



Velkommen til

Austadlia 13
3914 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Austadlia 13
3914 Porsgrunn

Innbydende enderekkehus med stor, usjenert uteplass. Garasje. Elbillader. Familievennlig planløsning m/ loftstue!

Dette er et innholdsrikt enderekkehus med en familievennlig planløsning, skjermet til i enden av rekken. Boligen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med vedovn og varmepumpe. Direkte utgang til en sjenerøs terrasse som strekker seg rundt boligen mot sørøst og sørvest. Andre etasje har en praktisk rominndeling med loftstue, to soverom, bad og separat vaskerom. Fra det ene soverommet er det utgang til en egen balkong.

Kort fortalt:
Innholdsrikt enderekkehus fra 2005.
Svært stor terrasse på ca. 88 m² med pergola.
Parkering i garasje.
Elbillader fra 2025 ved inngangspartiet.
Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer.
To stuer og separat vaskerom.
Gulvvarme i vindfang, toalettrom, bad og vaskerom.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger*	kr	91 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 841 090
BRA/BRA-I		150/127 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2005
Energimerking		C

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!



Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 750 000**
Omkostninger*	kr	**91 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 841 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 90 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 91 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 120 pr. mnd.

Styreleder informerer om følgende:

"Felleskostnadene dekker:
- Boligforsikring (ikke innbo, denne må hver enkelt stå for selv)
- Utvendig vedlikehold (avtales og avklares på årsmøter og styremøter hva dette innebærer fra år til år)
- Plen- og kantklipp av Sameie Austadlia sine grøntarealer (dette inkluderer ikke klipp av hekker, busker el. lignende)
- Snørydding ved garasjer, langs boligene, midtparti mellom Austadlia 7 og 9, samt bortkjøring av snø ved behov.
- Denne snøryddingen skjer ved behov og ved kapasitet. Strøing er ikke inkludert.
(Inkluderer ikke området fra egen bod og frem til inngangsparti).
- TV og internett, leveres for tiden av Altibox Viken Fiber
- Strøm til garasjeanlegg (lys utvendig og innvendig, og strøm til garasjeportåpner)

Det har vært planlagt og gjennomført en del vedlikehold og utbedringer den siste tiden. Bytte av blekk og beslag på piper, nye garasjeporter og boddører med karmer og belistning. Eneste som gjenstår er bytte av boddør til fellesboden som er i tilknytning til boden til Austadlia 9. Det er planlagt å male hele byggmassen i løpet av 1-2 år, men avventer med dette til det er tilstrekkelig oppsparte midler.
Det vil si at det antagelig ikke vil bli noen økning av felleskostnadene på bakgrunn av dette. Når det gjelder felleskostnadene er det en prosentvis økning fra år til år. Denne er satt forholdsvis lav da det kun er for å imøtekomme økning av de faste kostnadene. Vi har ingen fellesgjeld."

Sameiets fellesgjeld
Pr. 14.08.2026 er det ingen fellesgjeld i sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 20 582 pr. år for 2026
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Anslått årskostnad for kommunale avgifter er kr 20 582,- for 2026 inkl. mva.

Andre utgifter
Det gjøres oppmerksom på at veien inn til inngangspartiene eies av Porsgrunn kommune, men vedlikeholdes og brøytes/strøs av de eiendommer som benytter veien. Sameiet må påregne å betale forholdsmessig andel av kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Registerbetegnelse
Gnr. 381, bnr. 71, snr. 6 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Rekkehus beliggende i enden.

BRA-i: 127 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 132 m2

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 88 m2.

2. etasje
BRA-i: 62 m2.
TBA: 3 m2.

Garasje:

BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

1. etasje
BRA-e: 18 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
[Rekkehus beliggende i enden av rekken]
Frittstående utebod utenfor inngangspartiet på 5 m² og enkelgarasje på 18 m², beliggende i enden av en felles garasjerekke, er ikke medtatt i arealmålingen som BRA-i, men er medtatt som BRA-e. Arealet er oppgitt i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som inngår i internt bruksareal (BRA-i).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
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
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer en enkelgarasje i felles garasjerekke. Garasjen har ny elektrisk leddet garasjeport med åpner, montert i 2026.

Det er i tillegg asfaltert gårdsplass ved boligens inngangsparti, hvor det i 2025 ble installert ladeboks til el-bil.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameie Austadlia. Sameiets org.nr.: 911568373.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 304 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med gress og beplantning samt asfalterte gårdsplasser.

Seksjonen har en stor, sydøst-/sydvestvendt platting på terreng på ca. 88 m². Uteplassen har levegger mot nabo og en pergola.
Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, og er iht. hva uteområdene i dette sameiet normalt benyttes til, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk av sameiets fellesareal kan falle bort eller bli endret av sameiet. Hagedelen som kun benyttes av denne boligen vedlikeholdes av seksjonseier.

Terrenget har fall bort fra bygningen for å sikre avrenning av overflatevann.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i

vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Denne boligen har garasjeplass i felles garasjerekke. Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Boligen disponerer frittstående bod ved inngangspartiet. Arealet er imidlertid ikke registrert som en tilleggsdel til boligseksjonen i seksjoneringsbegjæringen. Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk av sameiets fellesareal kan falle bort eller bli endret av sameiet.

Sameiebrøk
1/6

Byggeår
Ca. 2005

Innhold
Enderekkehus over to etasjer, bygd i 2005. Boligen disponerer en garasjeplass i en felles garasjerekke. Eiendommen består av følgende rom:

Rekkehus:
1. etasje BRA-i: Vindfang, toalettrom, kjøkken og stue.
1. etasje BRA-e: Utebod.
2. etasje BRA-i: Gang, loftstue, to soverom, walk-in, bad og vaskerom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje.

Platting på terreng på 88 m² med utgang fra stuen. Balkong på 3 m² i 2. etasje med adkomst fra hovedsoverommet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.12.2004. Dagens planløsning er endret i forhold til disse, hvor opprinnelig soverom er åpnet opp og i dag benyttes som loftstue. Om ønskelig kan dette tilbakestilles til soverom.

Standard
Enderekkehuset fra 2005 er fordelt over to etasjer med en praktisk planløsning der alle oppholdsrom ligger i 1. etasje og soverommene samlet i 2. etasje. Dagens loftstue er omgjort fra soverom i sin tid, og kan enkelt tilbakestilles om man ønsker seg et ekstra soverom utover de to som finnes i dag.
Boligen har følgende oppgraderinger gjennomført de siste årene: ny baderomsinnredning med servant og blandebatteri i 2024, tilsvarende oppgradering av toalettrommet i 2021 og 2024, ny pipehatt i 2025, samt elbillader fra Zaptec montert i 2025. Standarden gjenspeiler byggeåret, og boligen er gjennomgående velholdt. Det er montert down-light belysning i store deler av boligen.
Som endeledd i rekken har boligen kun naboer på én side og disponerer en romslig sydøst-/sydvestvendt platting på terreng med pergola, levegger og direkte utgang fra stuen.

Vindfang:
Inngangen møter deg med flislagt gulv og gulvvarme, noe som holder det tørt og behagelig gjennom hele året. Gangen har god plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderoben. Tilliggende gangen er det eget toalettrom. Via en pen glassdør kommer man inn i boligens stue og kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra Sigdal har profilerte fronter i hvitt og benkeplate i laminat med nedsenket

oppvaskkum i stål. Innredningen er U-formet og gir god arbeidsplass på benkeplatene, med vinduer mot hagen som slipper inn dagslys over benken. Av hvitevarer finnes integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut. Blandebatteriet til oppvaskkummen ble skiftet i 2024. Kjøkkenet åpner mot stuen, og det er plass til spisebord for familien inne i kjøkkenarealet.

Stue:
Stuen er romslig og har store vindusflater som slipper inn godt med lys. Peisovnen tilkoblet elementpipe gir et naturlig varmetilskudd og er et trivelig innslag i rommet. Det er også installert varmepumpe i stua for en jevn og behagelig varme.
Fra stuen er det utgang via balkongdør til den L-formede plattingen på terreng. Den innvendige U-formede tretrappen med malte vanger og håndløpere og lakkerte trinn i tre leder opp til 2. etasje og er godt synlig fra stuen.

Platting:
Den sydøst-/sydvestvendte plattingen på terreng er en av boligens mest markante kvaliteter. Med pergolakonstruksjon over deler av arealet og levegger mot naboeiendom er det etablert gode forhold for uteliv store deler av sesongen. Plattingen er oppført i trekonstruksjon og er utvidet noe etter byggeåret.

Toalettrom:
Toalettrommet i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme, malte MDF-panelplater på vegger og malt trepanel i taket. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og innredning med nedsenket servant og speil. Servant, innredning og blandebatteri ble montert i 2024. Det er mekanisk avtrekk.

Gang og loftstue:
Oppe i 2. etasje åpner trappen mot en gang som binder etasjen sammen. Loftstuen gir en ekstra oppholdsflate med vinduer mot nabobebyggelsen og er godt egnet som hjemmekontor, TV-stue eller lekerom. Rommene i etasjen er fordelt med soverom mot øst og vest, bad og vaskerom sentralt plassert.

Soverom:
Det største soverommet har balkongdør med utgang til den vestvendte balkongen i 2. etasje, og har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Det er også en walk-in-løsning tilknyttet dette soverommet. Det andre soverommet er noe mindre og har en tofløyet fransk balkongdør, men ingen balkong tilknyttet. Adkomst til det minste soverommet skjer via skyvedør.

Balkong:
Balkongen i 2. etasje er vestvendt og har adkomst fra det største soverommet. Her sitter man helt usjenert til under tak med utsyn mot grøntarealet bak eiendommen.

Bad:
Badet i 2. etasje er fra byggeår og har fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg og malte trepaneler i himling med spotter. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant, høyskap og stort, innfliset speil. Innredning, servant og blandebatteri ble skiftet i 2024. Det er mekanisk ventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet i 2. etasje er fra byggeår og har fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg og malte trepaneler i taket. Rommet er innredet med utslagsvask i stål og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert her. Skyvedør forbinder vaskerommet med tilstøtende bad.

Overflater:

Gulv: Parkett i alle oppholdsrom. Fliser i vindfang, bad, vaskerom og toalettrom.
Vegger: Malte MDF-panelplater. Fliser på bad og vaskerom.
Himling: Malt trepanel.

Lagring:
Utebod på ca. 5 m² ved inngangspartiet, oppført i trekonstruksjon. Ny dør til uteboden ble montert i 2026. Enkelgarasje i felles garasjerekke med bruksareal på ca. 18 m². Garasjen har pulttakskonstruksjon tekket med asfaltpapp og veggkonstruksjon i tradisjonelt reisverk med stående malt tømmermannskledning. Ny elektrisk leddet garasjeport med åpner ble montert i 2026.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 2. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er ikke fall på gulvet i vaskerommet. Ved eventuelle lekkasjer vil lekkasjevann ikke ledes til sluk.

- 2. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Vaskerommet mangler eget avtrekk. Ventilasjon via tilstøtende baderom vurderes ikke som tilfredsstillende ventilering av vaskerommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det registreres stedvis åpninger/glipper og ujevnheter i skjøter på trekledningen mot sydøst (gavlvegg). Enkelte bord har også mindre deformasjoner og lokale skader.

- Utvendig - Plattinger på terreng | Terrassebordene har normal bruksslitasje og er stedvis værslitte, med slitasje og redusert overflatebehandling.

- Innvendig - Overflater - gulv | Parkettgulvet har normal bruksslitasje med noen hakk og riper. Det er også registrert knirk i gulvene, spesielt i 2. etasje.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt en total høydeforskjell på 32 mm i loftsstuen i 2. etasje, noe som overstiger anbefalt grense på 30 mm.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er registrert noe knirk i enkelte trinn ved normal bruk.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det etter 2018 fortsatt kommer inn omtrent to mus per år, til tross for utsetting av musefeller.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør

at de har en usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilatorens forventede levetid er normalt 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet. Kjøkkenventilatoren har overskredet forventet levetid.

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

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Overflatene er ca. 21 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er ikke registrert oppkant av membran/tettesjikt ved dørterskel. Gulv og underliggende tettesjikt er ca. 21 år gammelt.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres. Membranen har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for aldersrelatert svekkelse. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel.

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

- 2. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Overflatene er ca. 21 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- 2. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranens utførelse og tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres. Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt, noe som medfører økt risiko for aldersrelatert svekkelse og redusert gjenværende brukstid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner | Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Eier opplyser at sentralstøvsugeren ikke har vært i bruk i deres eiertid, og det er derfor usikkert om den fungerer. Sentralstøvsugeren er kun observert og ikke funksjonstestet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene.

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

Austadlia 13 er en rekkehusleilighet med attraktiv beliggenhet på Hovenga, som er et av de mest attraktive boligområdene i Porsgrunn! Området ligger barnevennlig og sentralt til, med nærhet til sentrum, barnehage, Borge skole og dagligvareforretninger. I nærområdet finnes også Hovengasenteret, med blant annet Menybutikk, bakeri, frisør, blomsterforretning og apotek.

