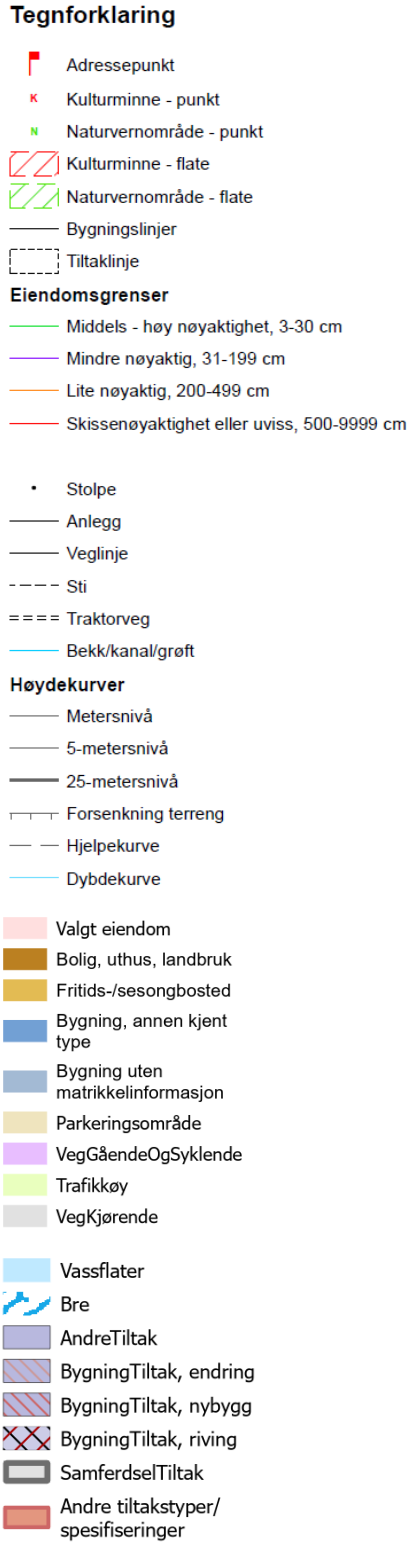
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater

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



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: 2841260304 / Reidun Dahl, tlf. 95 02 19 02
Flåttenlia 30B, 3925 Porsgrunn
Gnr. 46, bnr. 538 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

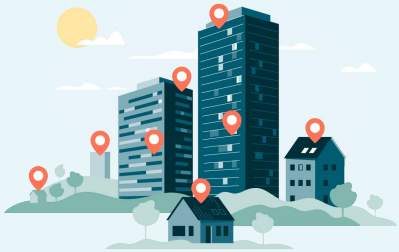
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260304
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2026

Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no