



Velkommen til

Fiolvegen 13
3925 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fiolvegen 13
3925 Porsgrunn

Hyggelig enebolig over to plan pluss kjeller | Hage og romslig platting | Sentral og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Fiolvegen 13. Enebolig over to plan pluss kjeller med hage og romslig platting, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Rønningen.

Boligen ligger fint til like utenfor Porsgrunn sentrum, med kort gangavstand til barnehage og enkel adkomst til skoler og flotte turområder. Den romslige stuen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og har peisovn med kleberstein samt synlige mørkbeisede trebjelker i himlingen. Fra stuen er det direkte utgang via verandadør til en romslig platting med adkomst videre til hagen.

Høydepunkter:
- Terrasse med god plass til utemøblement
- Utskiftede terrassebord på platting i 2025
- Nytt sikringsskap i 2022
- 190-liters varmtvannsbereder fra 2022
- Gode lagringsmuligheter i kjeller

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000
Omkostninger*	kr	65 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 655 840
BRA/BRA-I		175/165 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 527 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1934
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!



Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 590 000**
Omkostninger*	kr	**65 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 655 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 64 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 65 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 20 280 pr. år for 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk

Registerbetegnelse
Gnr. 46, bnr. 316 i Porsgrunn kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 165 m2
BRA total: 165 m2

Kjeller
BRA-i: 45 m2.

1. etasje
BRA-i: 74 m2.
TBA: 47 m2.

2. etasje
BRA-i: 46 m2.

Bod / Tidligere garasje:

BRA-e: 10 m2
BRA total: 10 m2

1. etasje
BRA-e: 10 m2.

Ikke målbare arealer
2. etasje i eneboligen har 5 m² ikke måleverdig areal (ALH). Garasje har 6 m² ikke måleverdig areal (ALH) grunnet takhøyde under 1,9 m. I kjelleren i eneboligen er deler av takhøyden lik eller rett under 1,9 m, men dette er likevel medtatt som målbart areal da det gjelder et svært begrenset

område.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
ALH: 0,60–1,89 m < 0,60 m = ikke måleverdig
BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. BRA-e:
«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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.
Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer. Deler av takhøyden i kjeller er lik eller rett under 1,9m. Dette er likevel medtatt som målbart areal da det dreier seg om et veldig begrenset område.

Garasje
BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. Deler av garasjen har takhøyde under 1,9m og dermed ALH.
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

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
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på asfaltert gårdsplass på eiendommen.

Tomt
Tomteareal er 527 m² på festet tomt.
Festetid: Festeavtalen er stedsevarende (tidsubegrenset) og gjensidig uoppsigelig.
Festekontrakt datert: 27.07.1933
Årlig festeavgift: kr 1 021
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

Siste regulering ble foretatt 23.12.2019.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Tomtebeskrivelse
Festet tomt. Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen, treterrasse og asfaltert adkomst og gårdsplass. Tomten er avgrenset med gjerde.

Grunneier/bortfester: Helen Knudsen Gilje, Finn Christian Knudsen, Erik Hjalmar Fossum, Line Marie Knudsen og Susanne Marie Knudsen.

Forholdet mellom grunneier/bortfester og fester reguleres bl.a. i henhold til Festekontrakt og Lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til Tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har, så langt ikke annet følger av det som er avtalt i festeavtalen.

Bortfester har forkjøpsrett ifølge festeavtale.
Bortfester har forkjøpsrett til eiendommen til den pris eiendommen er solgt for. Bortfester må benytte seg av forkjøpsretten innen to måneder etter at han er varslet om salget. Megler vil snarest etter salg varsle rettighetshaveren og be om en snarlig avklaring av forkjøpsretten. Eiendommen kan ikke overtas av kjøper før forkjøpsretten er avklart. For mer informasjon om bortfesters forkjøpsrett vises det til Tomtefesteloven og Lov om løysningsrettar.

I følge informasjon fra grunneier har grunneier frasagt seg forkjøpsretten for salget denne gangen.

Hovedregel i Tomtefesteloven er at festeavgift kan reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert tiende år og ikke oftere enn hvert år, dersom bedre vilkår for festeren ikke er avtalt i festeavtalen. Se lovens bestemmelser i Tomtefesteloven § 15.

Festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

En del av boligen langs gata er oppført utenfor eiendommens tomtegrenser. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra eier av naboeiendommen, (GNR 402 /BNR1), som er Porsgrunn kommune. Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller 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 kart.

Byggeår
Ca. 1934

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Vindfang, gang/trapperom, stue, kjøkken og to boder.
2. etasje BRA-i: Gang, bad/wc, to soverom og innredet rom.
Kjeller BRA-i: Gang/trapperom, verksted, lagerrom, teknisk rom og bod.

Bod: BRA-e: Bod/ tidligere garasje på 10 m².

Platting og veranda. Terrasse- og balkongarealet i 1. etasje er 47 m².

Det er utført noen endringer på planløsningen i boligen i forhold til tegninger oversendt fra kommunen hvor del av soverom, deler av rom innredet som stue, vindfang og deler av stue er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard
Enebolig fra 1934 over to plan pluss kjeller, beliggende på Rønningen like utenfor Porsgrunn sentrum. 1. etasjen byr på en romslig stue med god plass til møblering og et separat kjøkken med god oppbevaring- og benkeplass. 2. etasje har to soverom av god størrelse, flislagt bad og et innredet rom.
Eiendommen har en solrik hage med romslig platting og veranda, samt et frittstående uthus med god lagringsplass.

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2025:
- Utskifting av terrassebord på platting
2024:
- Utskifting av feieluke i kjeller
2022:
- Nytt sikringsskap med 10 kurser (automatsikringer, overbelastnings- og overspenningsvern), ny kurs til vaskemaskin, montering av elbillader og gjennomført eltilsyn, utført av Brevik Elektro
- Montering av ny 190-liters varmtvannsbereder (Høiax Titanium Eco 200) i teknisk rom/vaskekjeller
- Ombygging av garasje til bod

Entré:
Fra ytterdøren kommer du inn i et lunt vindfang med laminatgulv og god plass til oppheng av yttertøy og sko. En glassdør fører videre inn til gangen og trapperommet, som binder etasjene sammen. Det er i tillegg tilkomst til to boder fra vindfanget.

Stue:
Stuen har laminat på gulv, synlige mørkbeisede trebjelker i himlingen og lysmalte panelvegger. Rommet har god plass til både sofagruppe og et langstrakt spisebord. Ved den teglsteinsforblendede pipen står en peisovn med kleberstein. Fra stuen er det direkte utgang via verandadør til uteområdet med terrasse og hage.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og vinskap.

Bad/wc:
Badet i andre etasje har flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og malt panel i himlingen. Rommet er innredet med nedfelt servant i seksjon, speilskap, ett høyskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk med elektrisk vifte og tilluft via spalte under dørbladet. Badet har et oppgraderingsbehov.

To soverom:
I andre etasje ligger to soverom med laminatgulv og malte paneloverflater. Rommene har plass til seng og tilhørende møblement. Ett av soverommene har skyvedør inn til garderoberom. Deler av den andre soverommet er innredet fra klesrom/ kott, noe som normalt sett er et søknadspliktig tiltak.

Innredet rom:
I andre etasje finnes i tillegg et rom innredet med laminatgulv, panelte vegger og takvindu. Rommet er etablert ved oppdeling av tidligere stue og kott, og omgjøringen er ikke byggemeldt eller godkjent for varig opphold hos kommunen.

Uteområde:
Utenfor boligen er det opparbeidet en romslig platting på terreng med impregnerte terrassebord fornyet i 2025, samt en eldre betongveranda. Uteplassen gir god plass til sittegrupper og har direkte trappeadkomst ned til hagearealet.

Kjeller:
Kjelleretasjen har betonggulv og inneholder gang/trapperom, verksted, lagerrom, teknisk rom og bod. I det tekniske rommet er det montert en 190 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2022 og lagt opp kurs til vaskemaskin. Etasjen gir godt med lagringsplass og arbeidsrom.

Overflater:
Gulv: Laminat av ulike typer og fliser.
Vegger: MDF-panelplater, malte plater og fliser.
Himling: MDF-panel og malt panel.

Lagring:
Boligen har to boder i 1. etasje, eget garderoberom i 2. etasje, samt bodrom i kjelleren. På eiendommen står i tillegg et frittstående bod på 10 m² (tidligere garasje).

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

- Utvendig - Takvindu og kjellervinduer | Det er påvist råte på takvindu. Takvinduet slutter ikke tett mot karmen. Det er synlig åpning mellom karm og ramme når vinduet er lukket, og det ble påvist begynnende råte i treverket. Åpningen gir risiko for trekk og vanninntrengning.

- 2. Etasje Bad/wc - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. TG 3 er begrunnet med at vann som kommer ut på gulvet, ikke ledes naturlig til sluk. Ved dørterskelen er det en oppkant på ca. 50 mm. Det er uavklart om tettesjiktet er ført opp bak terskellisten. Vann kan bli stående på gulvet eller renne mot døren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak vurderes å være eldre enn 18 år. Det ble registrert begynnende mose- og algevekst på taksteinen og enkelte skjolder på undersiden av undertaket. Det ble ikke sett tegn til aktiv lekkasje i det synlige området. Begrenset adkomst gjorde at skjoldene ikke kunne fuktmåles. Selger opplyser om tidligere lekkasje ved pipebeslaget og at Morgan AS monterte ny pipehatt i 2010. Årsaken til skjoldene og eventuell sammenheng med den tidligere lekkasjen ved pipen er uavklart.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler takrenner langs deler av takfoten. Det er synlige merker etter fuktpåkjenning på forkantbordet og begynnende fuktpåvirkning og sprekker i endeveden på vindskibordene. Det er ikke montert snøfangere på takflater med takvinkel over 22 grader. Der takrenner mangler, kan avrenning fra taket gi økt fuktbelastning på treverket.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. På hovedloftet ble det registrert dampsperre på kald side i gavlveggen og fuktskjolder på undersiden av undertaket. Begrenset adkomst gjorde at skjoldene ikke kunne fuktmåles. Over boden og inngangspartiet i tilbygget ligger isolasjonen tett opp mot undertaket, slik at luftingen er begrenset. Også her ble det registrert dampsperre på kald side og enkelte fuktskjolder. I taksperrene ble det sett spor etter treskadeinsekter. Sporene fremstår som eldre, og eventuell aktivitet er uavklart. Dampsperre på kald side kan begrense uttørking i de berørte konstruksjonene.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist avvik ved musetetting. Det er lufting ved nedre kant av kledningen, men stedvise åpninger i musebånd og netting. Kledningen ved betongverandaen og listverket ved vannbrettene er avsluttet uten klaring, noe som gir økt fuktbelastning. Det ble registrert begynnende sprekker i listverket, uten påvist råte. Det ble ikke påvist skade på kledningen ved verandaen. Sørveggen har begynnende værslitasje.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist sprekker i betongveranda. Verandaen har betongdekke og trerekkverk. Betongkonstruksjonen vurderes å være fra byggeåret. Det ble registrert sprekker i ringmuren og betongdekket.

- Utvendig - Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Manglende håndløper gir mindre støtte ved bruk av trappen.

- Innvendig - Etasjeskiller og gulv på grunn | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I boden ble det målt 23,3 vektprosent fukt i treverket ved overgangen mellom gulv og vegg. Det ble også registrert spor etter treskadeinsekter. Krypkjelleren under boden har ingen tilgjengelig adkomst, og tilstanden til bjelkelaget under målepunktet er uavklart. Ved punktmålinger i etasjeskillet over kjelleren ble det målt ca. 18–19 vektprosent fukt flere steder. I stubbloftshimlingen over kjellervinduet mot sør ble det målt 26,3 vektprosent, og det ble registrert spor etter treskadeinsekter. Det er uavklart om det er pågående insektaktivitet. Kombinasjonen av lokal skjevhet, forhøyet fukt og insektspor i boden gir grunn til å undersøke bjelkelaget under gulvet.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det ble registrert sprekker og løs puss på pipen i kjelleren, samt løs puss i andre etasje. Det er uavklart om sprekkene går inn i murverket. Én side av pipen er innkledd i andre etasje, noe som hindrer kontroll av denne siden.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt med liten lysåpning. Tretrappen til kjelleren har alders- og bruksslitasje. Det ble registrert fuktpåvirkning og spor etter treskadeinsekter i treverket. Det er uavklart om det er pågående insektaktivitet.

- 2. Etasje Bad/wc - Overflater, vegger og himling | Det er vindu og tak over dusj med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Vinduet og skråhimlingen ligger i våtsonen. Det er ikke synlig tettesjikt ved vinduet, og skråhimlingen har malt panel uten synlig fuktbestandig kledning. Himlingen har enkelte merker som vurderes å skyldes kondens. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved merkene på befaringstidspunktet. Dusjkabinettet begrenser direkte vannsprut.

- 2. Etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Veggene har skjult smøremembran fra moderniseringen i 2004. Gulvet er opplyst å ha løstliggende Protan-banemembran under påstøpen. Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets fremtidige funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av det innvendige røranlegget har høy alder og usikker gjenværende brukstid.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Usikker/ udokumentert utførelse. Arbeidene i kjellergulvet er oppgitt som ufaglærte, dokumentasjon er ikke fremlagt, og skjulte skjøter og tilkoblinger kunne ikke kontrolleres.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det ble registrert synlige tegn til fuktpåvirkning i kjellergulvet og på grunnmursveggene. Fuktsøk ga utslag som tydet på forhøyet fukt. TG 2 gis på grunn av den registrerte fuktpåvirkningen og usikker funksjon i den eldre dreneringen og fuktsikringen. Det er uavklart hvor vannet har kommet inn.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og partier med løs puss. Det ble registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår som eldre og er stedvis tidligere flikket. Det ble ikke observert større sprekker som fremstår som nye. Utvendig har natursteinsforblendingen enkelte løse fuger og ujevnheter. Innvendig ble det stedvis påvist løs puss. Betonggulvet har skjevheter og flere sprekker.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Dette kan føre til at regn- og smeltevann samler seg inntil muren og øker fuktbelastningen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Innvendig - Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket der takvinkel og taktekking

tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, noe som kan medføre fare for fallulykker.