Fra boligen er det også gangavstand til ungdomsskole, videregående skole og Universitetet i Sørøst-Norge, beliggende på Kjølnes. På Kjølnes er det også opparbeidet flott utendørs idrettspark med både kunstgressbaner og gressbaner for fotball, friidrettsbane og skatepark utendørs og håndballbane, svømmehall og tennisbaner innendørs.

Det er kort vei til koselige Osebakken og Porsgrunns trivelige sentrumsgater, med det man måtte trenge av diverse servicefunksjoner, samt hyggelig og pent opparbeidet elvepromenade med bademuligheter sommerstid ved Osebakkenstranda. I sentrum finnes det også gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. Det finnes også busstopp langs Fv.32 (M1) ved Hovengasenteret, med hyppige avganger både i retning Porsgrunn og Bamble og i retning Skien.

For øvrig finnes det flere flotte turområder i nærheten, som blant annet Valleråsen og Borgeåsen, med store løypenett og flere flotte utkikksposter. Videre er det ca. 10 minutter med bil til Jarseng, som vinterstid kan tilby flott skianlegg med preparerte løyper og lysløype. Kort vei er det også til det flotte kulturlandskapet i Gjerpensdalen, og ved nok snø vinterstid kjøres det også opp løyper fra Bjerketvedtområdene og helt opp mot Jarseng.

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. Eiendommen er et enderekkehus over to etasjer, opprinnelig oppført i 2005. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og er tekket med betongtakstein. Vinduene er malte, har 2-lags isolerglass og er fra 2005. Boligen har en malt hovedytterdør, to balkongdører og en tofløyet fransk balkongdør, alle i treverk med 2-lags isolerglass fra 2005.

Garasje:
Enkelgarasje i felles garasjerekke med pulttakskonstruksjon tekket med asfaltpapp. Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt reisverk med stående, malt tømmermannskledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, del av rekkehus med 3 eller 4 boliger datert 13.12.2005. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for nybygg, garasje, datert 13.12.2005.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Tegningene er stemplet mottatt i kommunen 18.02.2005.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe samt en peisovn tilkoblet elementpipe i stuen. Det er lagt gulvvarme i vindfanget, toalettrommet, badet og på vaskerommet.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Berederen er fra byggeåret 2005 og tilkoblet strøm via stikkontakt. Berederen er plassert i rom med sluk.

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 boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke opplyst hvilken tv- og internettleverandør som er tilknyttet eiendommen.
Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med 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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (1 560 m² innenfor felt B1), felles parkeringsplass (714 m² innenfor felt FP1) og friluftsområde (29 m² innenfor felt FL2) i henhold til reguleringsplan 231, "Område NB3 innenfor reg.plan for Liane og Nordre del av Hovenga", vedtatt 17.06.2004.

Over eiendommen går det en byggegrense i henhold til gjeldende reguleringsplan, som definerer hvor på eiendommen det kan bygges. Dette er en fastlagt grense for hvor nært en har lov til å bygge mot f.eks. andre bygninger, nabogrense, vegetasjon, vei, jernbane, sjø og lignende.
Hele eller deler av boligen, overbygget inngangsparti og garasjer er oppført utenfor den regulerte byggegrensen. I dette tilfellet er det utstedt ferdigattest for tiltakene. For ytterligere

informasjon, se under punktet Ferdigattest og brukstillatelse.
Også frittstående boder og deler av terrassen er oppført utenfor den regulerte byggegrensen. Det vites ikke hvorvidt det er gitt dispensasjon til oppføring av disse over regulert byggegrense. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), vedtatt 13.06.2019. Hele eiendommen på 2 305 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_9 for ras- og skredfare. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven i områder med fare for skred i bratt terreng og kvikkleireskred skal skredfare vurderes av geotekniker og nødvendige sikringstiltak være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_2, som er en gul støysone. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB. For boliger må boenhetene være gjennomgående og uterommene plasseres på en stille side.

Eiendommen berøres av hensynssone H740_1 for båndlegging etter andre lover. I sonen er det byggeforbud etter energiloven. Tiltak kan tillates dersom de er avklart med ledningseier.

Det pågår arbeid med ny kommuneplanens arealdel 2024-2036 (plan-ID 1415). Planarbeidet er igangsatt.

I henhold til megleropplysninger fra Porsgrunn kommune må alle utvendige endringer på eiendommen avklares med kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det nær boligen foreligger godkjente byggetiltak på gnr. 381, bnr. 189 og 191. Det må her forventes at det er eller vil bli igangsatt byggearbeider. Se vedlagte eiendomskart.

Tomt tilstøtende sameiet mot vest er i reguleringsplanen regulert til boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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 vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommens garasje/parkering skjer via kommunal vei.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 943 580 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 774 320 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.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Styreleder informerer om følgende: "Avsjekk med styret hvis man ønsker anskaffelse av husdyr eller lignende."

Beboernes forpliktelser
Styreleder informerer om følgende:

"Sameiet har noen vedtekter, men som en uoffisiell regel tar man en avsjekk med styret eller på årsmøte hvis man ønsker å gjøre noen
endringer på f.eks. uteområdet, platting, anskaffelse av husdyr, eller lignende. Det er planlagt en gjennomgang av vedtektene for å inkludere noen flere av de uoffisielle reglene."

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003217660

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.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Eier
Lene Schwanstrøm
Henrik Schwanstrøm

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

4001/381/71/6:

13.09.2005 - Dokumentnr: 14319 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
Dokumentet er en begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen, som ble oppdelt i 6 boligseksjoner. Deler av seksjoneringsbegjæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet. Det er installert AMS-måler,
opplyst/merket montert i 2017. Det er ikke gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Eier har besvart spørsmål vedrørende det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmannen og er ikke kontrollert eller vurdert av elektrofagkyndig.

Sameiet
Styreleder informerer om følgende:
"Sameiet har noen vedtekter, men som en uoffisiell regel tar man en avsjekk med styret eller på årsmøte hvis man ønsker å gjøre noen
endringer på f.eks. uteområdet, platting, anskaffelse av husdyr, eller lignende. Det er planlagt en gjennomgang av vedtektene for å inkludere noen flere av de uoffisielle reglene. Borettslaget har ingen el-bil lading (men enkelte av enhetene har etablert egne ladere, bl.a. Austadlia 13). Det er parkeringsmuligheter for 1 bil (hos enkelte 2) utenfor egen bolig. Det er i tillegg en garasje pr. enhet, samt noen tilgjengelige parkeringsplasser ved siden av garasjene. Hver enhet har sin egen utvendige bod i tillknyttning til egen bolig, i tillegg er det (som ovenfor nevnt) en felles bod i tillegg. Denne boden er til oppbevaring av bl.a. gressklipper og annet felles utstyr."

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,20% (forutsatt salgssum kr 3 600 000,-), kr 43 200,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr 2 907,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Eierskiftegebyr sameie GBBL*, kr 3 285,-
Totalt, kr 103 937,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- 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 Bernt Egil Grubbe den 03.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.
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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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 siste arbeidsdag før overtakelse. 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
Tonje Nystad
Eiendomsmegler
Telefon: 902 45 578
E-post: tonje.nystad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.








BISLET
FROGNER
TØYEN
GRØNLAND
SKØYEN










BISLETT
FROGNER
TØYEN
GRØNLAND
SKØYEN

































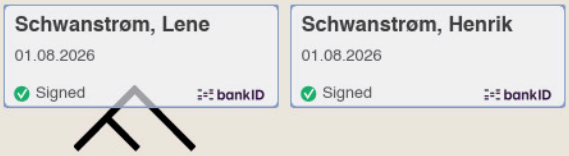

13




FOSS ELEKTRO
Zaptec



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

Lene Schwanstrøm

Henrik Schwanstrøm

Boligen

Austadlia 13
3914 Porsgrunn

4001-381/71/0/6

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260248 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?: 2024

Firmanavn: Porsgrunn rørlegger forretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet baderomsinnredning inkludert servant og blandebatteri.Samt blandebatteri kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Porsgrunn rørlegger forretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning på toalett, inkludert servant og blandebatteri.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noe vannlekkasje ved gammelt pipebeslag.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Grenland BL.Slager.verksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av heldekkende pipe og taping av undertak mot pipe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Bygg og montering AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport med fjernstyrt garasjeport åpner, ny bod dør.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Det har vært tilfeller hvor et par mus har kommet inn på loftet tidlig på høsten.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Muse sperrer ved kledning fra byggeåret 2005 og setter opp musefeller tidlig på høsten.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Foss elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Elbil lader, smart lader Zaptec.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **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**

Tilstandsrapport

Rekkehus beliggende i enden av rekken

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 381, bnr. 71, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3998 **Referansenummer:** YJ1697

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Tonje Nystad EM1
Telemark

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Norsk takst

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over to etasjer. Boligen disponerer en garasje i felles garasjerekke. Boligen inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, toalettrom og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,39 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til L-formet platting på hele 88m2.
Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus beliggende i enden av rekken - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket, inkludert takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Dette medfører at vurderingen er begrenset, og det kan foreligge skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt rødt stål. Pipehatten er utskiftet i 2025. Befaringen er utført fra bakkenivå.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Befaringen er utført fra bakkenivå og fra loft. Det er målt etter fukt ved pipegjennomføringen, og ingen høye fuktverdier er registrert.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet, så det kan ikke fastslås om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige. Befaringen er utført fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Det er kontrollert under kledning, ved vinduer/dører, hjørnekasser samt kledningens overflate.
Vinduene er malte, har 2-lags isolerglass og er produsert i 2005.
Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass. Én balkongdør fører ut til balkong i 2. etasje, og én fører ut fra stue til platting i 1. etasje. Det er også montert en tofløyet "fransk" balkongdør på det andre soverommet i 2. etasje. Dørene er produsert og montert i 2005.
Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre og malt, tett rekkverk i trekonstruksjon. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.
Sydøst-/sydvestvendt platting på terreng, ca. 88 m². Plattingen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre, og det er opplyst at den er utvidet noe etter byggeåret. Det er etablert levegger/skjerming mot naboeiendom, samt pergolakonstruksjon over deler av uteplassen. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvet, samt fliser med elektriske varmekabler i vindfanget.
Veggene er kledd med malte MDF-panelplater, og himlingen har malt trepanel. Overflatene har normal bruksslitasje.
Trebjelkelag fungerer som etasjeskiller i boligen, med betongplate på grunn i 1. etasje. Det er registrert målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i loftstue og hovedsoverom i 2. etasje.
Målingene av gulv er utført som stikkprøver i to rom i hver etasje, både langs vegg og midt på gulvet. Undersøkelsene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn.
Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret.
Boligen har elementpipe og peisovn plassert i stuen fra byggeåret. Ildstedet er tilkoblet pipen med røykrør. Sot-/feieluke er plassert på pipens side i stuen. Det er opplyst at ny pipehatt ble montert i 2025. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og er ikke funksjonstestet.
Innvendig U-formet tretrapp mellom etasjene, med malte vanger, håndløpere og rekkverk samt lakkerte trinn i tre. Det ble ved befaring registrert noe knirk i enkelte trinn ved normal bruk.
Profilerte dører med fire speil. Skyvedør inn til lite soverom og mellom bad og vaskerom i 2. etasje. Svingdører ellers i boligen. Dørene har normal bruksslitasje.
Eier opplyser i sin egenerklæring at det ble registrert mus på loftet i 2018. Det ble iverksatt tiltak, blant annet utsetting av musefeller.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 etasje › Bad
Bad fra byggeåret 2005 med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte trepaneler i himling/tak med spotter. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Badet har 1:50 fall rundt sluket og 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 15 mm. Det er ikke oppkant på membran ved døren.
Membrantype er ukjent i plastsluk. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i vegg og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier.

