

# Flintvegen 7

Hovet - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 3.000.000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

[sormeglere.no](http://sormeglere.no)



# Enebolig i blindgate beliggende i naturskjønt område på Hovet - Turstier rett ved - 3 sov og kjellerstue. Garasje.

## OMRÅDE

**Hovet**

## ADRESSE

**Flintvegen 7, 3930 PORSGRUNN**

Prisantydning

**kr 3 000 000,-**

Omkostninger: **kr 95 300,-**

Totalpris: **kr 3 095 300,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 476,- per år**



BRA-i: 153 m<sup>2</sup>

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

BRA Total: 172 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

Soverom: 3

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 881.4 m<sup>2</sup>

**Rose Mari Røstberg**

Eiendomsmegler

**988 32 782**

**[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# FLINTVEGEN 7

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 183 i Porsgrunn kommune.

### Areal

BRA - i: 153 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 172 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entre, gang, kjellerstue, toalett, 2 boder og garderobe.

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> 2 boder og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

47 m<sup>2</sup> Terrasse og balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ronny Nelson den 13.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato.

Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Vinduer og dører: Flere vinduer er eldre. Utskifting av dører og vindu pga. skade og slitasje må påregnes innen 2-4 år. Estimert: Kr. 50.000,- 100.000,-

- Våtrom bad 1. etasje: Manglende dokumentasjon på utførelse og av elde gis det TG3 på membran/tettesjikt. Estimert: Kr. 150.000,- 300.000,-

TG2:

- Drenering

- Grunnmur og fundament
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Ventilasjon
- Øvrig: Vaskerom

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssaksynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

881.4 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en fin skrånet naturtomt som strekker seg godt på baksiden av boligen. Det er støpt en romslig markterrasse på baksiden med plass til utemøbler. Svært gode solforhold. Gruset innkjørsel opp til integrert enkeltgarasje. På fremsiden er det godt plantet med prydbusker og blomster.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i en blindgate på Hovet i et naturskjønt område. Her har man kort avstand til den internasjonale skolen i Porsgrunn, samt trygge veier til Tveten barneskole og Stridsklev barne- og ungdomsskole. Hovettunet barnehage i gåavstand fra eiendommen, samt Eplehagen barnehage. I området finnes det nydelige turområder, blant annet Uræddløypa som går rett nedenfor eiendommen. Bussforbindelse finnes ca. 7 min i gåavstand langs Stridsklev ring. Nærmeste dagligvarehandel finner du på Stridsklevsenteret som i tillegg har apotek og kafe.

#### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

International School Telemark ca. 12 min å gå.

Tveten barneskole ca. 22 min å gå.

Stridsklev barne- og ungdomsskole ca. 21 min å gå.

Barnehager:

Hovettunet barnehage ca. 7 min å gå.

Eplehagen barnehage ca. 16 min å gå.

Lyngvegen barnehage ca. 16 min å gå.

#### **Skolekrets**

Stridsklev barne- og ungdomsskole.

## Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser langs Stridsklev ring ca. 7 min fra boligen.

## Bygningssakkyndig

Ronny Nelson

## Type takst

Tilstandsrapport

## Sammendrag selgers egenerklæring

Punkt 2: Nytt arbeid i 1998 på bad hvo det ble lagt fliser på vegger og gulv.

Punkt 3: Litt fukt i stuetaket ved ut fra pipe i 1990 som ble ordnet, ikke noe siden da.

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

## Standard

Eneboligen har god planløsning og med mange spennende muligheter ved modernisering. Romslig tomt og gode solforhold. Godt vedlikeholdt gjennom årene. Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Garasje i tilknytning til boligen, med støpt dekke til grunn, vegger i pusset lettklinkerstein. Garasjen har en høy himlingshøyde som er dekket med gips. Malt vippe port som åpnes manuelt. Laget til en hems for oppbevaring og lagring.

### Underetasje:

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Garderobe: Flis på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Godt med lagringsplass.

Vaskerom: Belegg på gulv, og malte plater og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og stoppekran.

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og trapp.

Entré: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Inngangsdør .

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis.

Toalett: Flis på gulv og våtromstapet. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk. Opplegg for dusj.

### 1. etasje

Kjøkken: Belegg på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt glassfiberstrie på vegger. Lakkert panel.

Panelovn utgang til terrasse. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøleskap som medfølger handelen.

Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp utgang til støpt markterrasse.

Gang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldtloft i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc og badekar.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

## Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

## Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

**TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett fra Telenor.  
Fibernet er lagt inn til eiendommen.

**Parkering**

Parkering i innkjørsel eller i integrert garasje.