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

- Pipe og skorstein: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, med økt risiko for brann.

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, trappen er smal og bratt med liten lysåpning, åpninger i rekkverk er større enn forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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
Boligen ligger fint til i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde på Rønningen i Porsgrunn. Her bor du like utenfor Porsgrunn sentrum i et veletablert boligområde i hyggelige omgivelser.

Området er for øvrig sentrumsnært, med gang-/sykkelavstand til Porsgrunns trivelige sentrumsgater. Her finner du blant annet kjøpesenter og diverse butikker, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud og en hyggelig opparbeidet elvepromenade.

Kort vei er det også til fritidsaktiviteter for barna og flotte tur- og rekreasjonsområder for familien. Både på Sundjordet, Stridsklev og Kjølnes finnes det idrettsanlegg, med idrettslag som byr på flere ulike aktiviteter. På Stridklev og Kjølens finnes det for øvrig svømmehall, som begge er åpne for allmennheten.

I nærområdet går det flere fine turstier i flotte omgivelser i Bjørntvedtåsen. Løypenettet her 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.

Populære runder i hverdagen er for øvrig gang- og sykkelstien rundt Gunnekleivfjorden på Herøya, samt Uræddløypa som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rundt Stridsklev og Hovet. Deler av Uræddløypa er lyssatt og vinterstid kjøres det opp skiløyper på Flåttenjordene.

Området har også gode bussforbindelser, med bussholdeplasser langs Deichmannsgate og Øyekastvegen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur utført i betong med innlagt stein (prosentsteinsmur) som utvendig fremstår forblendet med naturstein, og kjeller med betonggulv på grunn. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Taket har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, og er tekket med betongtakstein.

Garasje/ bod:
Bygningen er opprinnelig oppført i betongblokker med betongpulttak tekket med takpapp, og er kledd utvendig med liggende bordkledning i senere tid. Garasjen er bygget om til bod i 2022.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt innflytningstillatelse for hus ved Rønningen den 10.04.1934. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

- Det foreligger godkjenning av 09.06.1947 (sak 60/47) for ominnredning og fasadeforandring.
- Det foreligger godkjenning av byggemelding datert 27.09.1954 (sak 292/54) for ominnredning av våningshus.
- For garasjen foreligger det godkjenning datert 24.09.1957.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for ominnredning og fasadeforandring, ominnredning av våningshus eller garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
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.

Bygningstegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Porsgrunn kommune. Tegninger viser ominnredning og fasadeendring datert 1947 samt udaterte tegninger for ominnredning våningshus og for garasje 19.09.1957.

Det er utført noen endringer i planløsningen når det gjelder rom som tegninger omtaler som soverom i 1. etasje, i dag er vegger revet og rommet er en del av stuen, badet i 2. etasje er etablert i tidligere gangareal og det er flyttet innvendige vegger i 2. etasje. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys, bæring eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Det er utført noen endringer i planløsningen i 1. etasje når det gjelder rom som tegninger viser som wc, skjul, kott og gang med utvendig tilkomst, hvor gangen i dag er lukket igjen og omgjort til entré/ vindfang. Tidligere wc er blitt en del av entré/ vindfang. Videre er overbygget veranda bygget inn i boligen og er i dag en del av stue/ spisestue.
I 2. etasje er deler av rom som tegninger omtaler som soverom innredet mot deler av klesrom/ kott (tilleggsdel). Rom som tegninger omtaler som stue er i dag delt av til to rom, som i dag benyttes som soverom og ett innredet rom som stue/ soverom. Deler av det innredede rommet er omgjort fra klesrom/ kott (tilleggsdel).

Gang og deler av stuen/ spisestuen i 1. etasje samt deler av soverom og innredet rom som stue/ soverom i 2. etasje er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. 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.

Garasjen ble ifølge egenerklæring bygd om til bod i 2022. Det er avvik fra godkjente tegninger fra 1957 ved at garasjeporten er erstattet med kledning og dør.
Inntil boligen er det etablert en platting på terreng (opplyst fornyet i 2025) samt en eldre betongveranda og levegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av denne fasadeendringen eller bruksendringen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder disse tiltakene. Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent fasadeendringen og ombyggingen av garasjen 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
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på badet. Nyere peisovn med kleberstein i stuen og eldre vedovn i kjelleren.

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 som i NGUs aktsomhetskart er angitt med høy radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde innenfor felt D. Eiendommen er

regulert i henhold til reguleringsplan Rønninglia, nordre del (plan-ID 310), med ikrafttredelse 11.05.1967. Deler av eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), med ikrafttredelse 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene Bybåndet og Sone 1 km rundt sentrum. Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, gjelder reguleringsplanen foran, med unntak av hensynssone H350 Brann-/eksplosjonsfare som gjelder foran tidligere godkjente reguleringsplaner jf. planbestemmelsenes pkt. 1.1.2.1. Det pågår også arbeid med ny kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2024–2036, plan-ID 1415, planlegging igangsatt).

Eiendommen berøres av hensynssone H350_3 – Brann-/eksplosjonsfare (ytre hensynssone) i kommuneplanens arealdel. I henhold til planbestemmelsenes pkt. 3.3.3.3 skal det ikke etableres nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i ytre hensynssone. Tiltak i sonen må vurderes etter plan- og bygningsloven § 28-1. Bestemmelsene til hensynssone H350 gjelder foran tidligere godkjente reguleringsplaner.

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

I kommuneplanens arealdel berøres deler av eiendommen av hensynssone H320 Flomfare. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssonen skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

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 765 356 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 061 422 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
Atle Svendsen

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

4001/46/316:
08.11.1933 - Dokumentnr: 900273 - Bestemmelse om gjerde

08.11.1933 - Dokumentnr: 900273 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 65
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgave.

20.08.1976 - Dokumentnr: 11276 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Nabo
SAMT RETT TIL Å BEBYGGE SIN TOMT INNTIL
DENNE EIENDOMS GRENSE
Megler har ikke klart å innhente overnevnte servitutt.

Eiendommens rettigheter:

08.11.1933 - Dokumentnr: 900388 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: KNR: 4001 GNR: 46 BNR: 6
Bestemmelse om veg
Megler har ikke klart å innhente overnevnte servitutt.

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

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll

hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,3% (forutsatt salgssum kr 2 500 000,-), kr 57 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr 2 907,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Utsettelse av betaling, kr 1 500,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 119 537,-

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 Rune Oldrup Hansen den 10.11.2026.

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
Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 909
E-post: mette.selander@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















































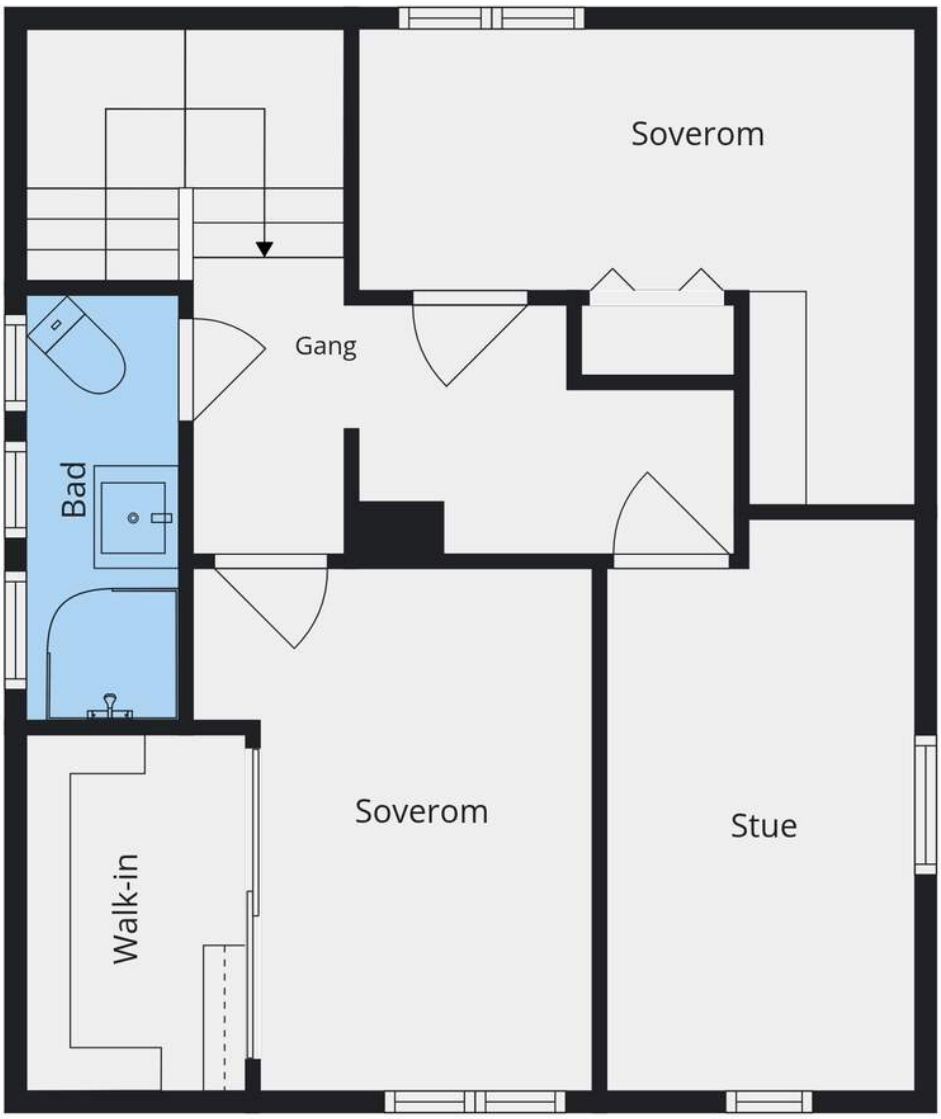


Plantegning



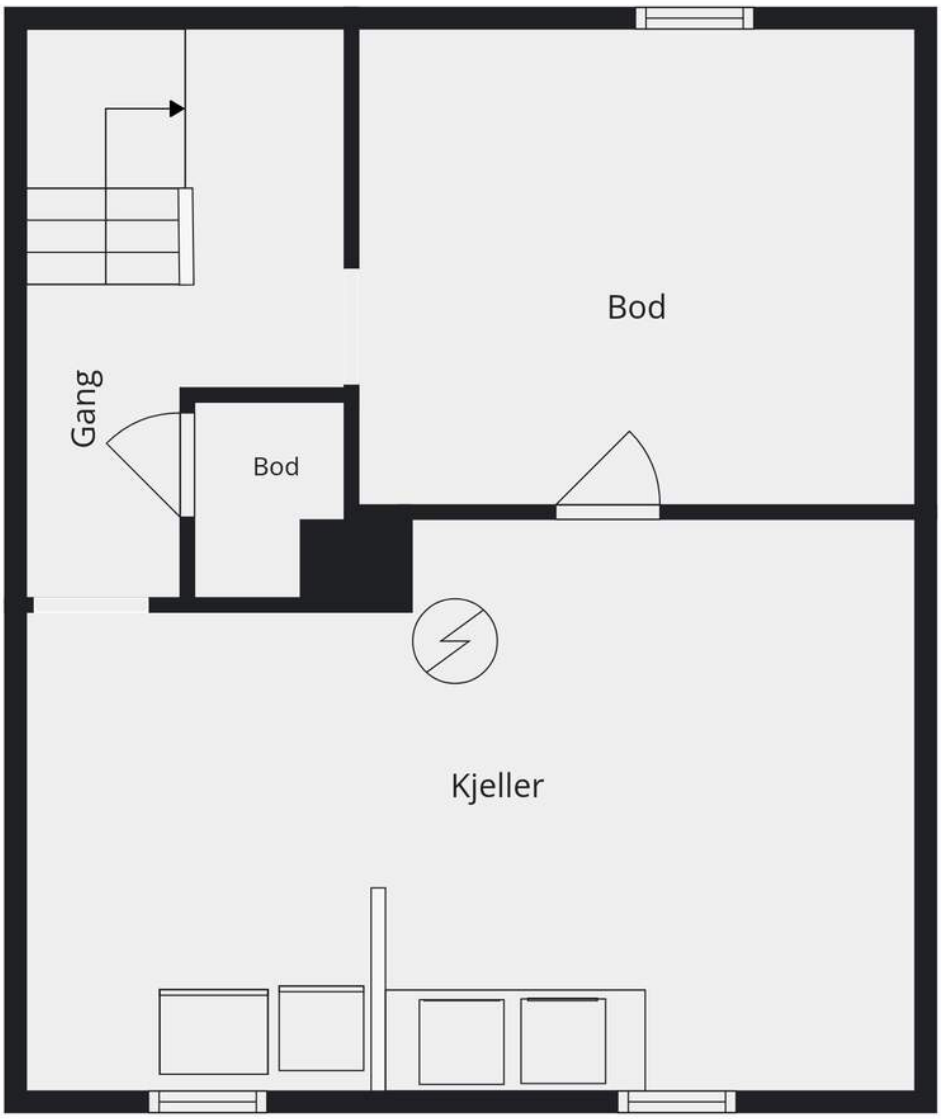
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.

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.

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.