Våtrom › 2 etasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2005, byggeåret, med fliser på gulv og elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte trepaneler i taket. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det er montert varmtvannsbereder. Våtrommet er tilnærmet flatt og har null fall til sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 2 mm. Membranens tilstand ned i sluket er ukjent. Avtrekk fra mekanisk ventilasjon fra badet som ligger ved siden av vaskerommet, og det er skyvedør mellom våtrommene. Det er ikke boret hull i veggen og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling inne i vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal er montert i byggeåret, med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskkum i stål.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje, og blandebatteriet til

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskkummen er utskiftet i 2024.
Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt. Det anbefales å montere dette med tanke på brannfare og risiko ved vannlekkasje.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeåret med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt MDF-panel på vegger og malt trepanel i taket. Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Servant, innredning og blandebatteri er montert i 2024. Mekanisk avtrekk er installert, og det er tilluft under døren. Det er ikke sluk i gulvet, og det anbefales å montere vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, samt tilluft via ventiler i vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
Berederen er fra byggeåret 2005 og tilkoblet strøm via stikkontakt.
Berederen er plassert i rom med sluk.
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Panasonic, modell CS-NE12JKE-1, med kjølemedium R410A. Produksjonsmerking angir 2010. Innedelen er veggmontert. Anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke funksjonstestet eller kontrollert med hensyn til effekt og teknisk tilstand.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet. Det er installert AMS-måler, opplyst/merket montert i 2017. Det er ikke gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Eier har besvart spørsmål vedrørende det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmannen og er ikke kontrollert eller vurdert av elektrofagkyndig.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Eier opplyser at sentralstøvsugeren ikke har vært i bruk i deres eiertid, og det er derfor usikkert om den fungerer. Sentralstøvsugeren er kun observert og ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Bygningen har plate på grunn fra 2005. Det er etablert drenering rundt fundamentet med perforerte drensrør. Terrenget har fall bort fra bygningen for å sikre avrenning av overflatevann. Dreneringen er utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.
Boligen er fundamentert med betongplate på grunn. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og kunne derfor ikke kontrolleres med hensyn til oppbygning, isolasjon, fuktsikring og øvrig utførelse.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann - og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus beliggende i enden av rekken

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

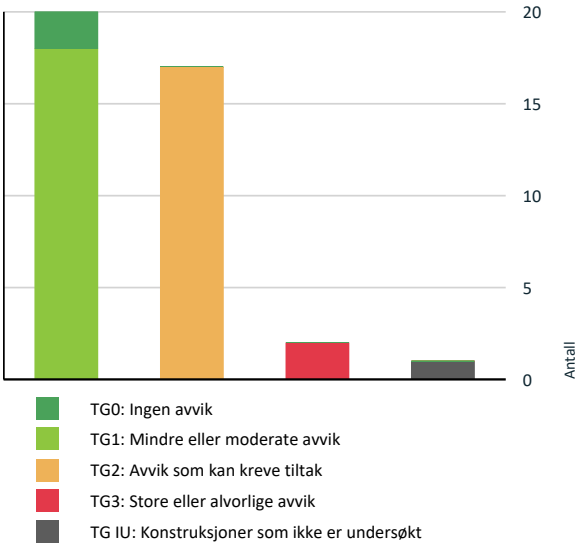
Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

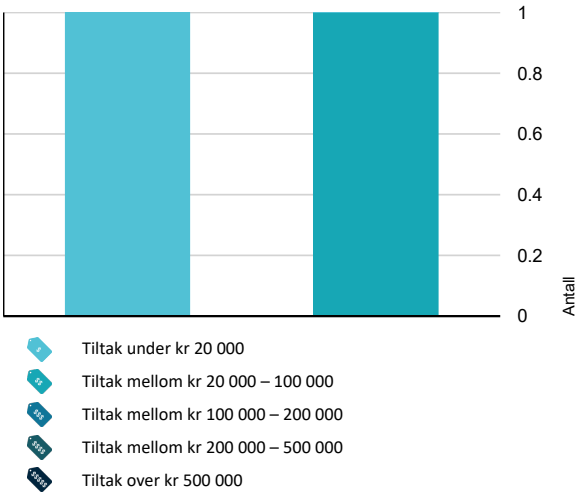
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus beliggende i enden av rekken

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

REKKEHUS BELIGGENDE I ENDEN AV REKKEN



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket, inkludert takkonstruksjon, taktekking og skorstein, er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Dette medfører at vurderingen er begrenset, og det kan foreligge skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under forsvarlige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt rødt stål. Pipehatten er utskiftet i 2025. Befaringen er utført fra bakkenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Befaringen er utført fra bakkenivå og fra loft. Det er målt etter fukt ved pipegjennomføringen, og ingen høye fuktverdier er registrert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Konstruksjonen er ikke åpnet, så det kan ikke fastslås om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige. Befaringen er utført fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Det er kontrollert under kledning, ved vinduer/dører, hjørnekasser samt kledningens overflate.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis åpninger/glipper og ujevnheter i skjøter på trekledningen mot sydøst (gavlvegg). Enkelte bord har også mindre deformasjoner og lokale skader. Disse forholdene kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å fastslå eventuell skadeutvikling i skjulte konstruksjoner uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokale skader og åpninger i trekledningen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling i bakenforliggende konstruksjoner.
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av skjulte konstruksjoner for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da slike skader kan utvikle seg over tid og medføre økte utbedringskostnader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er malte, har 2-lags isolerglass og er produsert i 2005.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og to balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass. Én balkongdør fører ut til balkong i 2. etasje, og én fører ut fra stue til platting i 1. etasje. Det er også montert en tofløyet "fransk" balkongdør på det andre soverommet i 2. etasje. Dørene er produsert og montert i 2005.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra hovedsoverom. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre og malt, tett rekkverk i trekonstruksjon. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav på 1 meter, for å sikre trygg bruk og redusere risikoen for fallskader.

TG 2 Plattinger på terreng

Beskrivelse
Sydøst-/sydvestvendt platting på terreng, ca. 88 m². Plattingen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre, og det er opplyst at den er utvidet noe etter byggeåret. Det er etablert levegger/skjerming mot naboeiendom, samt pergolakonstruksjon over deler av uteplassen. Konstruksjonen er visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene har normal bruksslitasje og fremstår stedvis værslitte, med slitasje og redusert overflatebehandling.

Treverket har behov for vedlikehold for å begrense videre værpåvirkning og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres vedlikehold av terrassebordene, inkludert rengjøring og ny overflatebehandling, for å begrense videre værpåvirkning og nedbrytning av treverket.
Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for ytterligere slitasje, råte og redusert levetid på plattingen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har parkett på gulvet, samt fliser med elektriske varmekabler i vindfanget.

Vurdering av avvik:
• Parkettgulvet har normal bruksslitasje med noen hakk og riper. Det er også registrert knirk i gulvene, spesielt i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å utbedre hakk, riper og knirk i parkettgulvet for å opprettholde god funksjon og estetikk.
Dersom knirk skyldes løs forbindelse mellom gulvbord og underlag, kan det være nødvendig å skru fast underlaget for å redusere støy og øke komforten.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte MDF-panelplater, og himlingen har malt trepanel. Overflatene har normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag fungerer som etasjeskiller i boligen, med betongplate på grunn i 1. etasje. Det er registrert målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i loftstue og hovedsoverom i 2. etasje. Målingene av gulv er utført som stikkprøver i to rom i hver etasje, både langs vegg og midt på gulvet. Undersøkelsene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer eventuelle skjevheter når rommene er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en total høydeforskjell på 32 mm i loftsstuen i 2. etasje, noe som overstiger anbefalt grense på 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.





Radon

Beskrivelse
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med tanke på radonholdig grunn.
Det er ikke fremlagt radonmålinger, og det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Dette var ikke påkrevd i byggeåret.

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.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn plassert i stuen fra byggeåret. Ildstedet er tilkoblet pipen med røykrør. Sot-/feieluke er plassert på pipens side i stuen. Det er opplyst at ny pipehatt ble montert i 2025. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og er ikke funksjonstestet.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig U-formet tretrapp mellom etasjene, med malte vanger, håndløpere og rekkverk samt lakkerte trinn i tre. Det ble ved befaring registrert noe knirk i enkelte trinn ved normal bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe knirk i enkelte trinn ved normal bruk.
Dette indikerer mindre bevegelser i sammenføyningene mellom trinn og øvrig trappekonstruksjon.
Forholdet vurderes hovedsakelig som et bruks- og komfortavvik.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming og lokal utbedring, for å bedre komfort og brukskvalitet. Dersom knirk vedvarer, kan det på sikt føre til økt slitasje på sammenføyningene og redusert levetid for trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører med fire speil. Skyvedør inn til lite soverom og mellom bad og vaskerom i 2. etasje. Svingdører ellers i boligen. Dørene har normal bruksslitasje.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i sin egenerklæring at det ble registrert mus på loftet i 2018. Det ble iverksatt tiltak, blant annet utsetting av musefeller.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det etter 2018 fortsatt kommer inn omtrent to mus per år, til tross for utsetting av musefeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig kontroll av loft og øvrige tilgjengelige konstruksjoner for å identifisere og tette mulige inngangspunkter for mus.
Vedvarende forekomst av mus kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske installasjoner, samt økt risiko for helseskadelige forhold.
Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for videre vurdering og tiltak.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

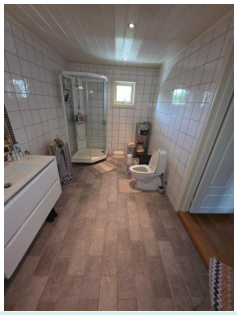
Beskrivelse

Bad fra byggeåret 2005 med fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte trepaneler i himling/tak med spotter. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Badet har 1:50 fall rundt sluket og 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 15 mm. Det er ikke oppkant på membran ved døren. Membrantype er ukjent i plastsluk. Det er mekanisk ventilasjon og tilluft under døren. Det er ikke boret hull i vegg og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen unormale fuktverdier.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt trepanel i himlingen med innfelte spotter. Overflatene er fra byggeåret, 2005.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er ca. 21 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder medfører økt risiko for slitasje og svekkelser i overflater og bakenforliggende tettesjikt, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader. TG2 settes hovedsakelig på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering eller utskifting av overflater og eventuelt bakenforliggende tettesjikt ved behov, for å redusere risikoen for fremtidige skader som følge av alder og slitasje. Manglende tiltak kan medføre økt fare for fuktskader og redusert funksjon i våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er fra byggeåret 2005 og har flislagt overflate med elektriske varmekabler. Det er registrert fall på ca. 1:50 i området rundt sluket og ca. 1:200 på øvrig gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert oppkant av membran/tettesjikt ved dørterskel. Dette gir redusert sikkerhet mot at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet.

Gulv og underliggende tettesjikt er ca. 21 år gammelt, og alderen medfører økt risiko for svekkelser og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres oppkant av membran/tettesjikt ved dørterskel for å hindre at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet, og dermed redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av gulvets alder anbefales det å være oppmerksom på økt risiko for svekkelser og redusert restlevetid, noe som kan medføre lekkasjer og følgeskader. Vurdering av gulvets tilstand og eventuelt oppgradering bør vurderes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membranens utførelse og tilslutning til sluk er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Membranens tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres. Membranen har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for aldersrelatert svekkelse.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel, noe som gir begrenset sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved oppstuving.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på membranens utførelse og tilslutning til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Alderen på membranen tilsier økt risiko for aldersrelatert svekkelse, og det anbefales vurdering av tilstand og eventuell utskifting for å unngå fremtidige skader.

Begrenset høydeforskjell mellom sluk og gulv gir redusert sikkerhet mot vannlekkasje ut av våtrommet ved oppstuving, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Innredning, servant og blandebatteri er utskiftet i 2024.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2005, byggeåret, med fliser på gulv og elektriske varmekabler, fliser på vegg og malte trepaneler i taket. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det er montert varmtvannsbereder. Våtrommet er tilnærmet flatt og har null fall til sluk. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 2 mm. Membranens tilstand ned i sluket er ukjent. Avtrekk fra mekanisk ventilasjon fra badet som ligger ved siden av vaskerommet, og det er skyvedør mellom våtrommene. Det er ikke boret hull i veggen og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling inne i vaskerommet.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Dette omfatter blant annet dokumentasjon på utførte arbeider, benyttede produkter og eventuelle samsvarserklæringer. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelse og oppbygning ikke kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte vegger og malt trepanel i himlingen. Overflatene er fra byggeåret 2005.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er ca. 21 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller oppgradering av overflatene, da alder medfører redusert gjenværende brukstid og økt risiko for slitasje eller skader.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er fra byggeåret 2005 og har flislagt overflate med elektriske varmekabler. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, uten tilfredsstillende fall mot sluk. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

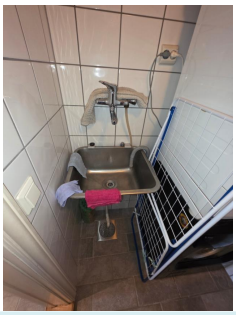
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende fall mot sluk, med kun ca. 2 mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist. Dette gir redusert sikkerhet for at lekkasje- og bruksvann ledes til sluk, og øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet. Gulv og underliggende tettesjikt er ca. 21 år gammelt. TG2 er satt på bakgrunn av manglende fall, begrenset høydeforskjell og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluk og ikke ut av våtrommet.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på gulv og tettesjikt.
Alternativt kan det lages oppkant ved døren til baderommet, som ligger vegg i vegg med vaskerommet.
Ved renovering bør utførelse og fallforhold dokumenteres.