**Diverse**

Det opplyses om at selger har en utvidet familierelasjon til en ansatt i Sørmeglere Telemark AS. Relasjonen omfattes ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven pg. 5-3.

**ENERGI****Oppvarming**

- Boligen varmes opp av.
- Peisovn i stue hovedetasje.
  - Åpen peis i kjellerstue underetasje
  - Varmepumpe i trappeløp.
  - Gulvvarme på bad hovedetasje.
  - Gulvvarme i entre, gang, toalett og vaskerom underetasje.
  - Forøvrig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 22 476

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inneholder vann- og avløp, eiendomsskatt, feiegebyr, branntilsyn og renovasjon.

**Formuesverdi primær**

826 674

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser:

4001/52/183:

07.07.1978 - Dokumentnr: 8988 - Rettigheter iflg. skjøte

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT FRA KOMMUNEN

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.06.1979. Brukstillatelsen gjelder bolighus m/garasje, gjenstående arbeid: Utvendig puss av grunnmur.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.06.1979.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan "Hovholtskogen", datert 03.05.1997. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

- Nåværende boligbebyggelse.
- Ukjent.
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ingen boplikt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjon.

#### **Kommentar odelsrett**

Ingen odelsrett.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

---



Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 3 000 000

#### **Totalpris**

Kr 3 095 300

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 83 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 95 300,-

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i

budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 12.000,- og markeds pakke kr 19.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 78 252,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Britt Noor