FIOLVEGEN 13

Nabolaget Rønningen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Øyekast Linje M1, M1N	**5 min** 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**22 min** 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**39 min**

SKOLER

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	**11 min** 0.9 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	**20 min** 1.7 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	**5 min** 2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	**6 min** 4.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-1... 93 elever, 6 klasser	**8 min** 3.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**6 min** 3.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**8 min** 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Porsgrunn, Norway - Downtown	**14 min**
Bohus, Down Town, Porsgrunn	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

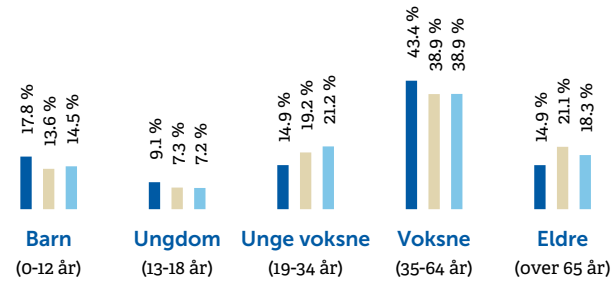
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rønningen	868	373
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 65 barn	**2 min** 0.1 km
Min Barnehage, Øyekast (0-5 år) 51 barn	**3 min** 0.3 km
Maristien barnehage (1-6 år) 111 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Flåtten PostNord	**15 min** 1.2 km
Kiwi Skippergata	**14 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TRAFIKK
Lite trafikk 89/100

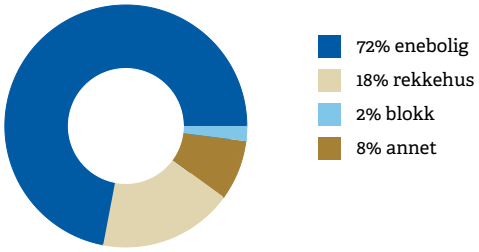
STØYNIVÅET
Lite støynivå 87/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Grønli skole Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.8 km
Frednes idrettsplass Fotball	**11 min** 1 km
Family Sprek Down Town	**17 min**
SATS Express Porsgrunn	**19 min**

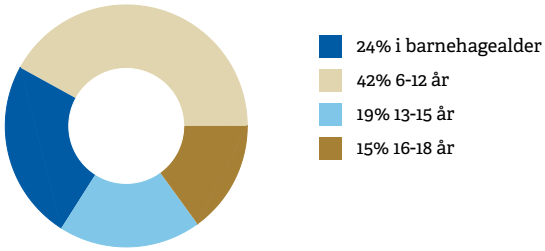
BOLIGMASSE



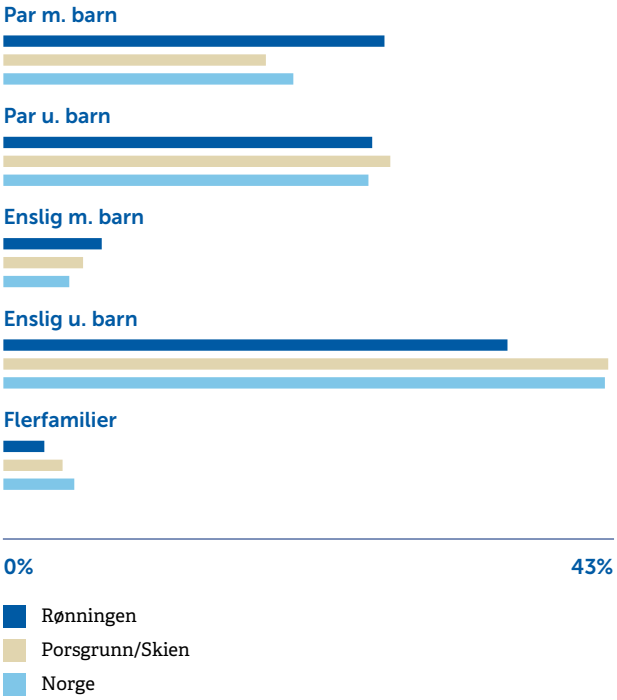
VARER/TJENESTER

Down Town	**15 min**
Vitusapotek Skippergata	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



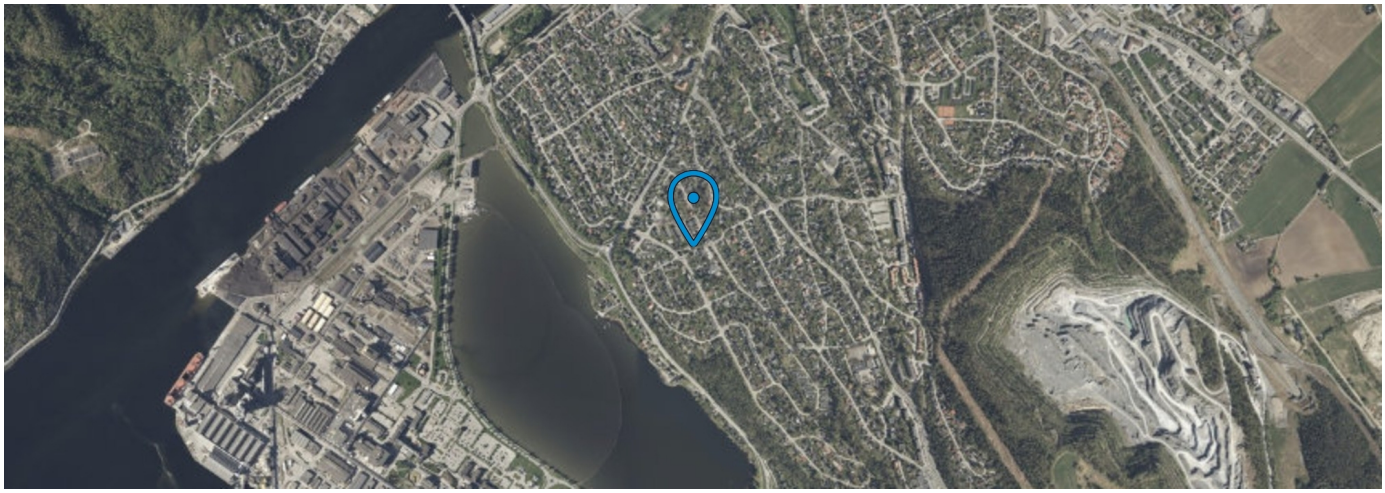
FAMILIESAMMENSETNING

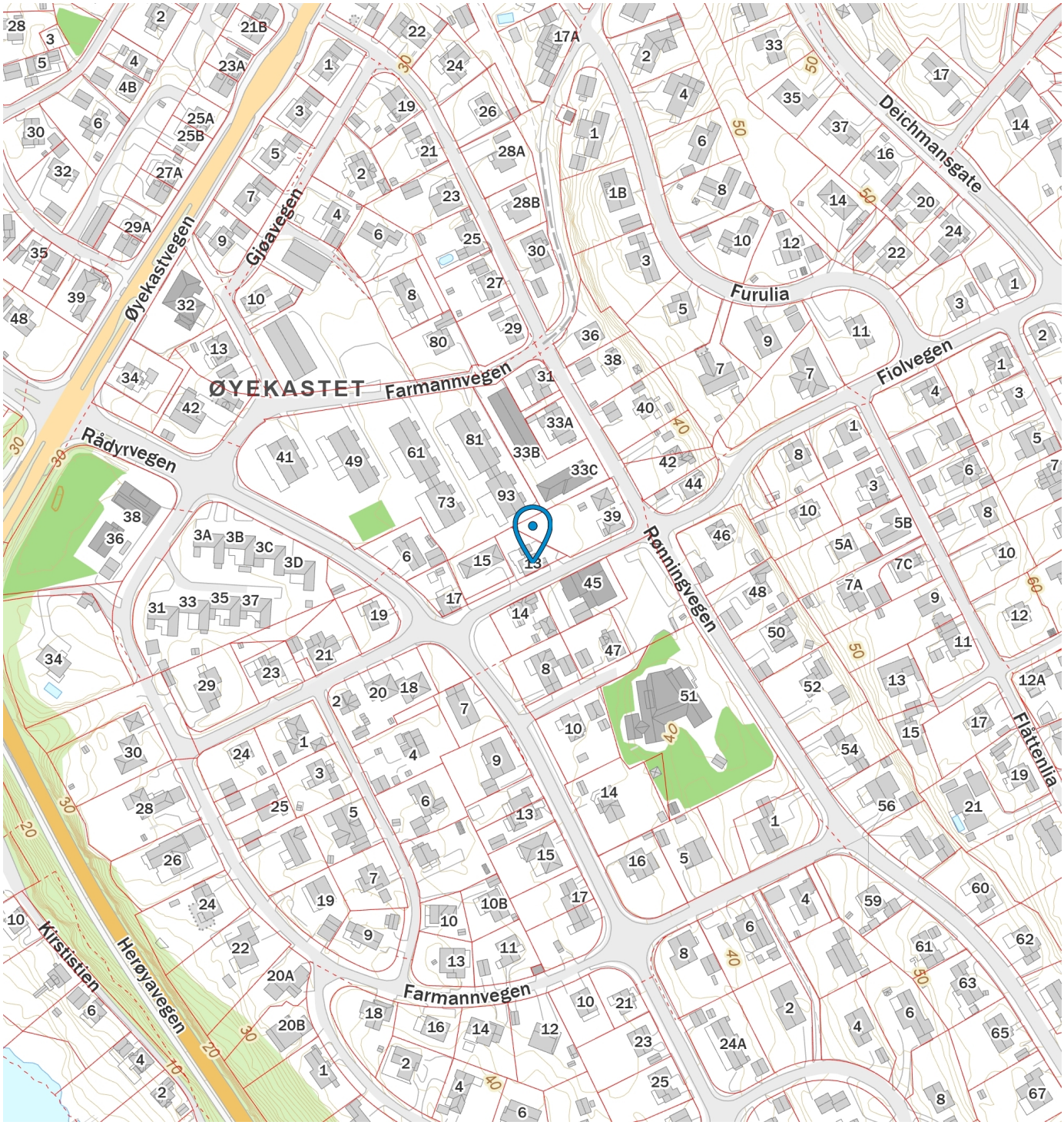


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Atle Svendsen
Boligen Fiolvegen 13 3925 Porsgrunn 4001-46/316/0/0	• Boligen ble kjøpt 2004 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260349 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: protan
   Beskrivelse av arbeidet: Legge membran på gulv

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av gulv og vegg

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og tettesjikt på vegg og gulv

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?

• **Ja**

Lekkasje i beslag rundt pipe.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Morgan AS
   Beskrivelse av arbeidet: ny pipehatt

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:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: bytte av kledning og utforing, isolasjon. Bytte av vinduer.

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?

• **Ja**

Takvindu er i dårlig stand.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Garasje bygget om til bod, da denne ikke egner seg som garasje.

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?

• **Ja**

Ved stor nedbørsmengde kan vann trenge opp i gulv.
Dette har skjedd ved 3 anledninger på 22 år.
Det er satt inn tilbakeslagsventil ved sluk i kjeller, som kan åpnes ved store nedbørsmengder.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør i kjkellergulv, og satt inn tilbakeslagsventil

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Som beskrevet over.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Har vært skadedyr i trevirke.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet små partier av bunnstokk da kledning ble byttet.

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Porsgrunn kommune
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør og overvannsrør fra vei til vegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør i kjellergulv.,

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet feieluke i kjeller.

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Brevik elektro
Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap, og lagt opp sikringer til vaskemaskin i kjeller. Lagt opp og montert el billader.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel på koblingsboks og stikk.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

Skadedyr

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 46, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1535 **Eiendomsverdi ref nr:** OL6823

Autorisert foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** Rune O. Hansen

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.

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig

Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Mesterbrev

NITO

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

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

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Fiolvegen 13 er en enebolig fra 1934 som fremstår som tilbygd og ombygd. Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell, og de ordinære vinduene og ytterdørene har i hovedsak normal bruksslitasje. Nytt sikringsskap og eltilsyn i 2022 er dokumentert i Boligmappa.

De mest vesentlige avvikene gjelder badet og takvinduet. Badet ble ifølge selgers egenerklæring modernisert i 2004. Gulvet har motfall som gjør at vann på gulvet ikke ledes naturlig til sluk (TG 3). Sluket var utilgjengelig for kontroll, og utførelsen av tettesjiktet er ikke dokumentert.
Hulltaking mot badet viste under 6 vektprosent fukt i bunnsvillen ved kontrollpunktet. Takvinduet har en synlig åpning mellom karm og ramme i lukket stilling og begynnende råte. Utskifting anbefales.

Det er registrert fuktpåvirkning i kjelleren. Selger har opplyst om tidligere vanninntrengning ved kraftig nedbør. Det ble også målt forhøyet fukt og registrert spor etter treskadeinsekter ved gulvet i boden og i etasjeskillet over kjelleren.
Krypkjelleren var utilgjengelig, og tilstanden til bjelkelaget under boden er uavklart. Det ble registrert fuktskjolder i undertaket og begrenset lufting i taket over tilbygget. Kjellertrappen har åpne sider uten rekkverk, og teglpipen har sprekker og en innkledd side.

Konklusjon:
Utbedring av fallforholdene på badet og utskifting av takvinduet er de tydeligste utbedringsbehovene. For kjelleren og etasjeskillet bør fuktkilden og tilstanden til det skjulte treverket avklares før omfanget av eventuelle tiltak fastsettes.
Kjellertrappen bør sikres, og pipen bør kontrolleres før videre fyring. De fremlagte tegningene gir begrenset grunnlag for å avklare hvilke endringer som er omsøkt eller godkjent.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har trekonstruksjon med liggende bordkledning. Saltaket har sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og tekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Pipen er helbeslått over tak, og det er stigetrinn opp til pipen.

Boligen har malte vinduer og takvindu med 2-lags glass. Kjelleren har vinduer med 1+1-lags glass og to felt med glassbyggerstein mot nord. Hovedytterdøren er malt, og terrassedøren er av PVC med 2-lags glass.

Inntil boligen er det en platting av impregnert trevirke og en betongveranda med trerekkverk. Det er tretrapp ved hovedinngangen og fra plattingen til et opphøyd repos.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat av ulike typer. Veggene er kledd med MDF-panelplater og malte plater. Himlingene er kledd med MDF-panel og malt panel.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt panel i himlingen. Det er innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i kompositt. Det er avsatt plass til kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vinskap. Kjøkkenventilatoren har avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av glødde kobberrør med plasthylse og galvaniserte stålrør. Vannledningen inn til boligen er av plast. Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom/vaskekjeller. Det er frostvakt langs deler av røranlegget. Synlige avløpsrør er av plast, og det er tilbakeslagsventil ved kjellersluket.