TG3 er satt fordi det ikke er fall på gulvet i vaskerommet, og ved eventuelle lekkasjer vil lekkasjevann ikke ledes til sluk.
Kostnadsestimatet omfatter etablering av oppkant ved dørterskelen mot baderommet, da baderommet ligger vegg i vegg med vaskerommet og det er skyvedør mellom rommene. Ved renovering av vaskerommet og eventuelt baderommet vil kostnadene bli betraktelig høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



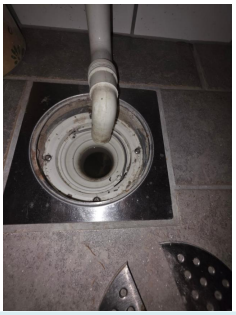
2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vaskerommet har plastsluk med klemring. Avløp fra utslagsvask er ført til sluket. Membranens type, utførelse og tilslutning til sluket er ukjent. Våtrommet er fra byggeåret 2005, og eventuell membran/tettesjikt vil derfor være ca. 21 år gammelt.

Vurdering av avvik:
• Membranens utførelse og tilslutning til sluket kunne ikke verifiseres. Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt, noe som medfører økt risiko for aldersrelatert svekkelse og redusert gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/verifisering av membranens utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tilslutning til sluk.
Aldersrelatert svekkelse og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson, og eventuelt oppgradere tettesjiktet for å redusere risikoen for fremtidige skader.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt montert varmtvannsbereder.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse
Vaskerommet har ikke eget avtrekk eller annen separat ventilasjon. Det er skyvedør mellom vaskerommet og tilstøtende baderom, hvor det er etablert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet mangler eget avtrekk. Ventilasjon via tilstøtende baderom vurderes ikke som tilfredsstillende ventilering av vaskerommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eget avtrekk eller separat ventilasjon for vaskerommet.
Mangelfull ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet, kondens og økt risiko for fuktskader og muggutvikling over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i vaskerommet ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal er montert i byggeåret, med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje, og blandebatteriet til oppvaskkummen er utskiftet i 2024.
Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt. Det anbefales å montere dette med tanke på brannfare og risiko ved vannlekkasje.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator i overskapet med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatorens forventede levetid er normalt 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren har overskredet forventet levetid og bør vurderes for utskifting for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for funksjonssvikt eller redusert effekt.



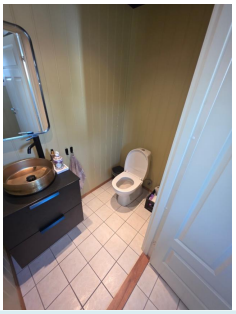
TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeåret med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt MDF-panel på vegger og malt trepanel i taket. Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett, innredning med nedsenket servant og speil. Servant, innredning og blandebatteri er montert i 2024.
Mekanisk avtrekk er installert, og det er tilluft under døren. Det er ikke sluk i gulvet, og det anbefales å montere vannstopper.

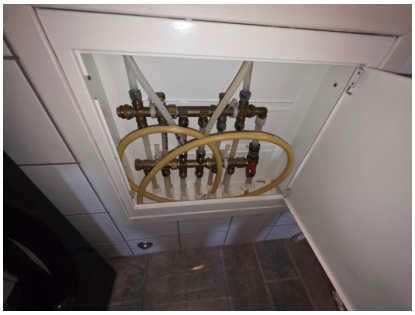


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, samt tilluft via ventiler i vegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom. Berederen er fra byggeåret 2005 og tilkoblet strøm via stikkontakt. Berederen er plassert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Panasonic, modell CS-NE12JKE-1, med kjølemedium R410A. Produksjonsmerking angir 2010. Innedelen er veggmontert. Anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke funksjonstestet eller kontrollert med hensyn til effekt og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsgrad er satt på grunn av alder.





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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet. Det er installert AMS-måler, opplyst/merket montert i 2017. Det er ikke gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Eier har besvart spørsmål vedrørende det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmannen og er ikke kontrollert eller vurdert av elektrofagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da det ikke har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse
Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Eier opplyser at sentralstøvsugeren ikke har vært i bruk i deres eiertid, og det er derfor usikkert om den fungerer. Sentralstøvsugeren er kun observert og ikke funksjonstestet.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen har plate på grunn fra 2005. Det er etablert drenering rundt fundamentet med perforerte drensrør. Terrenget har fall bort fra bygningen for å sikre avrenning av overflatevann. Dreneringen er utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på grunn. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og kunne derfor ikke kontrolleres med hensyn til oppbygning, isolasjon, fuktsikring og øvrig utførelse.

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

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav på 1 meter, for å sikre trygg bruk og redusere risikoen for fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da det ikke har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

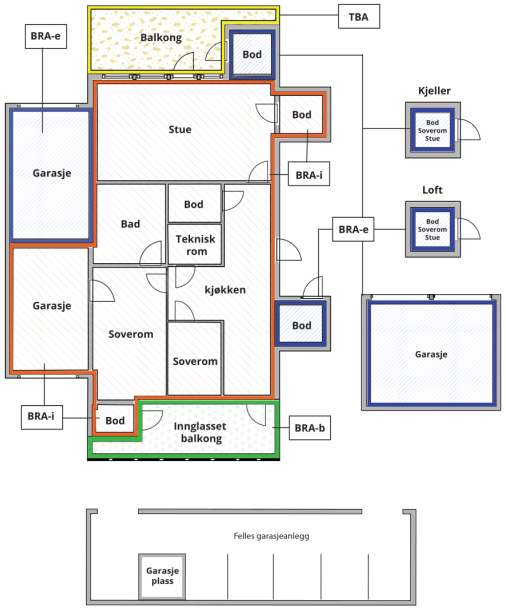
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer

Rekkehus beliggende i enden av rekken

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	65	5		70	88
2 etasje	62			62	3
SUM	**127**	**5**			**91**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue	Utebod	
2 etasje	Gang, loftstue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Frittstående utebod utenfor inngangspartiet på 5 m² og enkelgarasje på 18 m², beliggende i enden av en felles garasjerekke, er ikke medtatt i arealmålingen som BRA-i, men er medtatt som BRA-e.
Arealet er oppgitt i henhold til ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter og piper som inngår i internt bruksareal (BRA-i).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Porsgrunn rørlegger forretning AS skiftet baderomsinnredning, servant og blandebatteri på badet, samt blandebatteri på kjøkkenet i 2024.
Grenland Blikkenslager Verksted AS utskiftet heldekkende pipe og taping av undertak mot pipe. Arbeidet ble utført i 2025.
Bygg og montering AS har montert ny garasjeport med fjernstyrt garasjeport åpner og ny dør til uteboden i 2026.
Elbil lader og overspenningsvern er blitt montert av Foss Elektro i 2025.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	381	71		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Austadlia 13

Hjemmelshaver
Schwanstrøm Henrik, Schwanstrøm Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille og meget barnevennlig boligområde på Hovenga ca. 2 km nord for Porsgrunn sentrum. Hovenga er en av de mest etterspurte boligområdene sentralt i Porsgrunn. Det er gangavstand til barnehager, Borge barneskole, videregående og høysskole på Kjølnesområdet. Kort veg til Hovengasenteret med flere butikker, apotek, legesenter m.m. Det er sjeldent flotte tur - og rekreasjonsområder i nærmiljøet, både Borgeåsen og Valleråsen. På snørike vintere er det oppkjørte skiløyper fra Bjerketvedtområdene og helt opp mot Jarseng.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Olavsgate og Eidangergata til Sverresgate. Ta Hovenggata og Augestadvegen til Austadlia. Kjør til målet. Austadlia 13

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelgarasje i felles garasjerekke med et bruksareal på ca. 18 m². Garasjen har pulttakskonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt reisverk med stående malt tømmermannskledning. Garasjen har ny elektrisk leddet garasjeport, med åpner, montert i 2026. Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdraget. Beskrivelsen baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner gjort i forbindelse med arealmålingene.

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
Energirapport	29.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.08.2026		Gjennomgått		Nei

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381 - Bnr 71
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329061**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22473360**
Gårdsnummer **381**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,65 kWh/m²	**18 903 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN

Detaljering

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



Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
13 SEPT. 2005
SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR.: 14319

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0805	PORSGRUNN	381	71		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
865804202	Gunnar Sørlie Entreprenør AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6 = nevner: 6

4. Supplerende tekst [7]

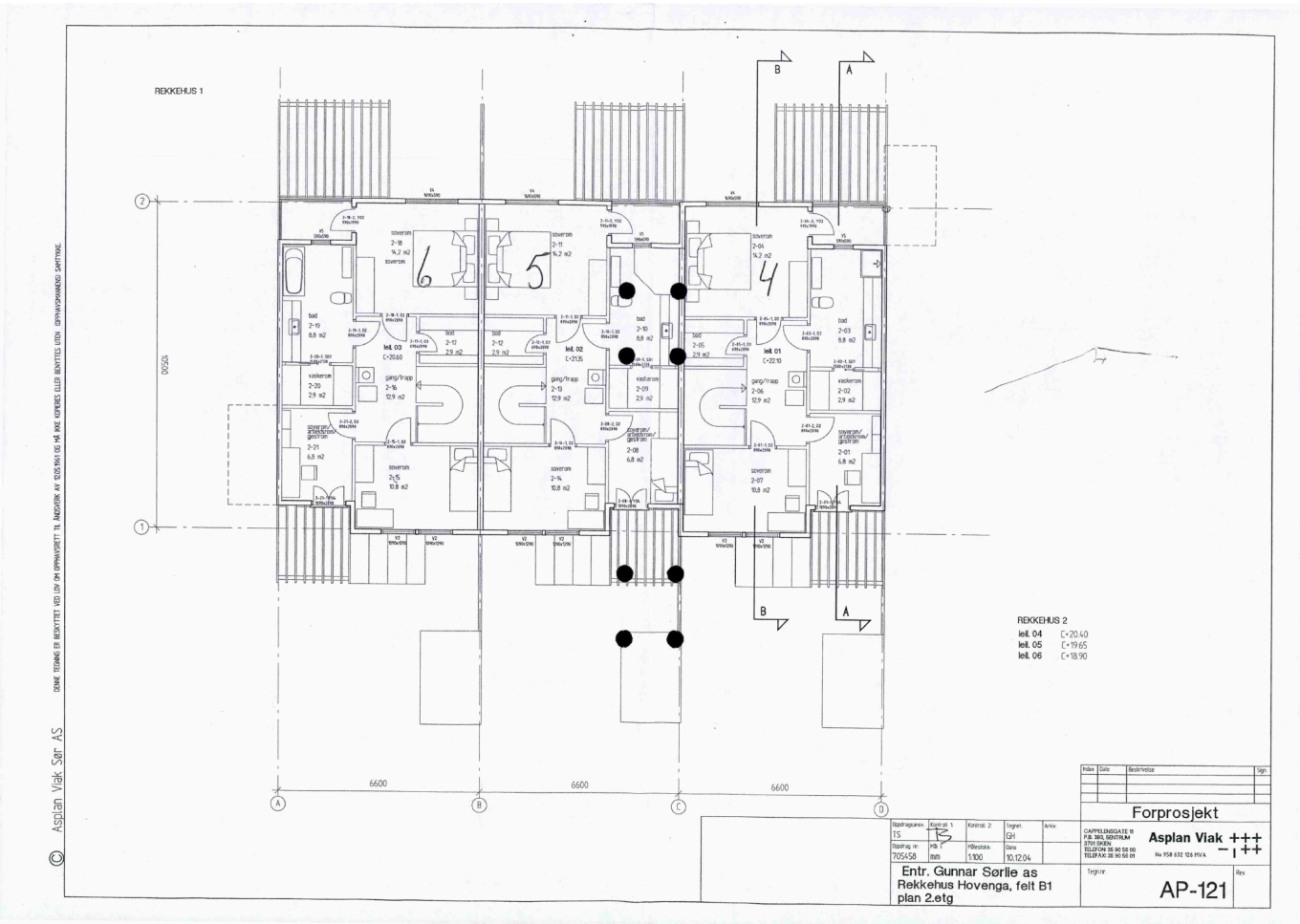
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 14319 Tinglyst: 13.09.2005 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

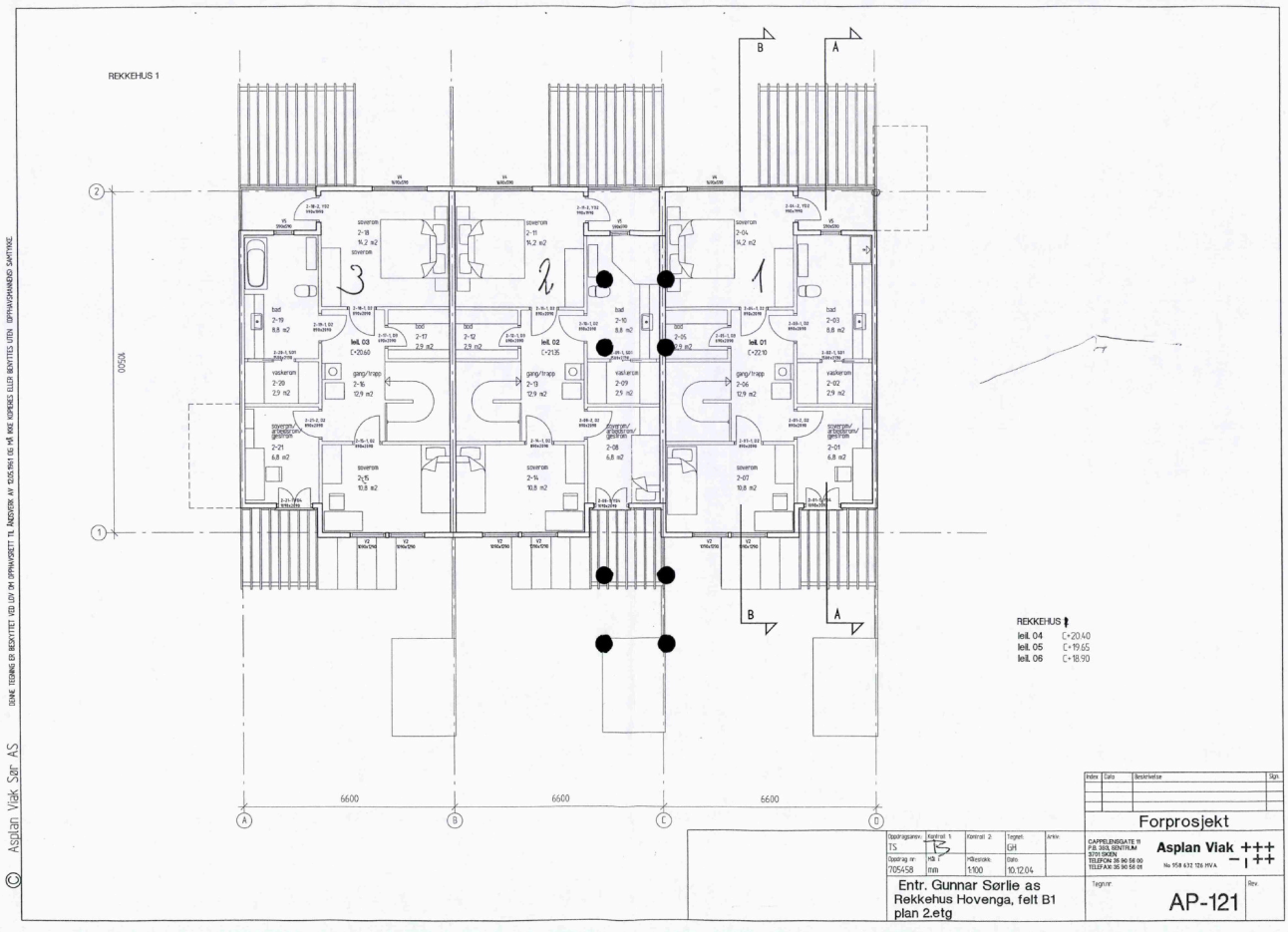
Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

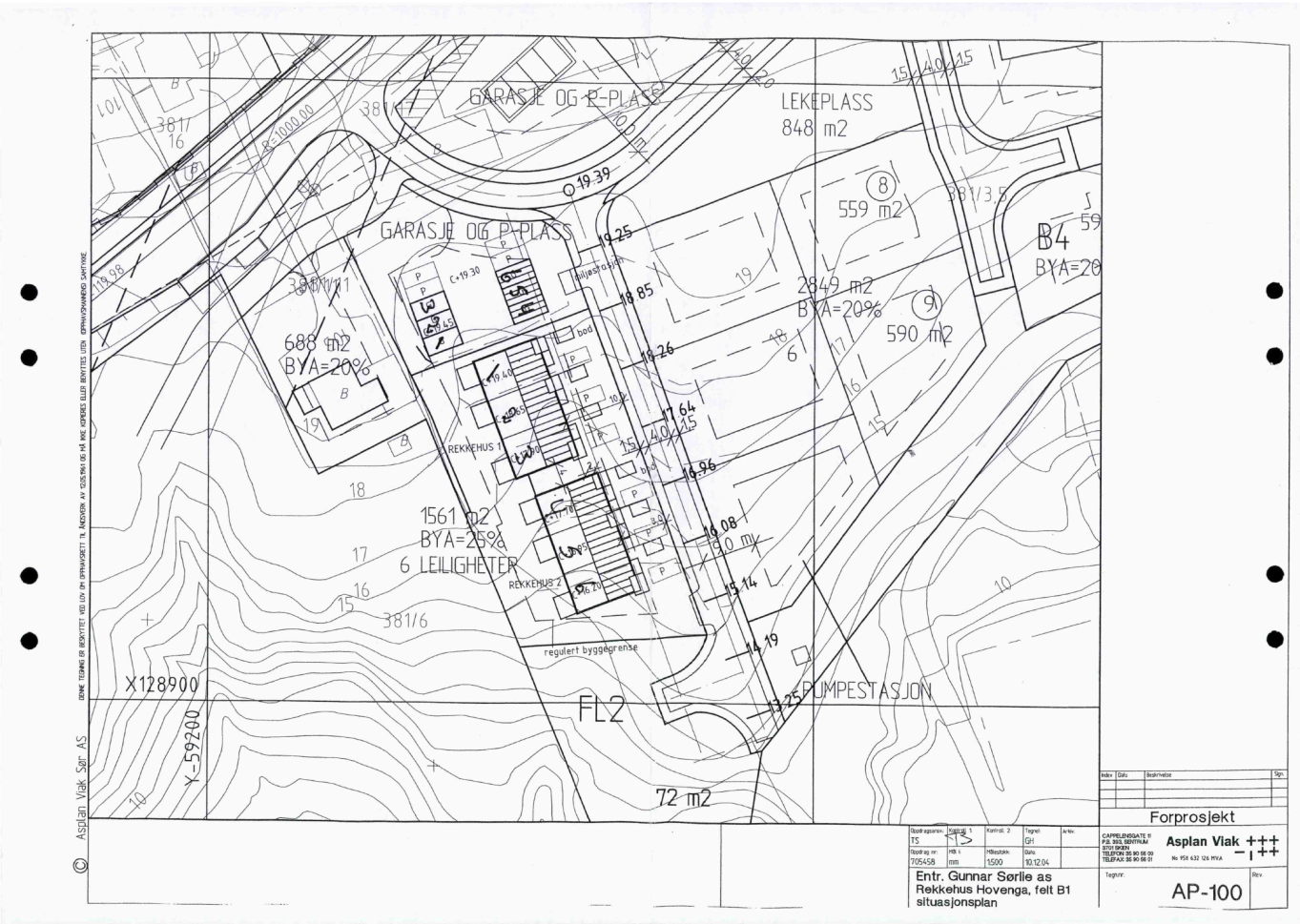
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/14319/101
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 14:32



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

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

GNR. 381 BNR. 71 SNR. 6, N.B3 LIANE HOVENGA - REKKEHUS			
Tiltakshaver: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Gunnar Sørlie AS og Telemark VVS AS			
Byggeplass (adresse): Austadlia 13			
Gnr/Bnr: 381/71	**GABnr.: 22473360**	**Saks.nr.:**	**Dok.nr.:** 05/01890-010
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger	
Søknadsdato: 13.05.2005	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 18.05.2005	

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

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

Porsgrunn den 13.12.2005

Jorid Sætre
Kst. Virksomhetsleder

Åre Wiersdalen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:		
bebygd areal (Bya):		m²
bruksareal (Bra):	126	m²
beregnet areal (Ba):	102	m²
piper:	1	stk

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

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

GNR. 381 BNR. 71, N.B3 LIANE HOVENGA - GARASJER			
Tiltakshaver: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Gunnar Sørlie AS			
Adresse: Postboks 32, 3904 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Gunnar Sørlie AS og Telemark VVS AS			
Byggeplass (adresse): Austadlia			
Gnr/Bnr: 381/71	**GABnr.: 22473379 og 22473298**	**Saks.nr.:**	**Dok.nr.:** 05/01890-011
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Garasje	
Søknadsdato: 13.05.2005	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 18.05.2005	

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

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

Porsgrunn den 13.12.2005

Jorid Sætre
Kst. Virksomhetsleder

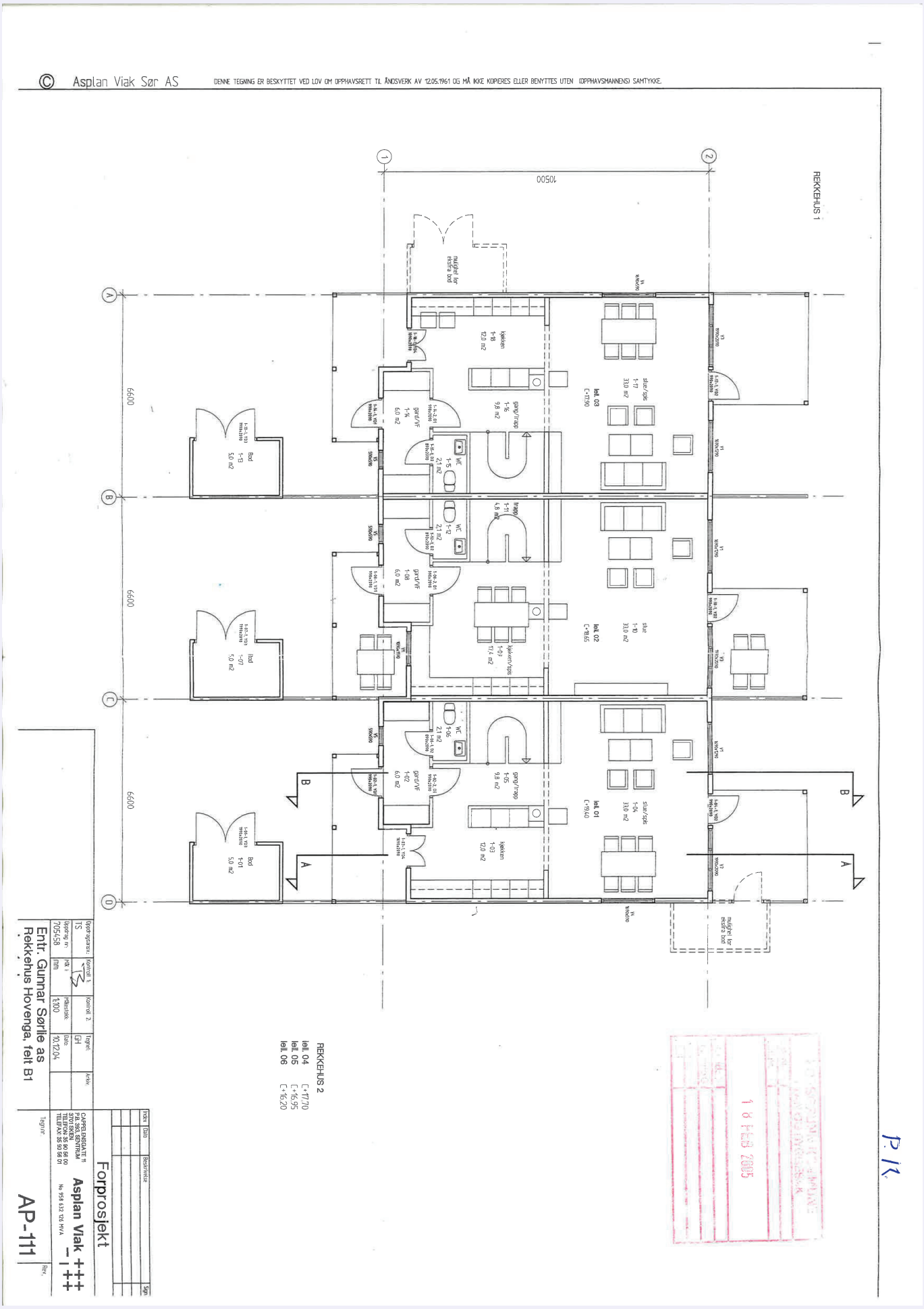
Are Wiersdalen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