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. I teknisk rom/vaskekjeller står en Høiax varmtvannsbereder på 190 liter med fast elektrisk tilkobling via bryter. Sikringsskapet har 10 kurser med automatsikringer, overbelastningsvern og overspenningsvern. Boligen har elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrenget er flatt eller heller inn mot grunnmuren på sørsiden og langs deler av vestveggen. Grunnmuren er utført i betong med innlagt stein (prosentsteinsmur). Utvendig fremstår muren som forblendet med naturstein. Kjelleren har betonggulv på grunn.

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.

De fremlagte tegningene og skissene er overordnede og viser rominndelingen i begrenset detalj. Det er derfor usikkert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger. Det fremlagte materialet gir heller ikke grunnlag for å avklare hvilke endringer som eventuelt er omsøkt eller godkjent.

Garasje

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

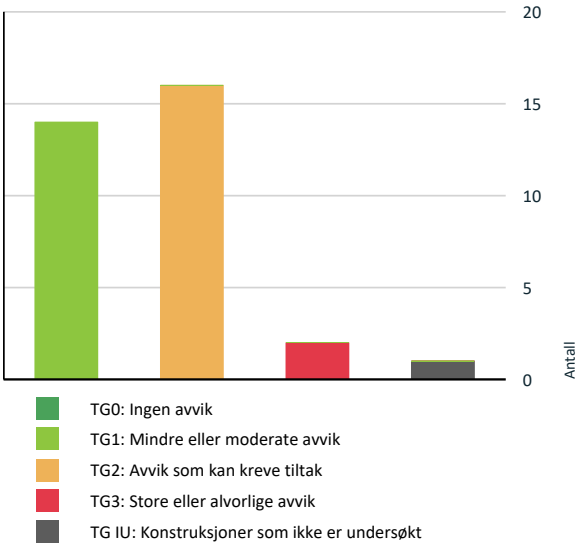
De fremlagte skisser / tegninger er ikke målsatte og er veldig generelle.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

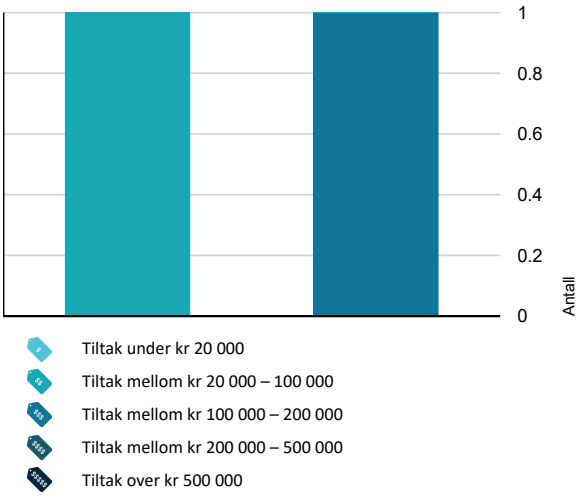
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600:2025 og relevante retningslinjer for tilstandsrapportering ved omsetning av bolig. Rapporten bygger på befaring, fremlagt dokumentasjon, selgers egenerklæring og øvrige opplysninger fra selger.
Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, enkle funksjonskontroller og de fuktmålingene og hulltakingene som er beskrevet i rapporten. Punktvise målinger gjelder de undersøkte stedene på befaringstidspunktet.
Taktekkingen ble besiktiget fra bakkenivå og kaldloftet i hoveddelen fra loftsluken. Begrenset adkomst gjorde at fuktskjoldene på hovedloftet ikke kunne fuktmåles.
Krypkjelleren var utilgjengelig for besiktigelse. Sluket på badet og overgangen mellom sluk og tettesjikt kunne ikke kontrolleres fordi dusjkabinettet står over sluket og øvrig innredning vanskeliggjør flytting.
De fremlagte tegningene og skissene gir begrenset grunnlag for å sammenholde dagens rominndeling med godkjente tegninger og avklare hvilke endringer som er omsøkt eller godkjent.
Den tidligere garasjen, som nå brukes som bod, ble kun orienterende besiktiget. Synlige forhold er beskrevet i rapporten. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.
Funn ved stikkprøver gjelder de kontrollerte punktene, og tilsvarende eller andre avvik kan forekomme andre steder på samme bygningsdel, i skjulte konstruksjoner eller i områder der adkomst, inventar eller lagrede gjenstander begrenset innsynet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvindu og kjellervinduer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt med liten lysåpning
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

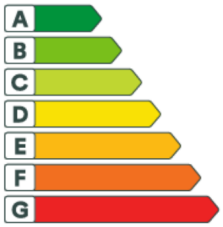
Beskrivelse

Energimerking med karakter G (rød) betyr at boligen har høyt beregnet energiforbruk. Dette er vanlig for eldre bygninger med begrenset isolasjon og tradisjonelle oppvarmingsløsninger. Energimerkingen sier ikke noe om bygningens tekniske sikkerhet, men gir en indikasjon på forventede energikostnader.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Leggeåret er ukjent, men tekkingen vurderes å være fra tidlig 1990-tall. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, og undersiden av undertaket ble kontrollert fra loftsluken. Det er synlig rupanel, mens type undertakstetting er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak vurderes å være eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert begynnende mose- og algevekst på taksteinen og enkelte skjolder på undersiden av undertaket. Det ble ikke sett tegn til aktiv lekkasje i det synlige området. Begrenset adkomst gjorde at skjoldene ikke kunne fuktmåles. Selger opplyser om tidligere lekkasje ved pipebeslaget og at Morgan AS monterte ny pipehatt i 2010.

Konsekvens og tiltak
Årsaken til skjoldene og eventuell sammenheng med den tidligere lekkasjen ved pipen er uavklart. Skjoldene bør kontrolleres og fuktmåles når det er forsvarlig adkomst.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Taknedløpene forutsettes å være tilkoblet overvannsledning. Tilkoblingen er ikke verifisert. Taket har utvendige beslag og stigetrinn til pipen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Det mangler takrenner langs deler av takfoten. Det er synlige merker etter fuktpåkjenning på forkantbordet og begynnende fuktpåvirkning og sprekker i endeveden på vindskibordene. Det er ikke montert snøfangere på takflater med takvinkel over 22 grader.

Konsekvens og tiltak
Der takrenner mangler, kan avrenning fra taket gi økt fuktbelastning på treverket. Monter takrenner der de mangler, og vedlikehold utsatt treverk, særlig endeveden. Vurder snøfangere ut fra hvor snø og is kan rase ned og om personer kan ferdes eller oppholde seg der.







Eksempel på stedvis manglende takrenne og beslag. Begynnende fuktskade i vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Hoveddelen har kaldt loft og partier med skråhimling. Kaldloftet ble kun besiktiget fra loftsluken på grunn av begrenset adkomst.

Vurdering av avvik:

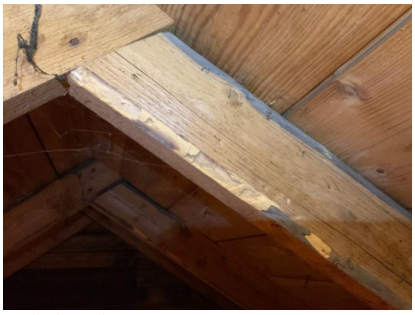
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

På hovedloftet ble det registrert dampsperre på kald side i gavl-veggen og fuktskjolder på undersiden av undertaket. Begrenset adkomst gjorde at skjoldene ikke kunne fuktmåles.

Over boden og inngangspartiet i tilbygget ligger isolasjonen tett opp mot undertaket, slik at luftingen er begrenset. Også her ble det registrert dampsperre på kald side og enkelte fuktskjolder. Ved stikkontroll ble det ikke målt forhøyede fuktverdier eller sett synlige skader knyttet til plasseringen av dampsperren. I taksperrene ble det sett spor etter treskadeinsekter. Sporene fremstår som eldre, og eventuell aktivitet er uavklart.

Konsekvens og tiltak
Dampsperre på kald side kan begrense uttørking i de berørte konstruksjonene. Fuktskjoldene på hovedloftet bør kontrolleres og fuktmåles når det er forsvarlig adkomst. Plasseringen av dampsperren i gavlen og over tilbygget, samt luftingen under undertaket i tilbygget, bør vurderes ved arbeid på de aktuelle konstruksjonene.



Spor etter treskadeinsekter



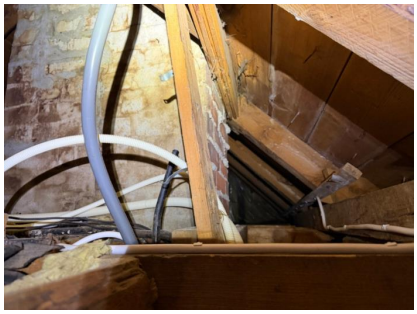
Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i undertak ved hoveddel. Plast på kald side.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med ukjent oppbygning og liggende bordkledning. Ifølge selgers egenerklæring ble veggene utforet og etterisolert, og kledningen ble skiftet i 2012. Egenerklæringen opplyser også om tidligere skadedyr i trevirket og at mindre partier av bunnstokken ble skiftet samtidig med kledningen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ved (musetetting)

Konsekvens/tiltak

Det er lufting ved nedre kant av kledningen, men stedvise åpninger i musebånd og netting. Kledningen ved betongverandaen og listverket ved vannbrettene er avsluttet uten klaring, noe som gir økt fuktbelastning. Det ble registrert begynnende sprekker i listverket, uten påvist råte. Det ble ikke påvist skade på kledningen ved verandaen. Sørveggen har begynnende værslitasje.

Konsekvens og tiltak
Utbedre åpningene i musesikringen slik at luftingen opprettholdes. Etabler lokal klaring mot betongverandaen og vannbrettene for å redusere fuktbelastningen. Følg opp sørveggen og utsatt listverk med ettersyn og overflatevedlikehold.







Sørvegg med begynnende slitasje

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass. Ifølge selgers egenerklæring ble det skiftet vinduer i 2012. Vinduene har normal bruks - og værslitasje, og det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til punkterte isolerglass ved befaringen. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 3 Takvindu og kjellervinduer

Beskrivelse

Eldre, malt takvindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på takvindu.

Konsekvens/tiltak

Takvinduet slutter ikke tett mot karmen. Det er synlig åpning mellom karm og ramme når vinduet er lukket, og det ble påvist begynnende råte i treverket. Takvinduet er også omtalt som i dårlig stand i selgers egenerklæring.

Åpningen gir risiko for trekk og vanninntrengning. Takvinduet bør skiftes på grunn av manglende tetthet og påvist råte.

Kjellervinduer TG 2 :
Kjelleren har eldre vinduer med 1+1-lags glass. Mot nord er det satt inn glassbyggerstein i treramme som en provisorisk løsning. Det ble registrert begynnende fuktskader på kjellervinduene.

Kjellervinduene med fuktskader bør skiftes, og den provisoriske løsningen mot nord bør erstattes med en permanent løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og verandadør i PVC med 2-lags isolerglass fra 2012.

Hovedytterdøren vurderes å være fra samme periode, men årstallet er usikkert. Dørene er funksjonelle og har enkelte bruksmerker og skjolder. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



2012

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Inntil boligen ligger en platting på terreng av impregnert trevirke. Plattingens terrassebord opplyses av selger å være byttet i 2025. Synlige deler fremstår som godt ivaretatt. Bjelkelaget var utilgjengelig for besiktigelse. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold av synlige deler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i betongveranda

Konsekvens/tiltak

Verandaen har betongdekke og trerekkverk. Betongkonstruksjonen vurderes å være fra byggeåret. Det ble registrert sprekker i ringmuren og betongdekket. Sprekkene bør følges opp ved ettersyn og vurderes for lokal utbedring dersom de utvikler seg.
Den begrensede klaringen mot kledningen er omtalt under yttervegger.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ved hovedinngangen og en mindre tretrapp fra plattingen til et opphøyd repos. Hovedtrappen har veggmontert håndløper. Trappen fra plattingen har åpne opptrinn og mangler håndløper. Trinnene har synlig værslitasje og grønnlig (mose) belegg.

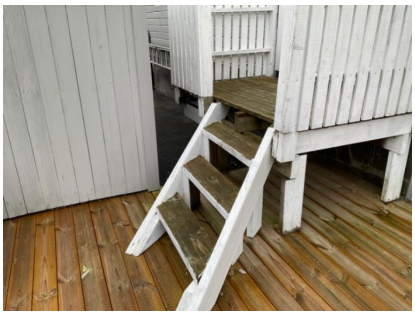
Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende håndløper gir mindre støtte ved bruk av trappen. Monter håndløper ved trappen fra plattingen. Fjern belegget på trinnene, da det kan gjøre dem glatte i vått vær.





INNVENDIG

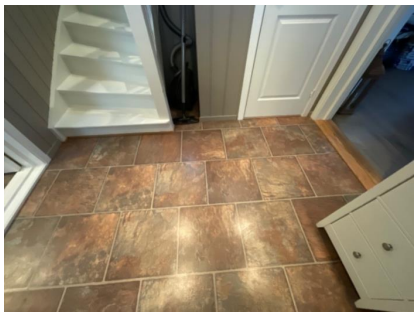
TG 1 Overflater - gulv

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har laminatgulv av ulike typer og alder. Gulvene har enkelte bruksmerker og normal slitasje. Det ble ikke observert synlige tegn til fukt ved befaringen. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med MDF-panelplater og malte plater, og himlingene med MDF-panel og malt panel. Alderen på vegg- og himlingsoverflatene er ukjent, men de fremstår som oppgradert i flere omganger.

Overflatene har normal bruksslitasje med enkelte merker og flekker. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader. Merkene og flekkene vurderes som estetiske. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.





TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse
Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Selger opplyser at etasjeskillet i første etasje er rettet opp og isolert med mineralull. Det er fortsatt koksfyll i etasjeskillerne i andre etasje og mot loft. Det ble registrert stedvis knirk i etasjeskillerne.
I boden i første etasje ble det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm over 1 m. På soverommet i andre etasje ble det målt ca. 20 mm høydeforskjell over 3 m fra pipen mot garderoberommet.

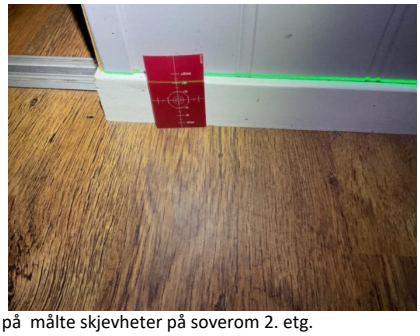
Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Fukt og spor etter treskadeinsekter
I boden ble det målt 23,3 vektprosent fukt i treverket ved overgangen mellom gulv og vegg. Det ble også registrert spor etter treskadeinsekter. Krypkjelleren under boden har ingen tilgjengelig adkomst, og tilstanden til bjelkelaget under målepunktet er uavklart.

Ved punktmålinger i etasjeskillet over kjelleren ble det målt ca. 18–19 vektprosent fukt flere steder. I stubbloftshimlingen over kjellervinduet mot sør ble det målt 26,3 vektprosent, og det ble registrert spor etter treskadeinsekter. Det er uavklart om det er pågående insektaktivitet.

Konsekvens og tiltak
Kombinasjonen av lokal skjevhet, forhøyet fukt og insektspor i boden gir grunn til å undersøke bjelkelaget under gulvet. Området over kjellervinduet mot sør bør også undersøkes. Etabler adkomst eller åpne konstruksjonen lokalt for å avklare fuktkilde, eventuell insektaktivitet og om treverket er svekket. Behovet for utbedring vurderes ut fra funnene.


Eksempel på målte skjevheter på soverom 2. etg.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





Fukt og påvist spor etter treskadeinsekter kjeller



Fukt og påvist spor etter treskadeinsekter i bod

Radon

Beskrivelse

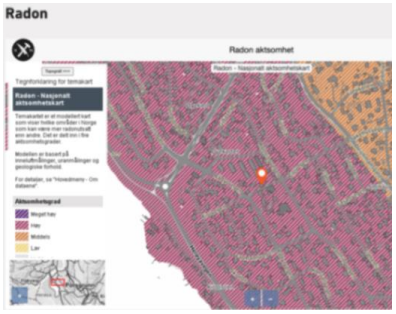
Eiendommen ligger i et område som i NGUs aktsomhetskart er angitt med høy radonaktsomhet. Kartet viser områdets aktsomhetsgrad, men dokumenterer ikke radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglpipe som vurderes å være fra byggeåret 1934. Pipen er stedvis pusset og kledd med teglfliser og er helbeslått over tak. I kjelleren står en eldre vedovn med synlig rust og slitasje. I stuen står en nyere peisovn med kleberstein på sidene og toppen. Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert sprekker og løs puss på pipen i kjelleren, samt løs puss i andre etasje. Det er uavklart om sprekkene går inn i murverket. Én side av pipen er innkledd i andre etasje, noe som hindrer kontroll av denne siden.

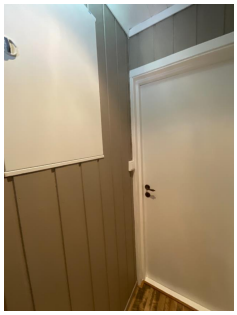
Konsekvens og tiltak
Feiertjenesten bør kontrollere pipen før videre fyring for å avklare om sprekkene går inn i murverket og hvordan den innkledde siden kan gjøres tilgjengelig for ettersyn. Etter kontrollen fjernes løs puss, og skadde pussflater flikkes og pusses lokalt. Pipen følges opp med jevnlig ettersyn.



Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Gjenkledd i 2. etg





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv i vindfanget og under deler av stuen mot vest. Krypkjelleren ble ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst. Tilstanden til bjelkelaget, bunnsvillene og øvrig treverk mot krypkjelleren er derfor uavklart.

Ved overgangen mellom gulv og vegg i boden i første etasje ble det målt 23,3 vektprosent fukt i treverket og registrert spor etter treskadeinsekter, se punktet om etasjeskiller. Funnene gir grunn til å etablere inspeksjonsadkomst eller åpne gulvet lokalt ved målepunktet for å avklare fuktkilden og undersøke om treverket under boden er svekket.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrappen er smal og bratt. Åpne sider uten rekkverk og store åpninger ved trappeløpet gir fallfare. Lav fri høyde nederst i trappen gir risiko for å støte hodet. Monter rekkverk med håndløper, sikre åpningene og marker området med lav fri høyde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt med liten lysåpning

Konsekvens/tiltak

Tretrappen til kjelleren har alders- og bruksslitasje. Det ble registrert fuktpåvirkning og spor etter treskadeinsekter i treverket. Det er uavklart om det er pågående insektaktivitet. TG 2 er begrunnet med fuktpåvirkningen og insektsporene.

Konsekvens og tiltak
Fuktkilden bør avklares, og berørt treverk kontrolleres for svekkelse og eventuell insektaktivitet. Behovet for lokal utbedring vurderes ut fra funnene. Fallsikring og lav fri høyde er omtalt under HMS.





Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper - til 2.etg

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeåret 1934. Trappen fremstår som funksjonell og er grei å gå i. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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

Trappen mangler håndløper på veggsiden. Rekkverket er ca. 90 cm høyt og har stedvis åpninger på 11–12 cm. Det anbefales å montere håndløper på veggsiden for bedre støtte og redusere åpningene i rekkverket av hensyn til små barn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har eldre, malte glatte dører i andre etasje og nyere, malte fyllingsdører i første etasje. Døren mellom gang/trapperom og vindfang har glassfelt. Dørene er funksjonelle og har normal bruksslitasje. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke opplyst om tidligere eller eksisterende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved visuell kontroll av tilgjengelige områder ble det ikke registrert tegn til aktivitet eller skader knyttet til slike forhold. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige områder og gir ingen garanti for at skjulte forekomster ikke finnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/ WC

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv. Ifølge selgers egenerklæring ble badet modernisert i 2004. Gulvmembranen ble fornyet med armert Protan-duk, og flisleggingen er oppgitt som ufaglært arbeid.

Det er uavklart om sluk, avløpsrør og vannrør ble skiftet ved moderniseringen, og om de skjulte rørføringene er utskiftbare. Sluket var ikke tilgjengelig for besiktigelse fordi dusjkabinettet står over det og øvrig innredning vanskeliggjør flytting.

Referansenivået for arbeidene fra 2004 er teknisk forskrift fra 1997 (TEK97). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygning eller utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt panel i himlingen. Dusjkabinett og innredning begrenset besiktigelsen av veggene. Synlige veggflater fremstår i grei stand.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu og tak over dusj med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Vinduet og skråhimlingen ligger i våtsonen. Det er ikke synlig tettesjikt ved vinduet, og skråhimlingen har malt panel uten synlig fuktbestandig kledning. Himlingen har enkelte merker som vurderes å skyldes kondens. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved merkene på befaringstidspunktet.

Dusjkabinettet begrenser direkte vannsprut. Ved endring til åpen dusjløsning bør vinduet og skråhimlingen sikres mot vannsprut.



2. ETASJE > BAD/ WC

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 2 mm motfall fra gulvet ved døren mot gulvet under dusjkabinettet. Kontroll med fallkule viste også lokalt motfall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

TG 3 er begrunnet med at vann som kommer ut på gulvet, ikke ledes naturlig til sluk. Ved dørterskelen er det en oppkant på ca. 50 mm. Det er uavklart om tettesjiktet er ført opp bak terskellisten.

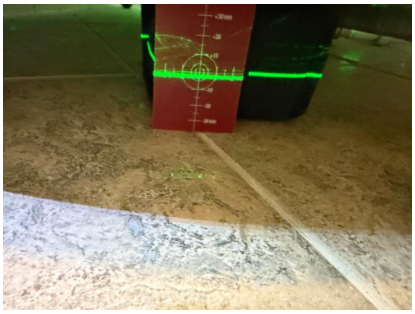
Konsekvens og tiltak
Vann kan bli stående på gulvet eller renne mot døren. Gulvets fall må utbedres slik at vann ledes til sluk. Ved utbedring må tettesjiktet ved terskelen ivaretas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Lokale steder på gulv hvor evt lekkasjevann vil kunne samle seg.



ca 2mm motfall fra gulv ved dør til gulv under kabinett

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og opplyses om Protan løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, men ikke besiktiget pga adkomst.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Veggene har skjult smøremembran fra moderniseringen i 2004. Gulvet er opplyst å ha løstliggende Protan-banemembran under påstøpen. Smøremembranen på veggene er eldre enn 15 år. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. Begge forhold gir grunnlag for TG 2.

Begrensning og konsekvens
Plastsluket var utilgjengelig for kontroll fordi dusjkabinettet står over det og øvrig innredning vanskeliggjør flytting. Det er derfor uavklart hvordan gulvmembranen er tilsluttet sluket, og om sluket ble skiftet i 2004. Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets fremtidige funksjon

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Innredning og utstyr har normal bruks- og aldersslitasje, uten synlige tegn til svekkelse. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikeho

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD/ WC

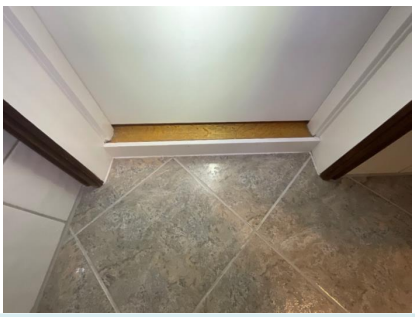
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte og tilluft via spalte under dørbladet. Viften fungerte tilfredsstillende ved funksjonskontroll. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverommet i veggen mot badet. Fuktinnholdet i bunnsvillen ble målt til under 6 vektprosent. Ved kontrollpunktet ble det ikke observert synlige tegn til fuktskade eller lekkasje. Resultatet gjelder det undersøkte punktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i kompositt. Det er plass til kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vinskap. Innredningen vurderes å være fra før 2004, men nøyaktig alder er ukjent. Selger opplyser at benkeplaten er skiftet, og at oppvaskkummen er skiftet.

Fuktsøk i benkeskapet og på gulvet ved kjøleskapet og oppvaskmaskinen ga ingen utslag som tydet på forhøyet fukt. Innredningen fremstår som funksjonell med normal bruksslitasje.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri. Selger opplyser at ventilatoren er skiftet i senere tid. Ventilatoren fungerte ved funksjonstest og har normal bruksslitasje. Øvrige hvitevarer ble ikke funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av glødde kobberrør med plasthylse og galvaniserte stålrør av ulik alder. Vannledningen fra kommunalt nett og inn til boligen er fornyet med plastrør. Hovedstoppekranen er tilgjengelig i teknisk rom/vaskekjeller, men er ikke merket.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

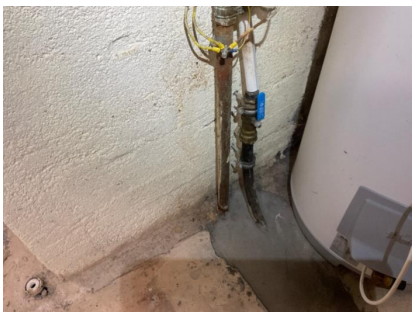
• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

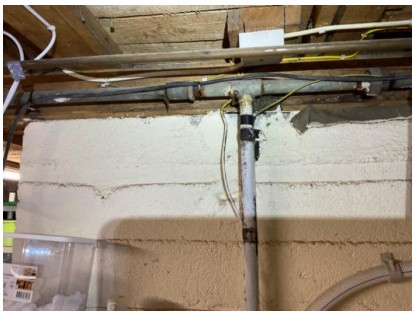
Konsekvens/tiltak

Vanntrykket fremsto som tilfredsstillende ved funksjonskontroll, og det ble ikke observert synlige lekkasjer. Selger opplyser at vannet har frosset én gang i ledningen under vindfanget, og at det deretter ble lagt frostvakt langs rørene der og i deler av kjelleren. TG 2 foreslås fordi deler av det innvendige røranlegget har høy alder og usikker gjenværende brukstid.

Merk hovedstoppekranen og kontroller at frostvakten fungerer før kuldeperioder. Følg med på lekkasjer og endringer i vanntrykket. Ved tegn til svekkelse, eller når eldre rørstrekk blir tilgjengelige ved ombygging, bør tilstanden vurderes og berørte rørstrekk skiftes ved behov.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Ifølge selgers egenerklæring ble avløpsrør i kjellergulvet skiftet i 2016. Arbeidet er oppgitt som ufaglært. For øvrige innvendige rørstrekk er alder og utførende ukjent. Det er uavklart om avløpsrørene til badet ble skiftet ved moderniseringen i 2004.

Vurdering av avvik:

• Usikker/ udokumentert utførelse

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Avløpet fungerte tilfredsstillende ved enkel funksjonskontroll av servant og WC. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje. TG 2 begrunnes med usikkerhet om utførelsen. Arbeidene i kjellergulvet er oppgitt som ufaglærte, dokumentasjon er ikke fremlagt, og skjulte skjøter og tilkoblinger kunne ikke kontrolleres.