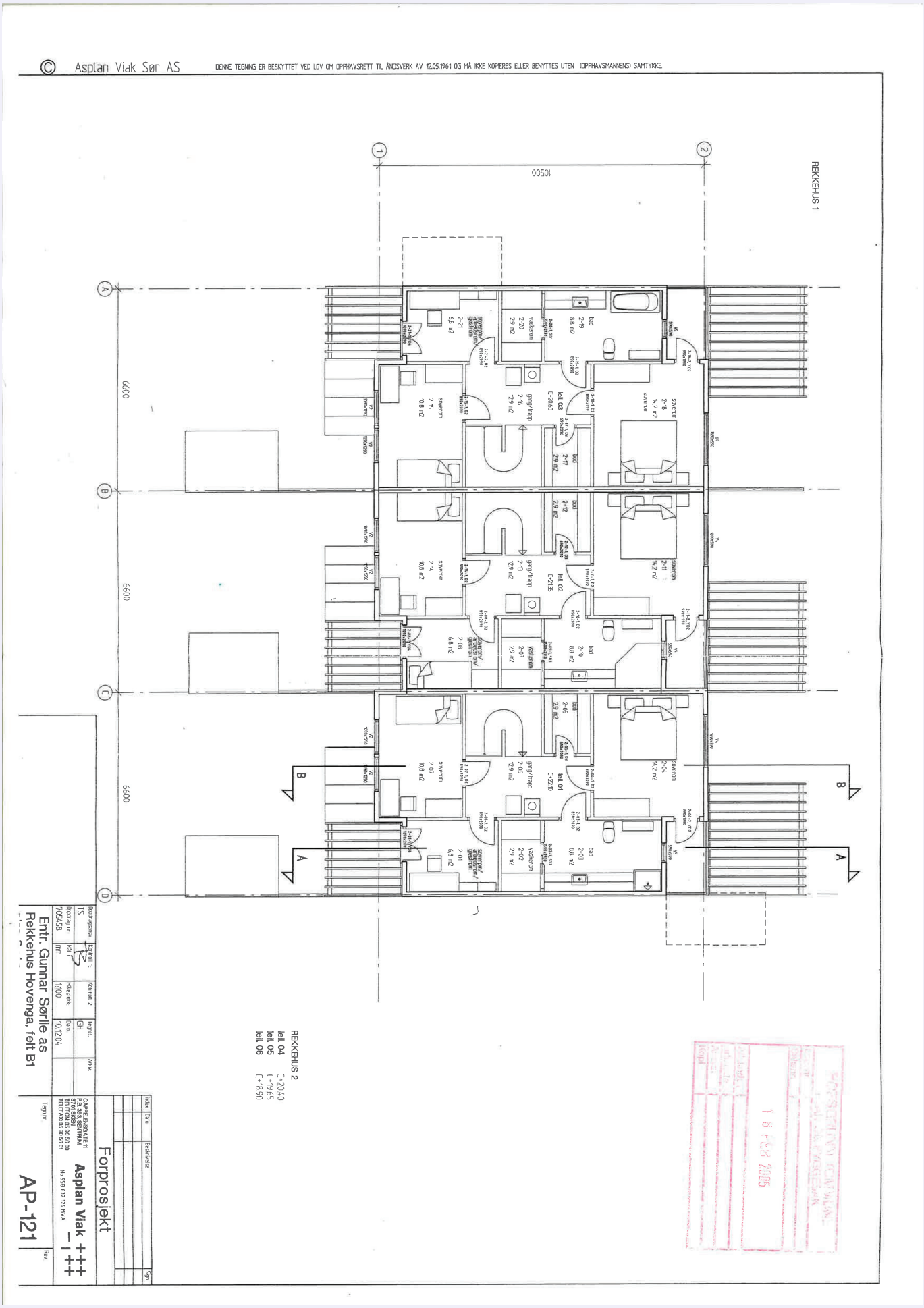
Arealer:

bebygd areal (Bya):		m²
bruksareal (Bra):	102	m²
beregnet areal (Ba):	102	m²
piper:		stk

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



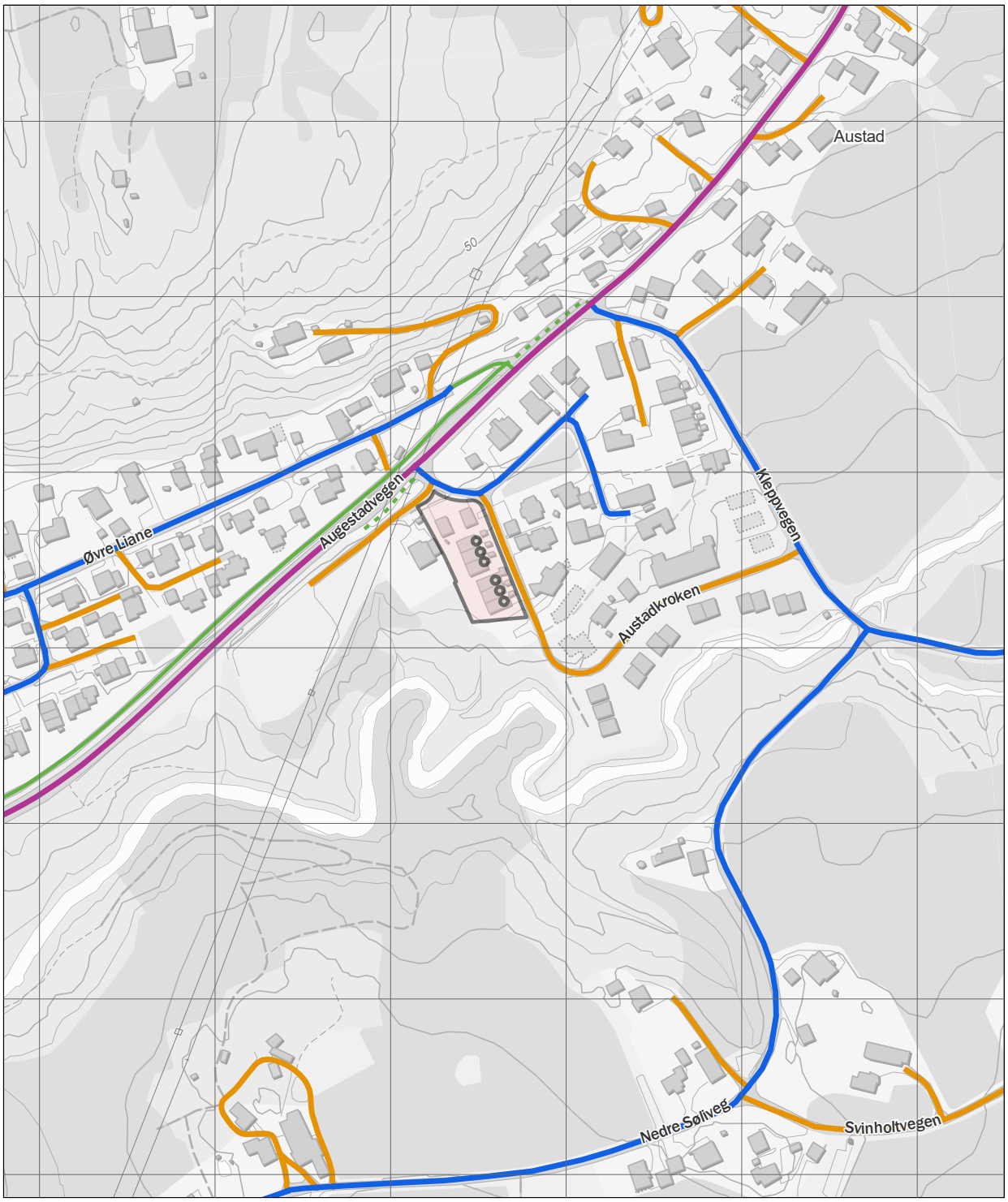
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 381/71/0/6
Adresse: Austadlia 13, 3914 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/07/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

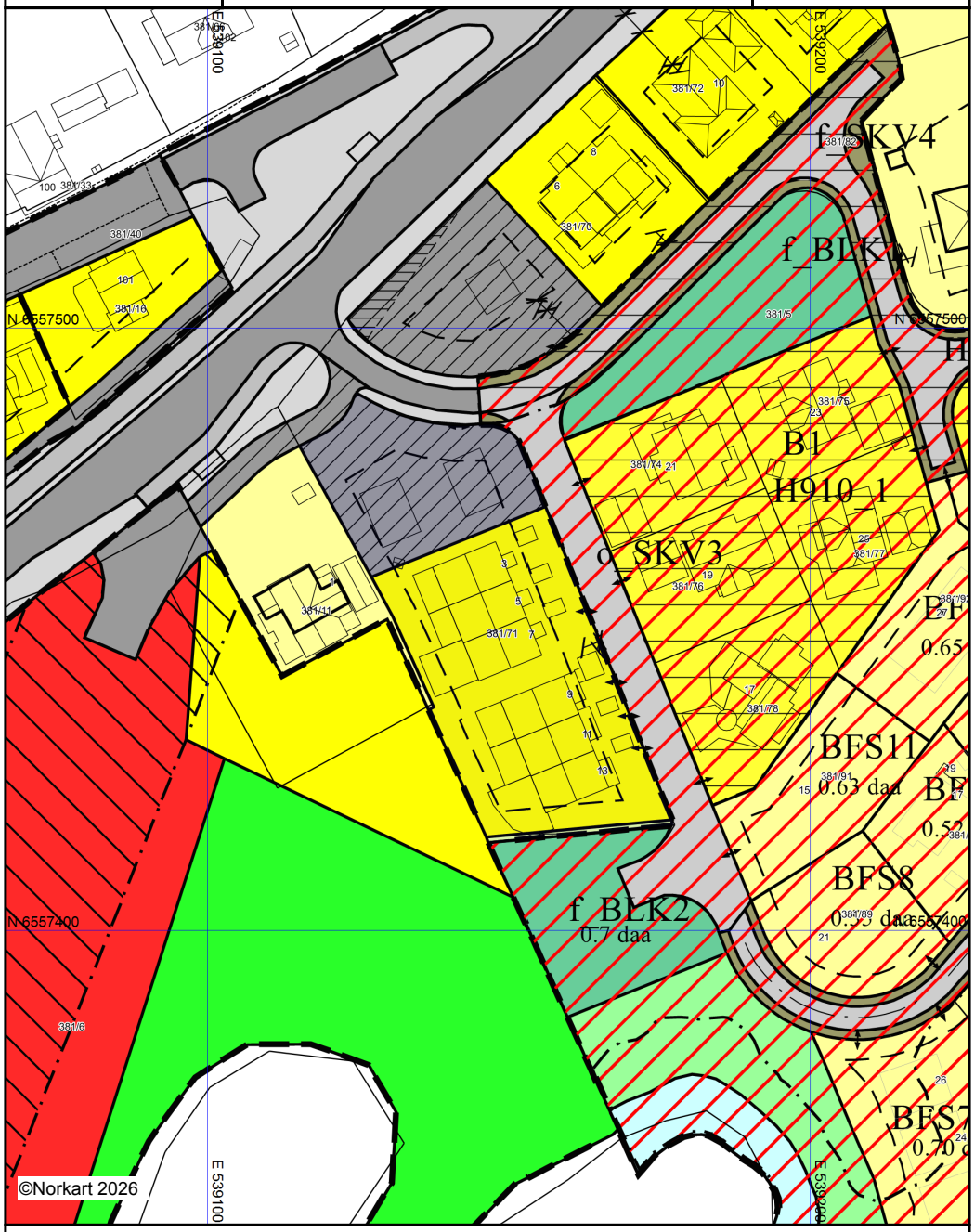
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 381/71/0/6
Adresse: Austadlia 13
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1000

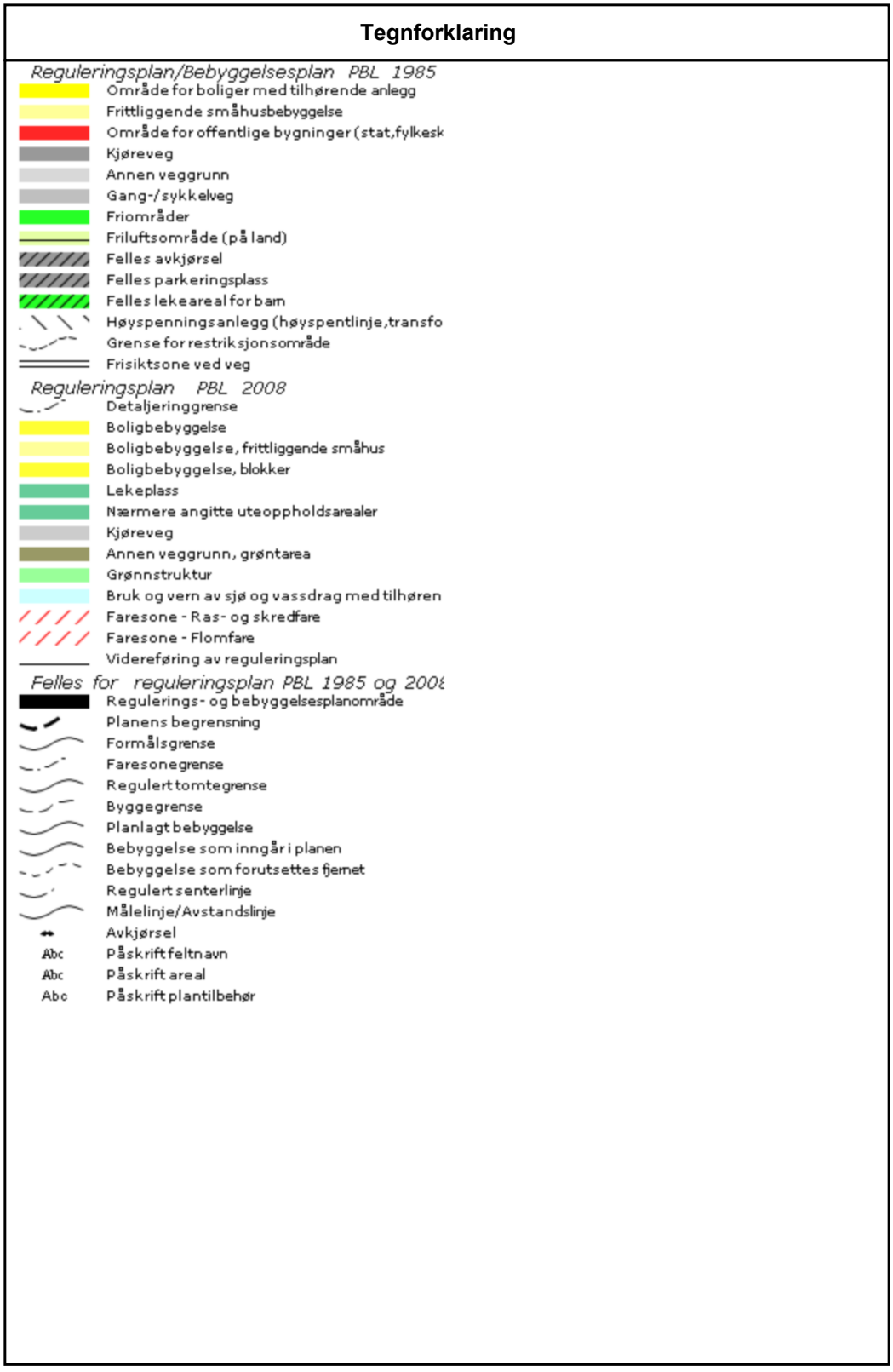
N

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

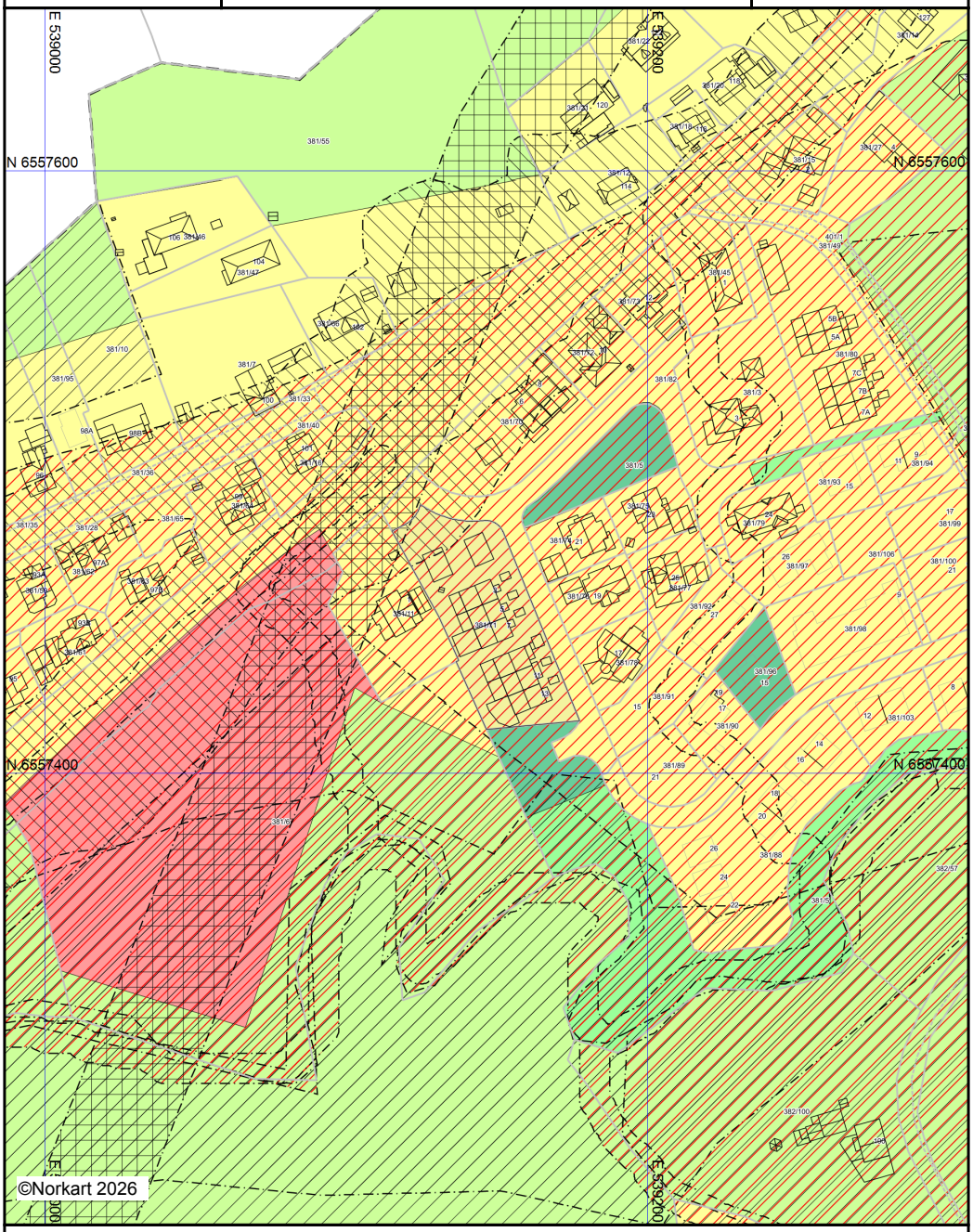
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 381/71/0/6
Adresse: Austadlia 13
Utskriftsdato: 29.07.2026
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

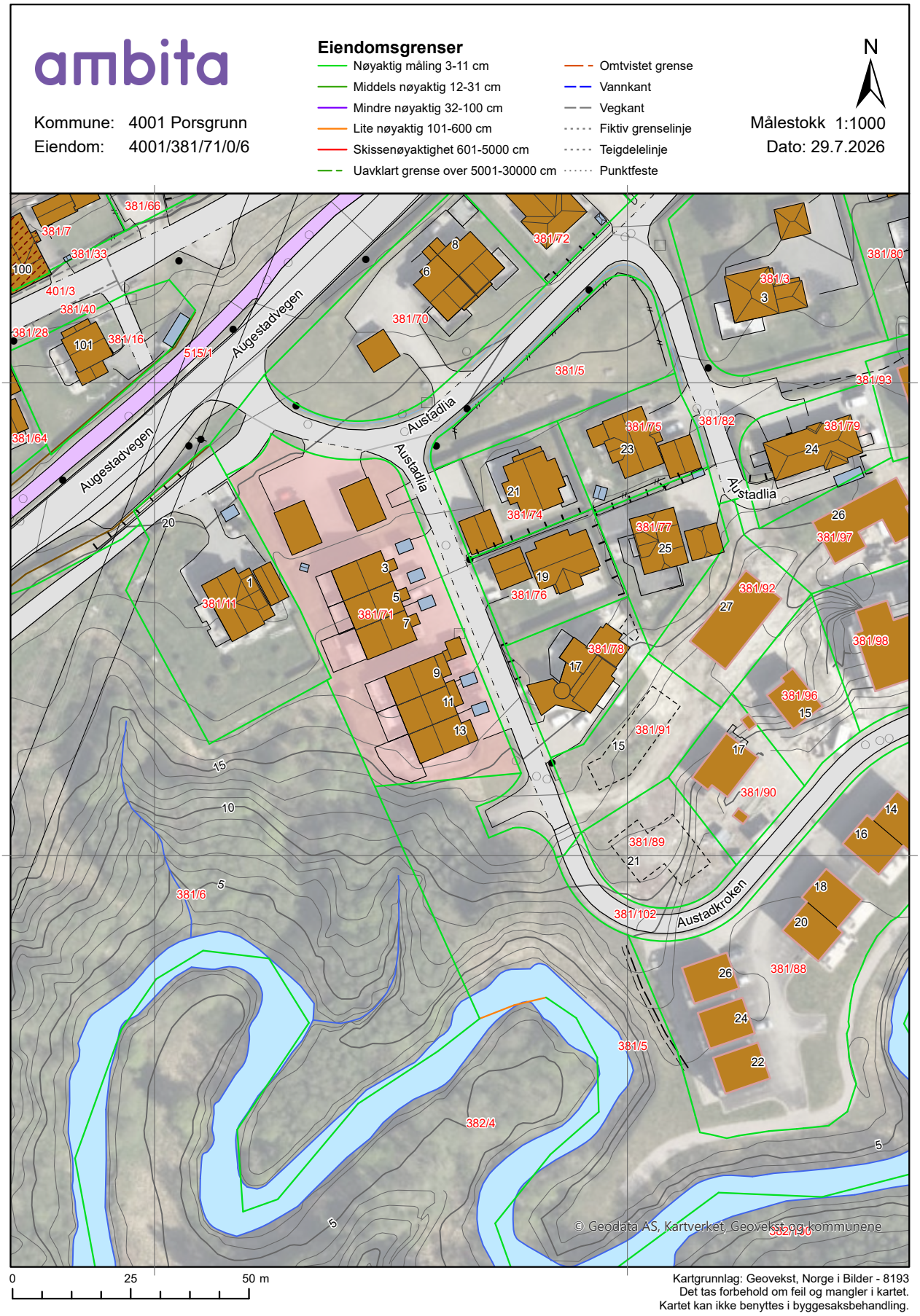
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyt
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

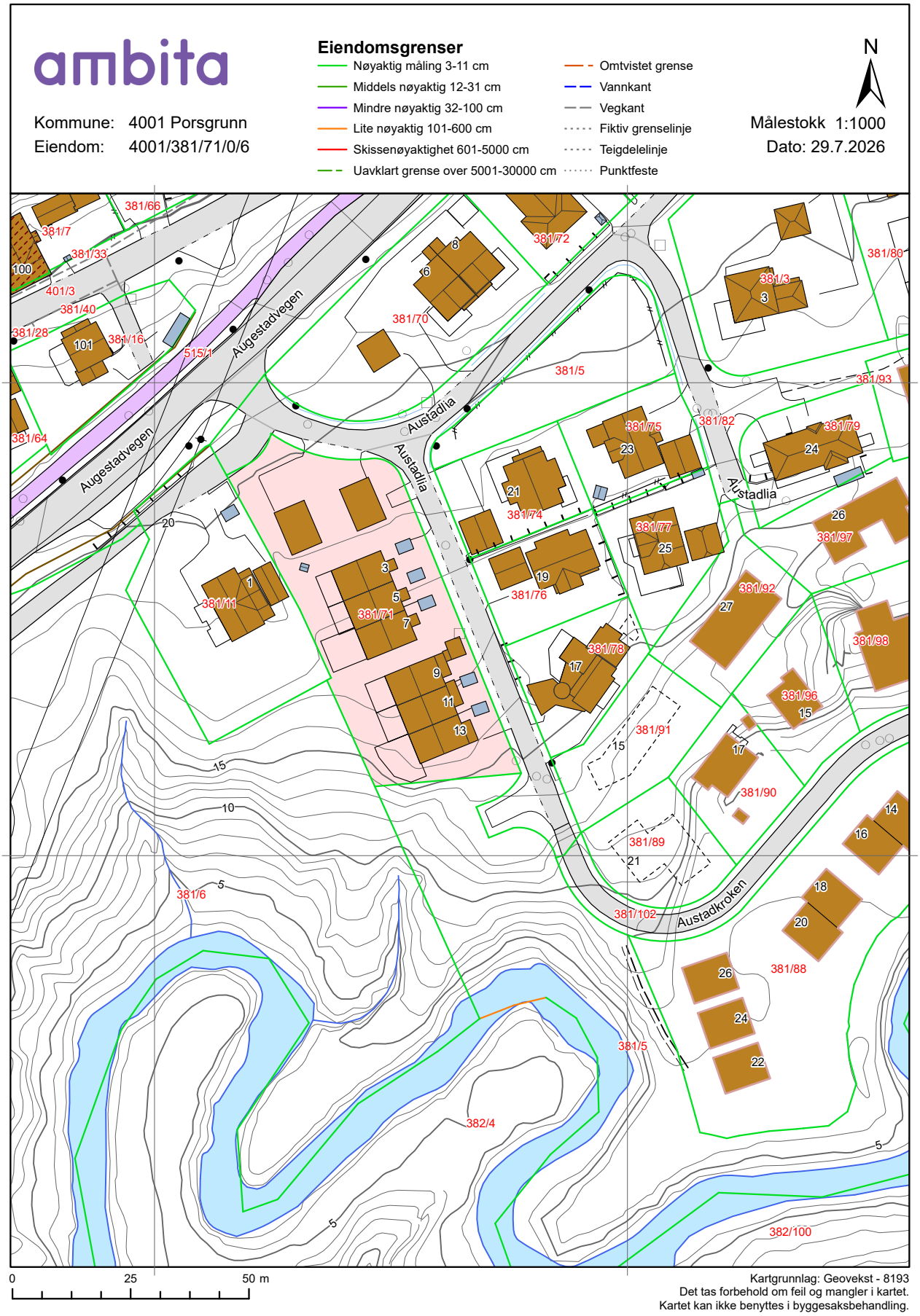
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende

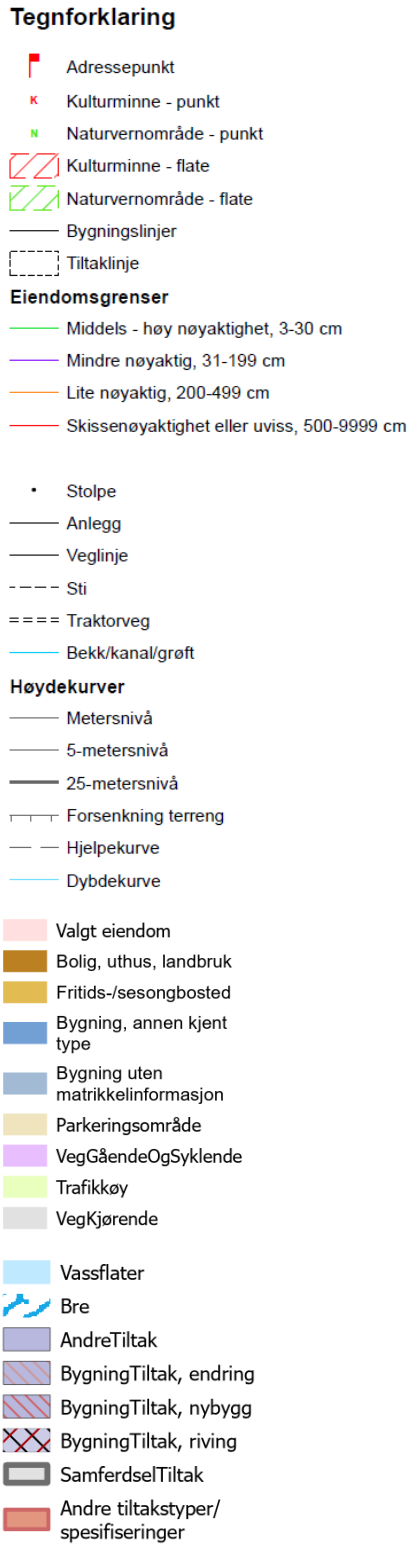
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: innkalling

Innkalling til årsmøte

i Sameie Austadlia (952)

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00, Austadlia 13.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap og budsjett

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Styremedlem Lene Schwanstrøm er på valg

Styremedlem Lene Schwanstrøm er på valg

Ønsker å stå til gjenvalg så sant ingen andre seksjonseiere melder seg/er interessert

6. Innkomne forslag/Beboermøte

- Planlegge vask og maling av fasader våren 2027
  - Sameie Austadlias 2 hovedbygg (3 enheter pr. bygg), garasjer, boder og skillevegger ble sist malt sommeren 2017
  - For å sikre god standard/vedlikeholdsgrad burde det vurderes å ha fasadevask og male 2 strøk i løpet av 2027
  - Vurdere å ha rens/vask av tak og takrenner

Vedlegg: innkalling

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Sameie Austadlia

Om Sameie Austadlia

Sameie Austadlias formål er å gi sameiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Sameie Austadlia ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er _____3_____ ansatte i boligselskapet.

Sameie Austadlia forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Fredrikke Schlewitz Standal
Styremedlem, Mari Evjen
Styremedlem, Schwanstrøm Lene

Styret har siden forrige årsmøte bestått av ingen menn og 3 kvinner. Sameie Austadlia følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på årsmøte.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ___4___ styremøter, hvor _____15___ protokollerte saker har vært behandlet.

HMS og bomiljø

- Oppfordrer til at alle takker ja til branntilsyn fra Grenland brann og redning

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

- Bytte av pipebeslag mm.: Hentet inn tilbud, og arbeid er utført

- Plenklipp

- Snørydding

- Bytte av garasjeporter og boddører - hente inn pristilbud

Saker under arbeid og planlegging

Bytte av garasjeporter og boddører:
- Det ble hentet inn tilbud høsten 2025

- Hentet inn tilbud på stikk til garasjeporter - Arbeid utført mars 2026

- Bytte av garasjeporter ble utført mars 2026 (ekstra portåpnere er bestilt og blir levert etter hvert)

- Bytte av boddører blir utført i løpet av våren 2026

Planlegge vask og maling av fasader våren 2027

- Sameie Austadlias 2 hovedbygg (3 enheter pr. bygg), garasjer, boder og skillevegger ble sist malt sommeren 2017

- For å sikre god standard/vedlikeholdsgrad burde det vurderes å ha fasadevask og male 2 strøk i løpet av 2027

- Vurdere å ha rens/vask av tak og takrenner

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Disponible midler for Sameie Austadlia pr. 31.12.25

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	498 761	415 459
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-32 821	83 302
C: Årets endring disponible midler	**-32 821**	**83 302**
D: Disponible midler 31.12.	**465 940**	**498 761**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**465 940**	**498 639**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Sameie Austadlia orgnr: 911 568 373

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde av felleskostnader		208 800	208 800	208 800	224 700
Sum inntekter		**208 800**	**208 800**	**208 800**	**224 700**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	9 000	9 000	9 000	9 000
Andre lønnskostnader	2	7 852	4 628	0	10 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostnader		2 376	1 922	1 400	2 700
Forretningsførerhonorar		19 638	18 816	19 000	20 000
Brøyting - strøing		9 000	12 750	22 000	20 000
Vedlikehold	3	116 954	4 674	66 000	269 000
Kabel-tv		46 728	46 728	49 000	49 000
Forsikring		33 451	30 495	33 000	36 000
Lys og varme fellesarealer		6 628	6 265	10 000	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	190	0	0
Andre driftskostnader	4	1 870	1 776	9 000	9 000
Sum driftskostnader		**253 497**	**137 244**	**218 400**	**434 700**
Driftsresultat		**-44 697**	**71 556**	**-9 600**	**-210 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 876	11 746	10 000	10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**11 876**	**11 746**	**10 000**	**10 000**
Årsresultat		**-32 821**	**83 302**	**400**	**-200 000**
Overført til-/fra egenkapital					
Overført til/fra (-) egenkapital		-32 821	83 302	400	-200 000
Sum overføringer		**-32 821**	**83 302**	**400**	**-200 000**

Balanse pr 31.12.25 for Sameie Austadlia orgnr: 911 568 373

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	122
Andre fordringer		0	385
Periodisert kostnad		35 130	33 451
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		466 769	498 743
Sum omløpsmidler		**501 899**	**532 701**
SUM EIENDELER		**501 899**	**532 701**

Balanse pr 31.12.25 for Sameie Austadlia orgnr: 911 568 373

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	465 940	498 761
Sum opptjent egenkapital		**465 940**	**498 761**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 130	33 451
Skyldig off. myndigheter		102	60
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		727	428
Sum kortsiktig gjeld		**35 959**	**33 940**
Sum gjeld		**35 959**	**33 940**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**501 899**	**532 701**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Fredrikke Schlewitz Standal Leder	Schwanstrøm Lene Styremedlem	Mari Evjen Styremedlem

Noter for Sameie Austadlia orgnr: 911 568 373

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klasssifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelsekost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	9 000	9 000
Sum	**9 000**	**9 000**

Note 2 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i sameiet. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk er mindre enn 0,75 %. Sameiet ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	7 125	4 200
5150 Opptjente feriepenger	727	428
Sum	**7 852**	**4 628**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	115 673	4 184
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 281	490
Sum	**116 954**	**4 674**

Noter for Sameie Austadlia orgnr: 911 568 373

Note 4 - Andre driftkostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7770 Bank og kortgebyrer	1 870	1 776
Sum	**1 870**	**1 776**

Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2070 Akkumulert resultat	465 940	498 761
Sum	**465 940**	**498 761**

Vedlegg: innkalling

Resultat og balanse med noter for Sameie Austadlia.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Austadlia

Styreleder	Fredrikke Schlewitz Standal (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Mari Evjen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Schwanstrøm Lene (sign.)	30.03.2026

952 SAMEIE AUSTADLIA

Fordeling av akkumulert resultat 2025

		Andel EK 2024	Resultat 2025	Andel EK 2025
		498 761	**-32 821**	**465 940**
Seksjon nr.	Sameierbrøk			
1	1	83 127	-5 470	77 657
2	1	83 127	-5 470	77 657
3	1	83 127	-5 470	77 657
4	1	83 127	-5 470	77 657
5	1	83 127	-5 470	77 657
6	1	83 127	-5 470	77 657
	6	498 761	-32 821	465 940

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Austadlia tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Austadlia 13.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner til stede: 4
Antall godkjente fullmakter: 4
Fra GBBL: -

Møtet ble åpnet av: Fredrikke S. Standal

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Fredrikke S. Standal

Referent: Fredrikke S. Standal

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Mari Evjen

Lene Schwanstrøm

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 30.03.2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr. 498.761. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

Vedtak:
Leder: Fredrikke S. Standal

Styremedlem:

Styremedlem:

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem:

2. varamedlem:

3. varamedlem:

5.2 Styremedlem Lene Schwanstrøm er på valg

Styremedlem Lene Schwanstrøm er på valg

Ønsker å stå til gjenvalg så sant ingen andre seksjonseiere melder seg/er interessert

Vedtak:

Lene Schwanstrøm gjenvalgt :)

6. Innkomne forslag/Beboermøte

- Planlegge vask og maling av fasader våren 2027
  - Sameie Austadlias 2 hovedbygg (3 enheter pr. bygg), garasjer, boder og skillevegger ble sist malt sommeren 2017
  - For å sikre god standard/vedlikeholdsgrad burde det vurderes å ha fasadevask og male 2 strøk i løpet av 2027
  - Vurdere å ha rens/vask av tak og takrenner

Vedtak:

Planlegge vask og maling av fasader våren 2027
- Sameie Austadlias 2 hovedbygg (3 enheter pr. bygg), garasjer, boder og skillevegger ble sist malt sommeren 2017
- For å sikre god standard/vedlikeholdsgrad burde det vurderes å ha fasadevask og male 2 strøk i løpet av 2027
- Vurdere å ha rens/vask av tak og takrenner

Hente inn pris, avholde ekstra møte ang. denne saken høsten 2026 - starten av 2027

Vedlegg: protokoll2026-2026.pdf.15619679364248O1

Protokoll for Sameie Austadlia

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrikke Schlewitz Standal (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Fredrikke Schlewitz Standal (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Schwanstrøm Lene (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Mari Evjen (sign.)	23.04.2026

15.09. 2009.

VEDTEKTER FOR SAMEIET AUSTADLIA

01 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Austadlia.

Sameiet består av 6 boligseksjoner av gnr. 381 bnr. 71 i Porsgrunn kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøken er 6/6.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

02 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøvers av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 50% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 2 uker. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på møtet skal sendes skriftlig til styret senest 1 uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsreferat
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

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

Sameiermøtet vedtar vedtekter og eventuelle husordensregler.

Sameiermøtet ledes av styrets **leder**. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.

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

Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av 3 medlemmer. Styret konstituerer seg selv ved å oppnevne leder, sekretær og økonomisk ansvarlig. Styremedlemmene velges for 2 år slik at to av styrets medlemmer velges ett år, de to andre neste år. Styremedlemmer som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

04 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og framleie plikter sameierne å melde dette skriftlig for registrering. Sameierne plikter ved framleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge eventuelle husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, gjelder eierseksjonslovens § 26 og 27.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

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

05 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG
Seksjonseierne disponerer garasje som er å regne som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Ellers er resten av tomten å regne som fellesareal. Bestemmelser i dette avsnittet kan ikke endres med mindre det foreligger fullt flertall.

06 VEDLIKEHOLD
Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt ytre rom som hører til under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder vinduer og dørers utvendige flater og fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Styret foretar befaring av husrekker og fellesareal én gang i året.

07 FORSIKRING

Den enkelte sameier dekker alle forsikring selv.

08 FELLESUTGIFTER
Sameiernes utgifter til Sameiet Austadlia skal fordeles på sameierne i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av areal.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett à konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av à konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostninger og vedlikehold av grunn eller bygninger.

09 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

10 BODER/GARASJER

Bod/garasje tilhører den enkelte sameier etter fordeling av entreprenør, bruksretten overføres ved salg av seksjon.

11 LOV OM EIERSEKSJONER

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

12 FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet ved forhandlinger, skal den avgjøres av vanlige domstoler.

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

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

Notater

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: 2841260248 / Tonje Nystad, tlf. 90245578
Austadlia 13, 3914 Porsgrunn
Gnr. 381, bnr. 71, snr. 6 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

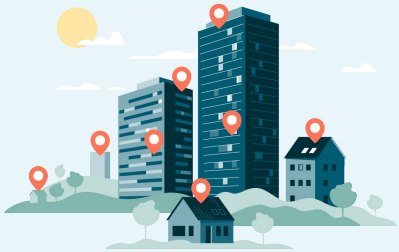
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260248
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no