Tiltak
Kontroller skjulte rørstrekk og tilkoblinger når de blir tilgjengelige ved arbeid på badet eller avløpsanlegget.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk ved behov fra kjøkken og bad. Begge viftene fungerte ved enkel funksjonskontroll. Naturlig ventilasjon er vanlig for boliger fra byggeperioden. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som tydet på generell ventilasjonssvikt. Lokale merker etter kondens i himlingen på badet er omtalt under våtrom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er en Høiax Titanium Eco 200 med oppgitt volum på 190 liter ifølge typeskiltet. Den står i teknisk rom/vaskekjeller og har fast elektrisk tilkobling med bryter. Berederen leverte varmtvann ved funksjonskontroll, og det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Selger opplyser om at denne var ny og montert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





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

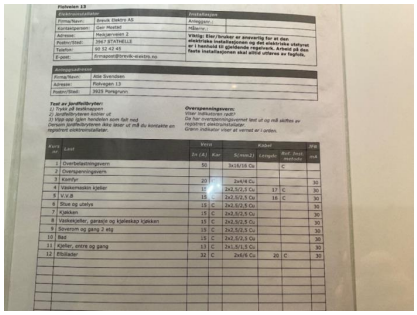
Ifølge dokumentasjon i Boligmappa ble det gjennomført eltilsyn og montert nytt sikringsskap i 2022. Sikringsskapet har 10 kurser med automatsikringer, samt overbelastningsvern og overspenningsvern.



Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



10 kurser + overbelastningsvern og overspenningsvern.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og 6 kg håndslokkeapparat fra 2018. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler. Utstyret er kun visuelt kontrollert, ikke funksjonstestet. Ingen nødvendige tiltak foruten normalt ettersyn og vedlikehold etter produsentens anvisninger.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen vurderes å være fra byggeåret 1934. Det ble ikke observert synlig grunnmursplast utvendig. Selger opplyser at taknedløpene er koblet til overvannsledninger som går til kommunalt nett. Ifølge selgers egenerklæring har vann kommet opp ved kjellergulvet ved tre anledninger med kraftig nedbør. Det ble montert tilbakeslagsventil ved kjellersluket i 2016.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert synlige tegn til fuktpåvirkning i kjellergulvet og på grunnmursveggene. Fuktsøk ga utslag som tydet på forhøyet fukt. TG 2 gis på grunn av den registrerte fuktpåvirkningen og usikker funksjon i den eldre dreneringen og fuktsikringen. Det er uavklart hvor vannet har kommet inn.

Konsekvens og tiltak
Avklar fuktkilden før omfanget av tiltak på drenering og utvendig fuktsikring bestemmes. Tidspunktet for siste vanninntrengning og hvor vannet kom opp, er særlig relevant for å vurdere virkningen av tiltaket fra 2016.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i betong med innlagt stein (prosentsteinsmur). Utvendig fremstår muren som forblendet med naturstein. Kjelleren har betonggulv på grunn. Gulvtykkelse og eventuell armering i mur og gulv er ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser og partier med løs puss

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert enkelte sprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår som eldre og er stedvis tidligere flikket. Det ble ikke observert større sprekker som fremstår som nye. Utvendig har natursteinsforblendingen enkelte løse fuger og ujevnheter. Innvendig ble det stedvis påvist løs puss. Betonggulvet har skjevheter og flere sprekker.

Konsekvens og tiltak
Natursteinsforblendingen bør følges opp ved ettersyn, og løse fuger bør utbedres lokalt. Løs puss innvendig fjernes, og berørte partier flikkes ved behov. Følg med på sprekkene i mur og gulv. Dersom sprekkene øker i bredde eller det oppstår nye skjevheter, bør årsaken avklares og behovet for utbedring vurderes.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren på sørsiden og langs deler av vestveggen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Dette kan føre til at regn- og smeltevann samler seg inntil muren og øker fuktbelastningen. Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.



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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt med liten lysåpning

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

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• 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

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

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

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

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

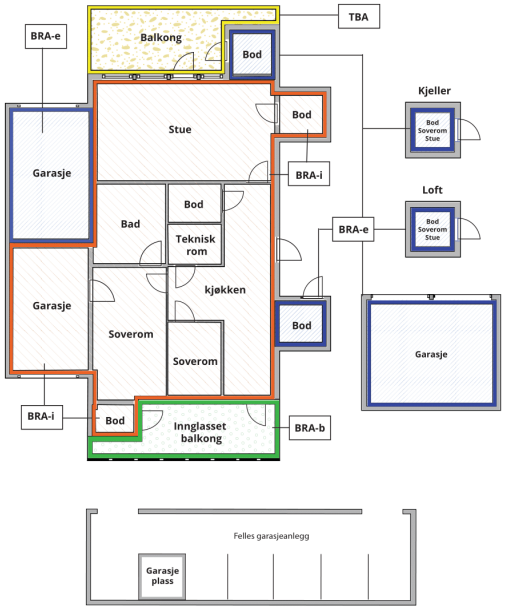
Hva er måleverdig areal?

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.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	74			74	47		74
2. Etasje	46			46		5	51
Kjeller	45			45			45
SUM	**165**				**47**	**5**	**170**
SUM BRA	**165**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	2 boder, vindfang, gang/trapperom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Bad/ wc, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		
Kjeller	Gang/ trapperom, verksted, lagerrom, teknisk rom, bod		

Kommentar

TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
ALH: 0,60–1,89 m < 0,60 m = ikke måleverdig
BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. BRA-e:
«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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.

Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer. Deler av takhøyden i kjeller er lik eller rett under 1,9m. Dette er likevel medtatt som målbart areal da det dreier seg om et veldig begrenset område.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremlagte tegningene og skissene er overordnede og viser rominndelingen i begrenset detalj. Det er derfor usikkert om dagens rominndeling samsvarer med godkjente tegninger. Det fremlagte materialet gir heller ikke grunnlag for å avklare hvilke endringer som eventuelt er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge selgers egenerklæring skiftet Brevik Elektro sikringsskap, la opp sikring til vaskemaskin i kjelleren og monterte elbillader i 2022. Samme år ble garasjen bygd om til bod. Feieluken i kjelleren ble skiftet i 2024. I 2026 ble dekselet på en koblingsboks skiftet, og det ble utført arbeid ved en stikkontakt. Det er uklart om arbeidet gjaldt dekselet eller selve stikkontakten. Ombyggingen til bod, skiftet av feieluken og elektroarbeidet i 2026 er oppgitt som ufaglært arbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Garasjeplan		10		10		6	16
SUM		**10**				**6**	**16**
SUM BRA	**10**						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. Deler av garasjen har takhøyde under 1,9m og dermed ALH.
Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: De fremlagte skisser / tegninger er ikke målsatte og er veldig generelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	316		0	527 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fiolvegen 13

Hjemmelshaver

Svendsen Atle, Fossum Erik Hjalmar, Knudsen Finn Christian, Gilje Helen Knudsen, Knudsen Line Marie, Knudsen Susanne Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen/eiendommen ligger på Rønningen i Porsgrunn kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og asfaltert adkomst/ gårdsplass.

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1957

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. e

Beskrivelse
Ifølge selgers egenerklæring ble garasjen bygd om til bod i 2022. Bygningen er opprinnelig oppført i betongblokker med betongpulttak tekket med takpapp. Den er kledd utvendig med liggende bordkledning i senere tid. Arealet med lav himlingshøyde er oppgitt som ALH.

Ved en orienterende besiktigelse ble det registrert sprekker i tak, vegger og gulv samt skjevheter i gulvet. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å avklare årsaken til sprekkene og skjevhetene og vurdere behovet for utbedring.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.11.2026	Sendt via IVIT	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.11.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.04.1934	Ferdigattest	Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	11.05.1967	Rønninglia, nordre del	Fremvist		Nei
Tegninger	10.11.2026	Tegning/ skisser fra bolig og garasje.	Fremvist		Nei
Energirapport	11.11.2026	Utarbeidet på Enova.no	Innhentet		Nei

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Fiolvegen 13 , 3925 PORSGRUNN
Gnr 46 - Bnr 316
4001 PORSGRUNN

Murmester Hansen & Henriksen AS
Rødmyrjordet 57
3735 SKIEN

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.

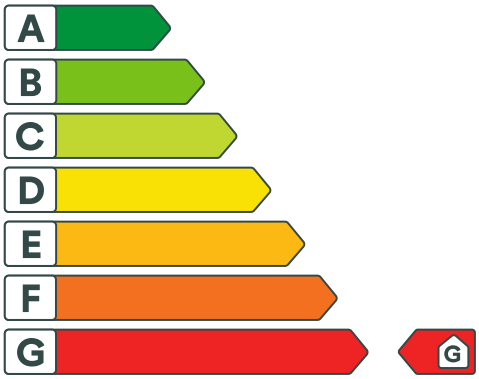
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Fiolvegen 13, 3925 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383214**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164089991**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **316**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **370,27**

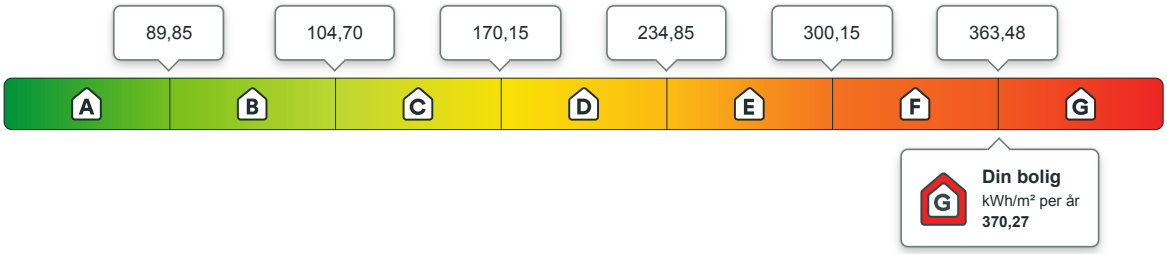
Fiolvegen 13, 3925 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
69 376,81	**394,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fiolvegen 13, 3925 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fiolvegen 13, 3925 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

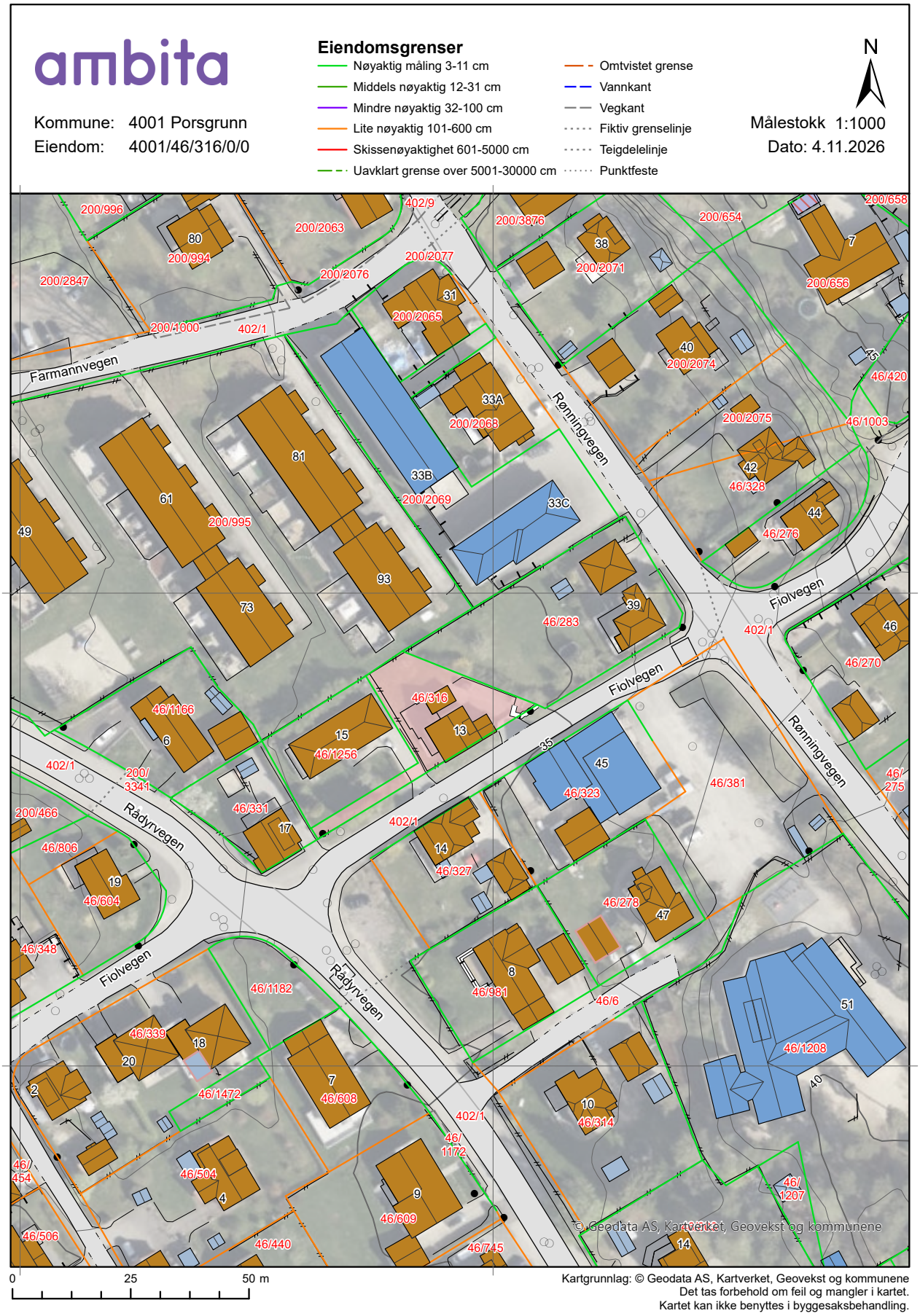
Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

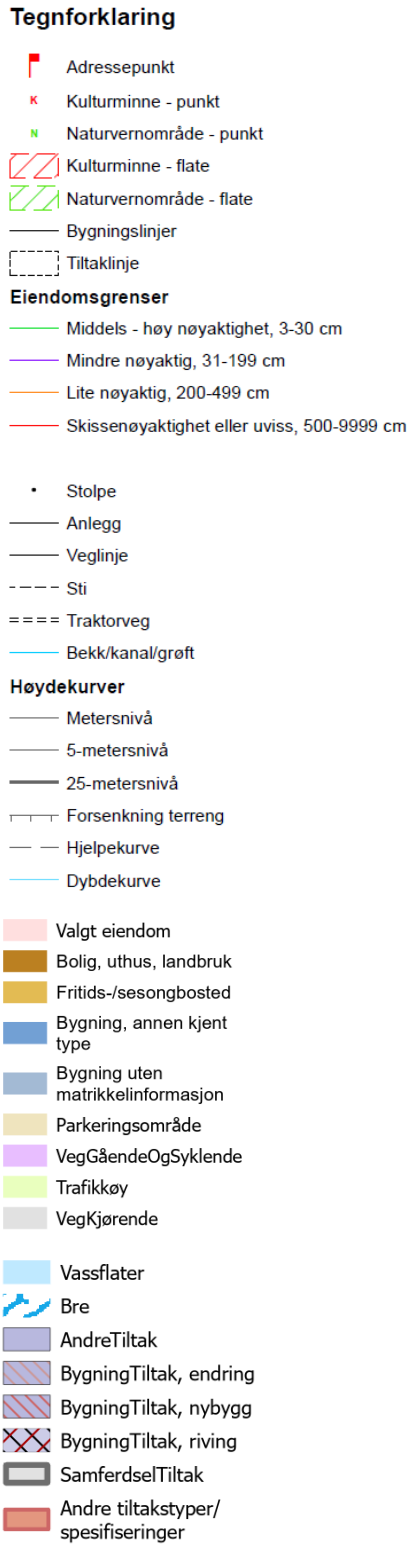
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet
Bamble sorenskriveri, AV/SAKO-A-214/G/Ga/Gab/L0029: Pantebok nr. II 29, 1933-1934, s. 45

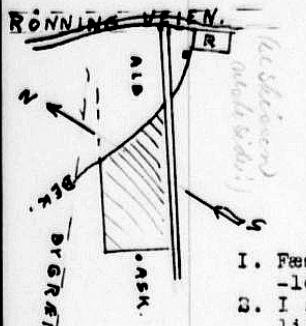
16
8-11-33

45

G R U N D B R E V .

Finn C. Knudsen, som eier av "Frednes Eiendom" i Poregrund og Eidanger, erkjender herved at ha opmaalt og overdraget paa nedenstaaende betingelser til Anton Haffenbrädl en byggetomt, som hosstaaende rids viser og beliggende paa Rønningen i Eidanger, gr.no.46 br.no.6, mellem forlængelsen av Rønningveien og Sundjordgaten.

Tomten beskrives saaledes: Med utgangspunkt i det østre hjørne, der ligger paa nordsiden av adkomstveien fra Rønningveien, der hvor bekken fra brønden krydser veien. I S.V. retning langs adkomstveien 58 -femti otte- meter. Den vestre side retvinklet i N.V. retning 25 -tyve femmeter. Den nordre side i N.O.retning til den søndre kant av bekken 36,5 -treti seks 5/10 meter. Den østre side følger bekken tilbake til utgangspunktet og er ca. 40 -firti- meter. Den nordre kant av bekken danner grænsen for Albrektsens tomt. Bekkeleiet ligger utenfor tomten. Tomtens vestre hjørne ligger meter søndenfor et punkt i bygrænsen, meter østenfor grænsepel no.22.



I. Fæsteren har ret til adkomstvei og til at ta vand i den fellles brønd paa Rønningen.
2. I aarlig grundleie betales til grundeieren inden hvert aars lillejulaften kr.65 -seksti fem- kroner. Grundleien regnes fra 1933 og betales første gang i 1934. Betales ikke grundleien i rette tid beregnes en halv procent maanedlig tillæg.
3. Grundeieren har første prioritets pant i hus og tomt, eller i tilfelde av ildsvaade i bygningens assurancesum, for indtil 3 aars grundavgift eller kr.195,oo med renter og omkostninger, og kan efter lovlig varsel, uten lovmaal, dom eller løsningsret, som herved fraskrives, la pantet bortselge.
4. Det tillates ikke, uten grundeierens samtykke, paa denne tomt at opføre mere end et vaaningshus med uthus, eller at avhænde nogen del av tomten.
5. Fæsteren har at holde tomten forsvarlig indhegnet.
6. I tilfælde av husets salg er grundeieren forkjøpsberettiget til den pris en anden bevislig vil gi.
7. Er bygningen ikke paabegyndt inden 2 aar har grundeieren ret til at ophæve denne kontrakt.
8. Fæsteretten er stedsevarende og gjensidig uopsigelig.
9. Optages laan i Smaabruk- og Boligbanken eller Hypothekbanken viges prioritet for forkjøpsretten til fordel for banken, og prioriteten for grundleien, med optrinsret efter banken.
10. I tilfælde av tvistemaal vedtar fæsteren Poregrunds forliksraad og ting, efter varsel som for indenbygsboende.
11. Utgifter til stempel, tinglæsning, konduktørforretning o.s.v. bæres av fæsteren.

Poregrund, den 28de juli 1933.

Finn C. Knudsen.

Foranstaaende in duplo utfærdigede grundbrev vedtages i alle dele saavel for mig som senere eiere av huset, og erklærer jeg at ha mottat det ene eksemplar, medens det andet forblir hos grundeieren.

Poregrund, den 28de juli 1933.

Anton Haffenbrädl.

Til vitterlighet:
C. Holen.
Liv Knudsen.

46-31b

Herr Anton Haffenbrädl,

Porsgrunn.

Da Deres hus ved Rönningen efter bygningsinspektörens besiktigelse og erklæring er ferdig og iorden, gis De tillatelse til innflytning.

Porsgrunns bygningsråd, 10 - 4 - 1934.

Utskrift av Björntvedt bygningsråds forhandlingsprotokoll forsåvidt nedenstående angår:

Sak 60/47.

Söknad av 9/6-47 fra Anton Haffenbrädl om tillatelse til ominnredning og fasadeforandring på gnr 46 bnr 316.

Vedtak:

Godkjennes. Gebyr kr. 5,-.

E.Skjelver Peder melbye

H.Siljan L.Trevold

Rett utskrift bekreftes:

Utskrift av Eidanger bygningsråds møtebok.

Byggemelding 9/9-54 fra Anton Haffenbradl vedr. ominnredning av våningshus på gnr. 46 bnr. 316. sak 292/54 27.sept.54

Vedtak: Byggemeldingen godkjennes med forbehold om at vinduers form og plasering i arken utföres som skissert av bygningssjefen.

Gulv i dusjrom må utföres vanntett med sokkel og hulkil mot vegg og efter de pålegg som gis av bygningskontrollören.

Anmeldt ansvarshavende godkjennes for dette arbeid.

Intet byggearbeid tillates utfört för fylkesforsyningsnemndas byggetillatelse foreligger.

Rett utskrift: 2/10-54.

H. Skeeren

24. september 1957.

Herr
Anton Haffenbrädl,
Rønningen pr. Porsgrunn.

Garasje på gnr. 46, bnr. 316.

Deres søknad om garasje mottatt 19. september d.å. er behandlet i henhold til instruks.

Garasjen godkjennes som beskrevet i Deres søknad og med den plasering som skissen viser.
Garasjen må ventileres ved golv og tak, ventilen ved golv må ikke være stengbar.
Bygningsvesenet må varsles før byggearbeidet tar til og likeens før støping av armert tak tar til.

Bygningssjefen i Eidanger

Örnulf Jacobsen.

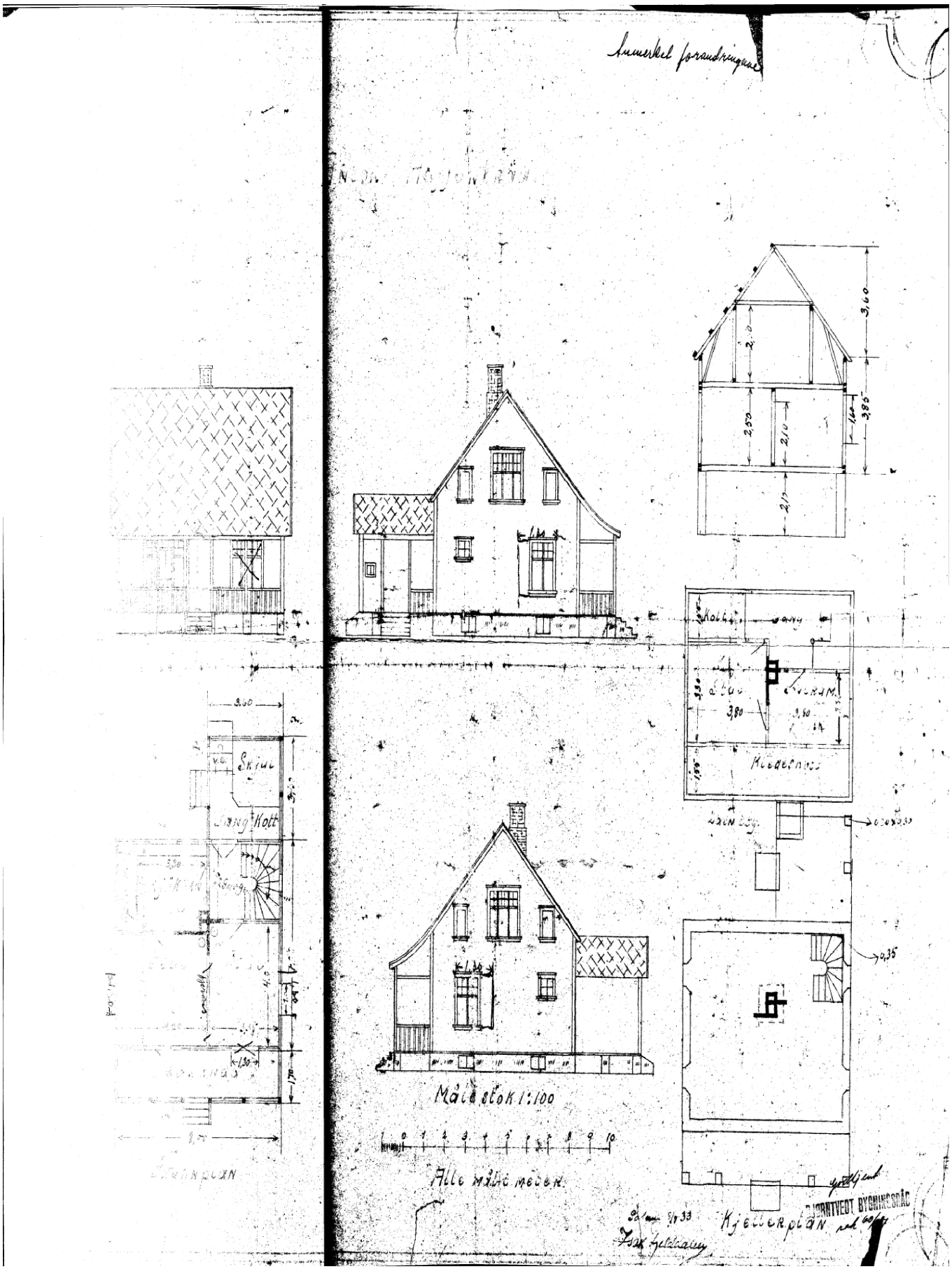
H. S.

30/10-57 Garasjen tillatt trukket Skreosen.
70 cm nakrer. H. S.

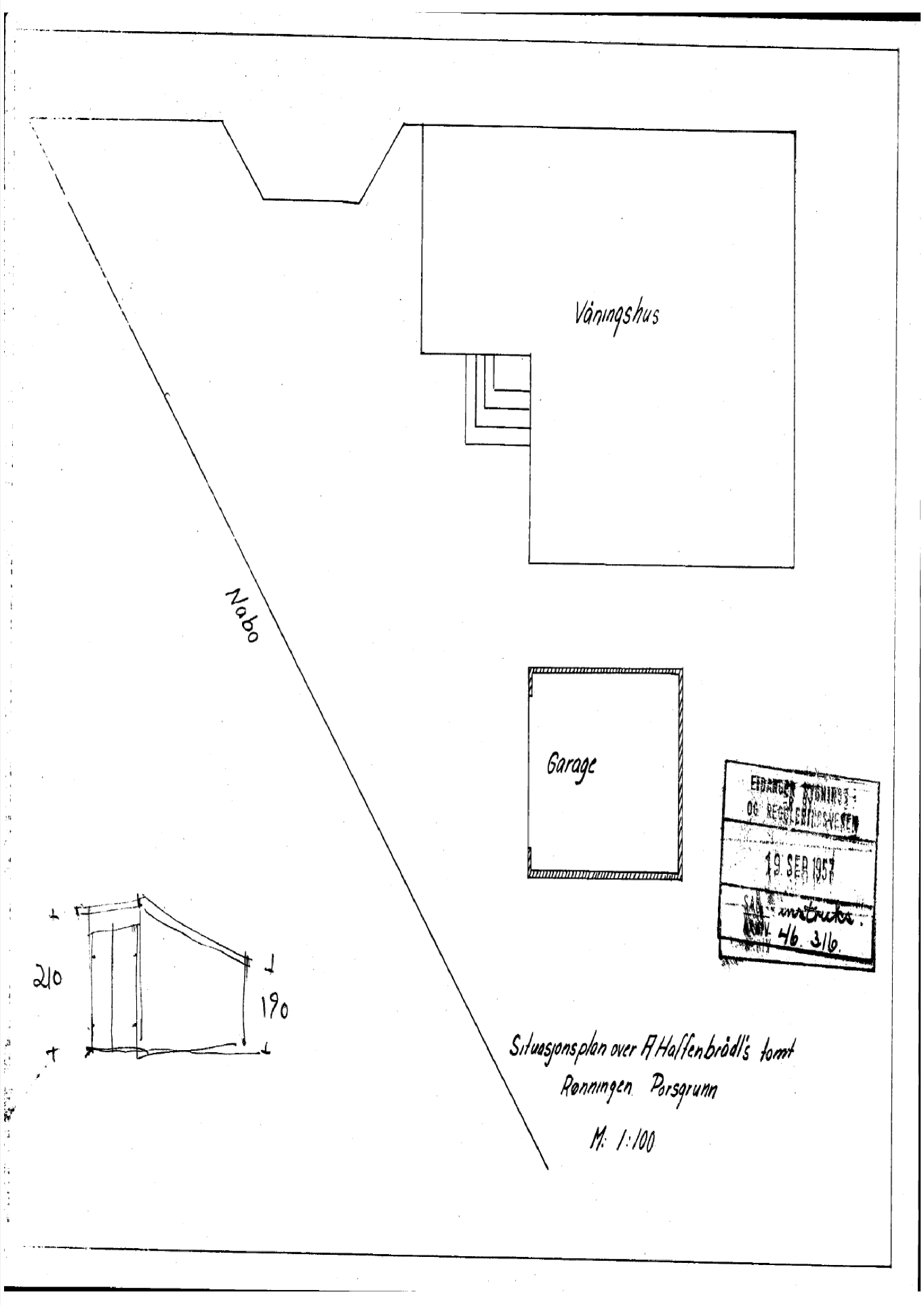
23/11-57 Byggherren melder at tak støpes 26/11-57 om kvelden
(Vil trenge hengjeverke stenger og flettsnekkelkiler)
H. S.

25/11-57. Kommunen O.K., tekens forskalingen av deffekt
H. S.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Porsgrunds Porselænsfabrik
AVD. SANITÆRPORSELEN

Blad nr. .....

Vedlegg: Kommunalinformasjon

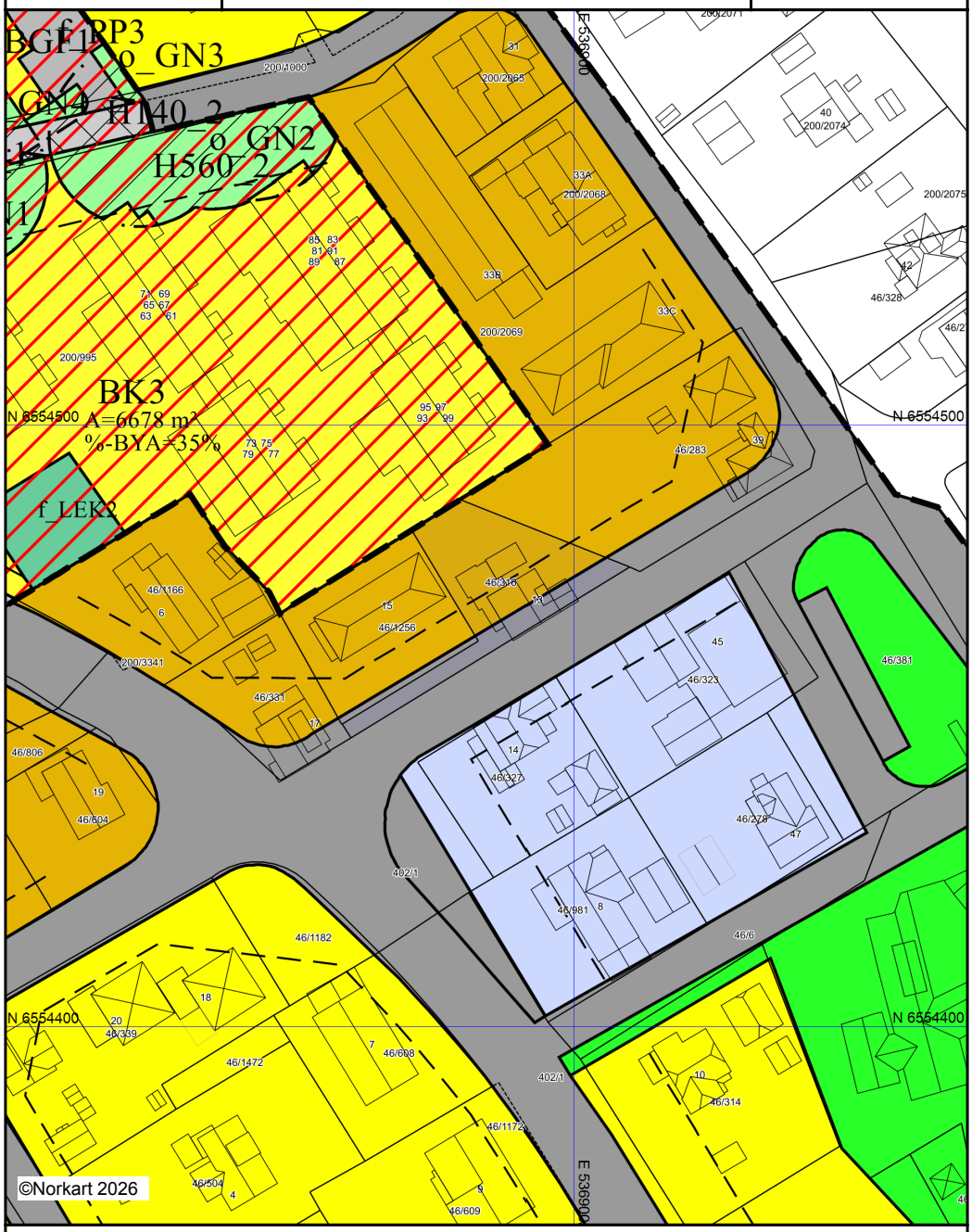
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 46/316
Adresse: Fiolvegen 13
Utskriftsdato: 04.11.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlige trafikkområder
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggels
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Naturområde
- Idrett og vannsport
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Vegstegning / fysisk sperre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Vedlegg: Kommunalinformasjon

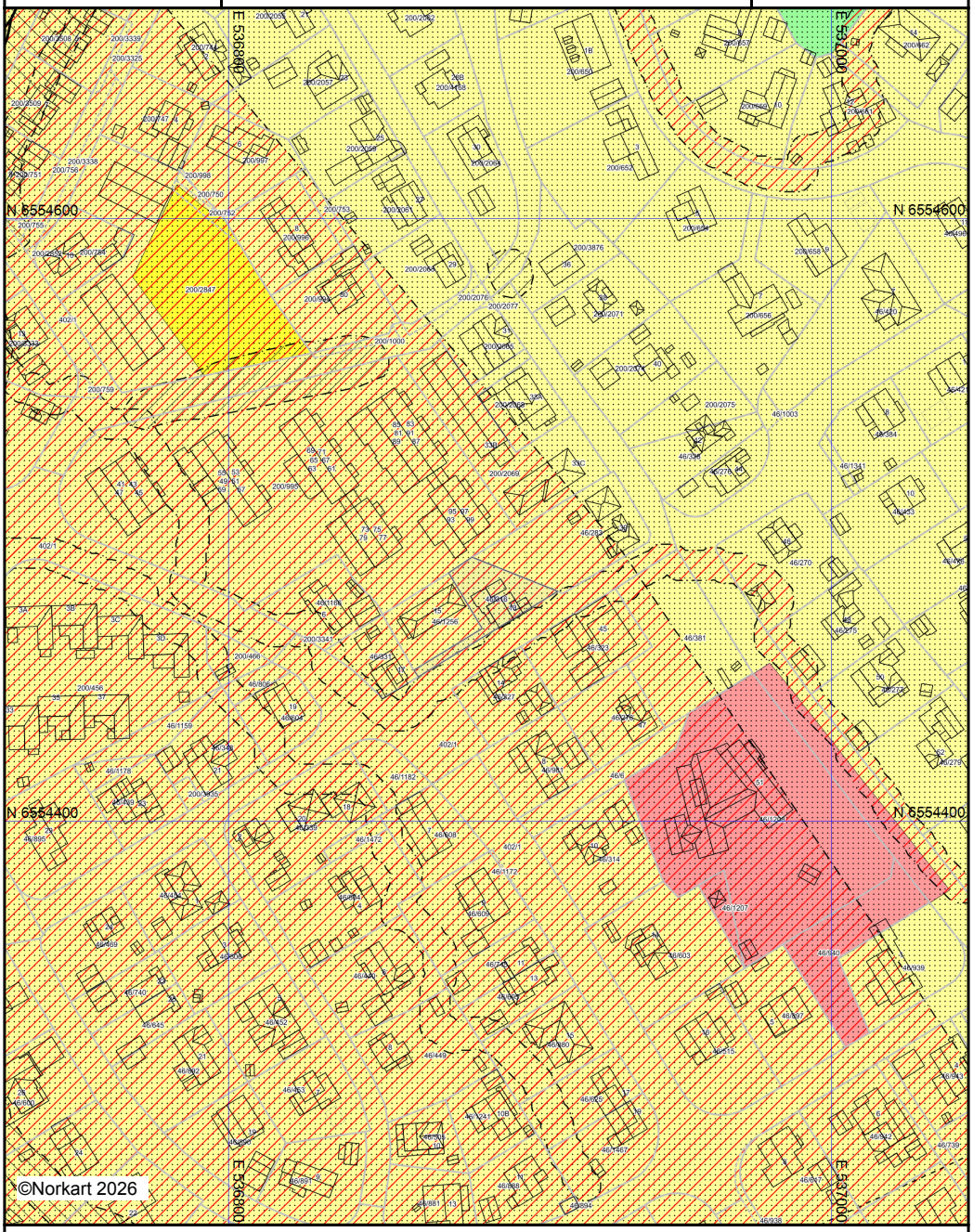
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/316
Adresse: Fiolvegen 13
Utskriftsdato: 04.11.2026
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
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Friområde - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende
- Farled - eksisterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

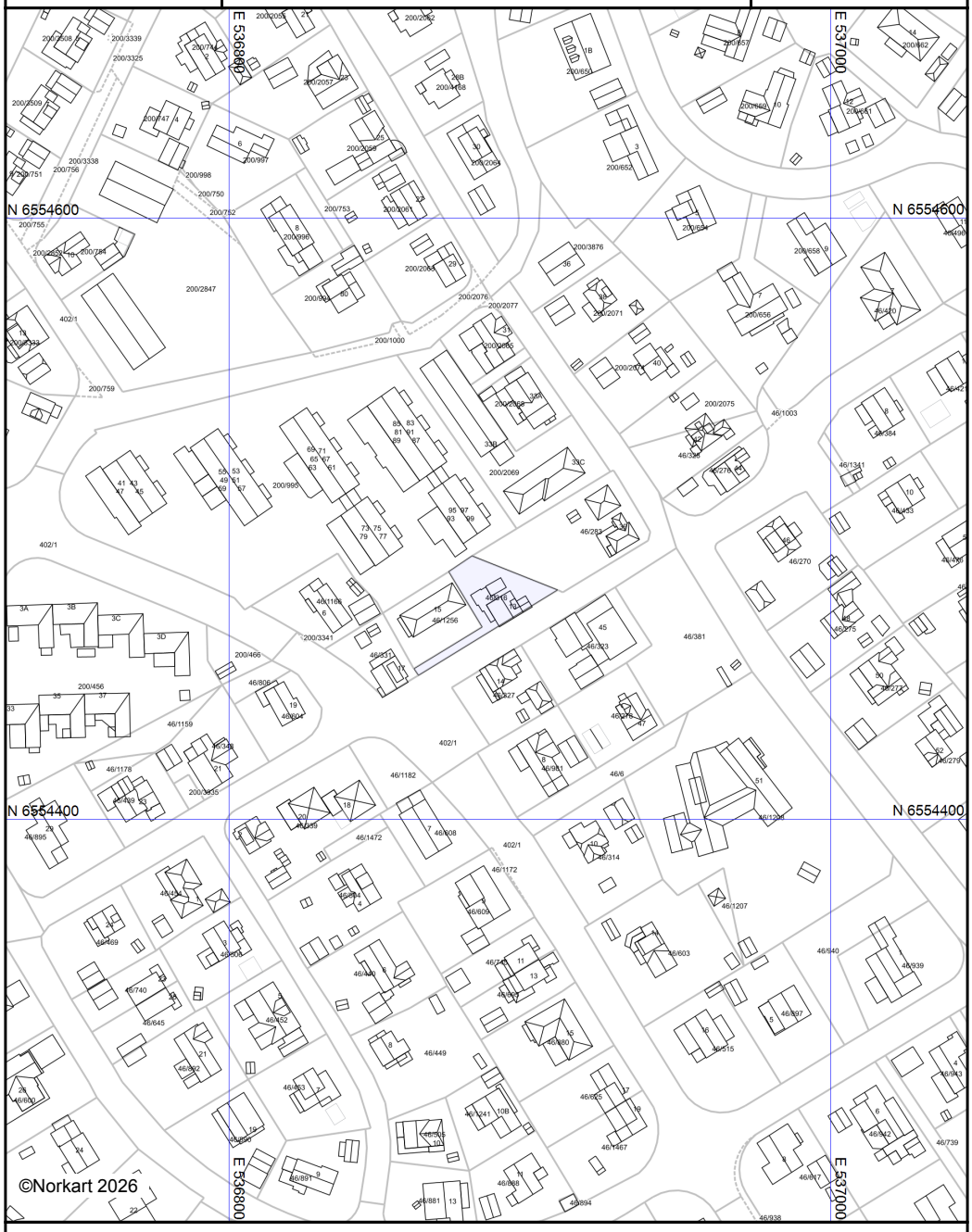
Porsgrunn kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/316
Adresse: Fiolvegen 13
Utskriftsdato: 04.11.2026
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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260349 / Mette Krokås Selander, tlf. 95 02 19 09
Fiolvegen 13, 3925 Porsgrunn
Gnr. 46, bnr. 316 i Porsgrunn kommune

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

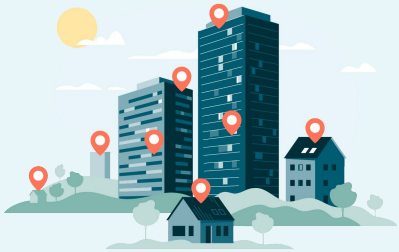
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260349
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.11.2026

Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no