**Oppdragsansvarlig**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**

13.06.2024

---

















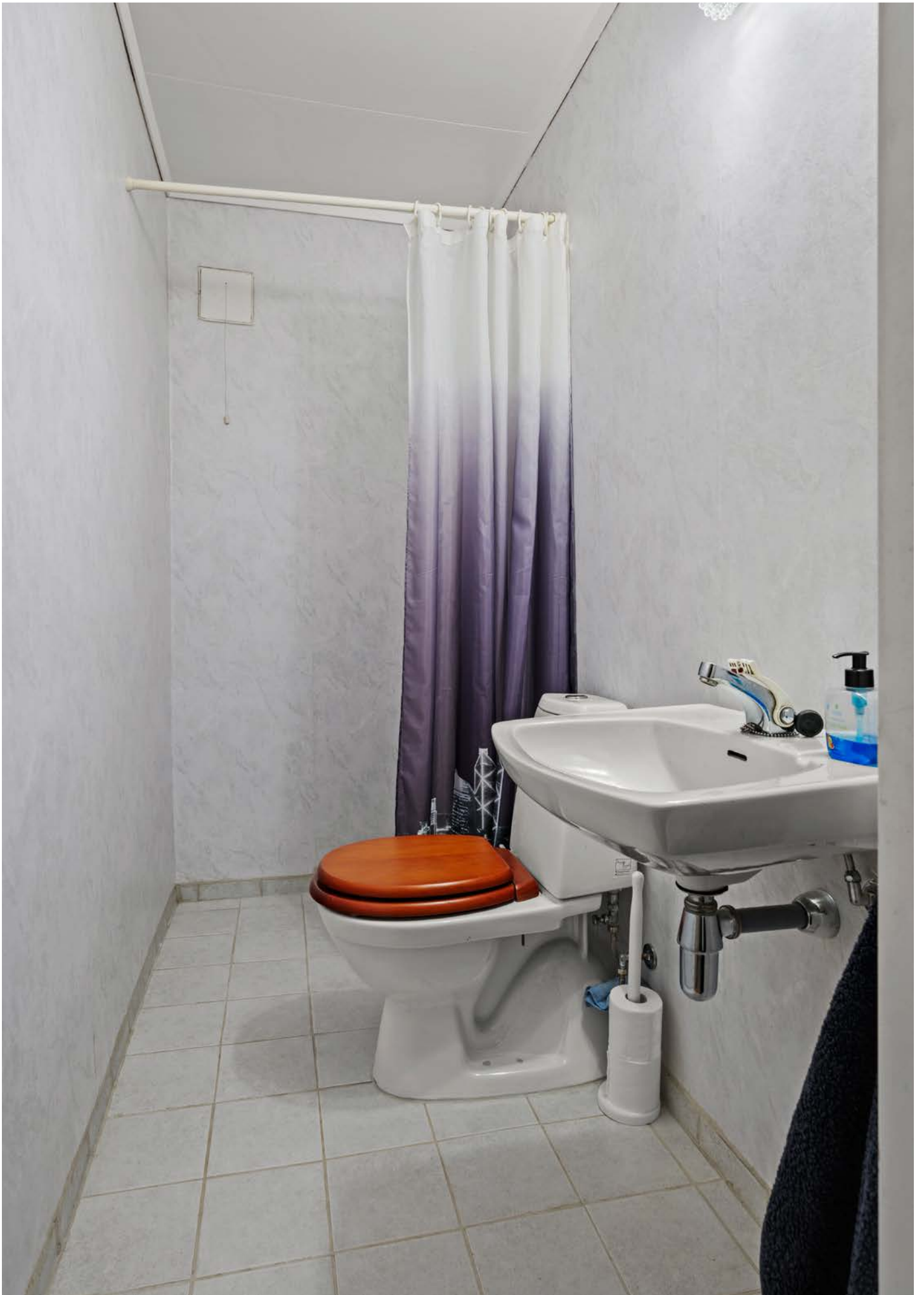




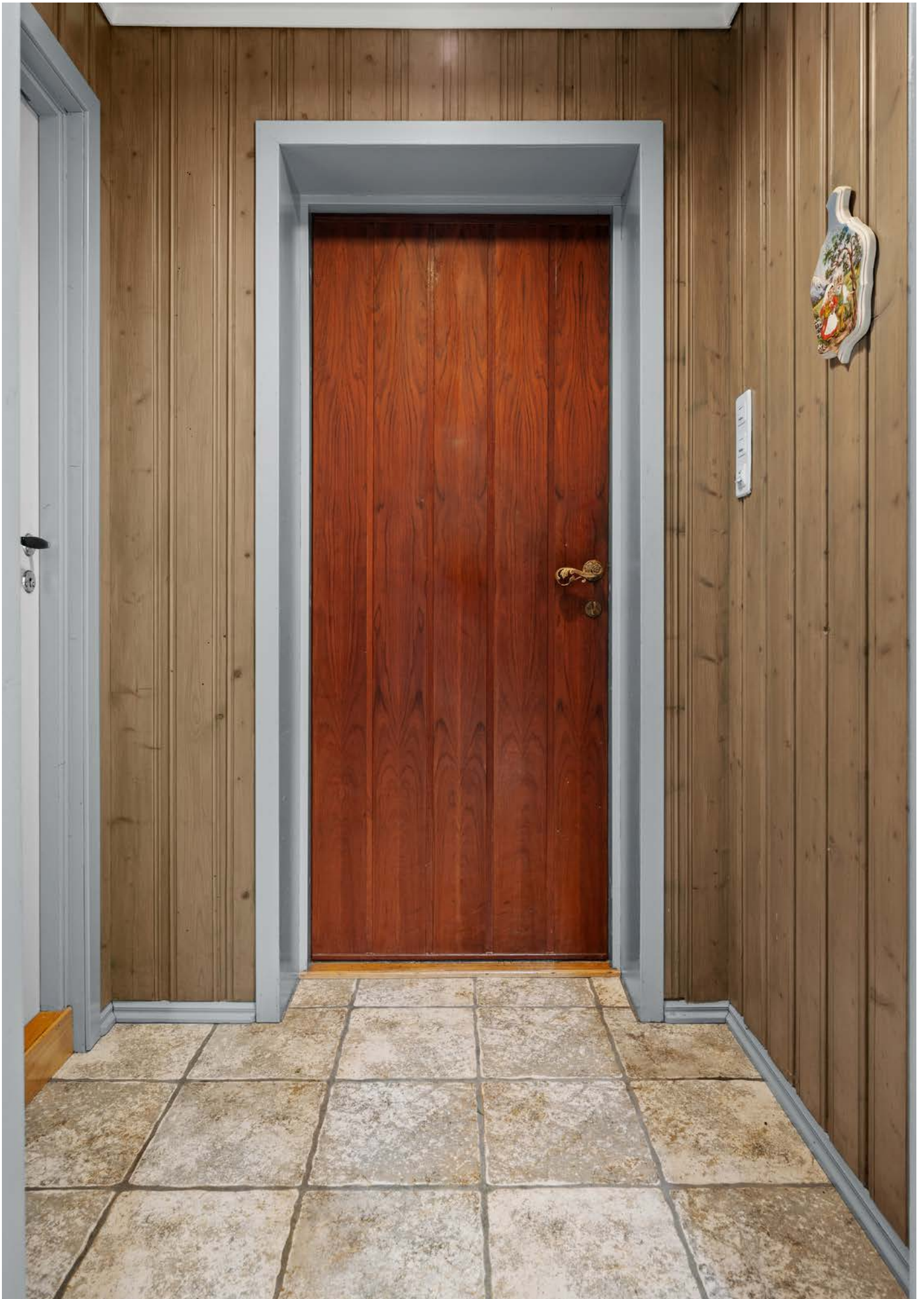


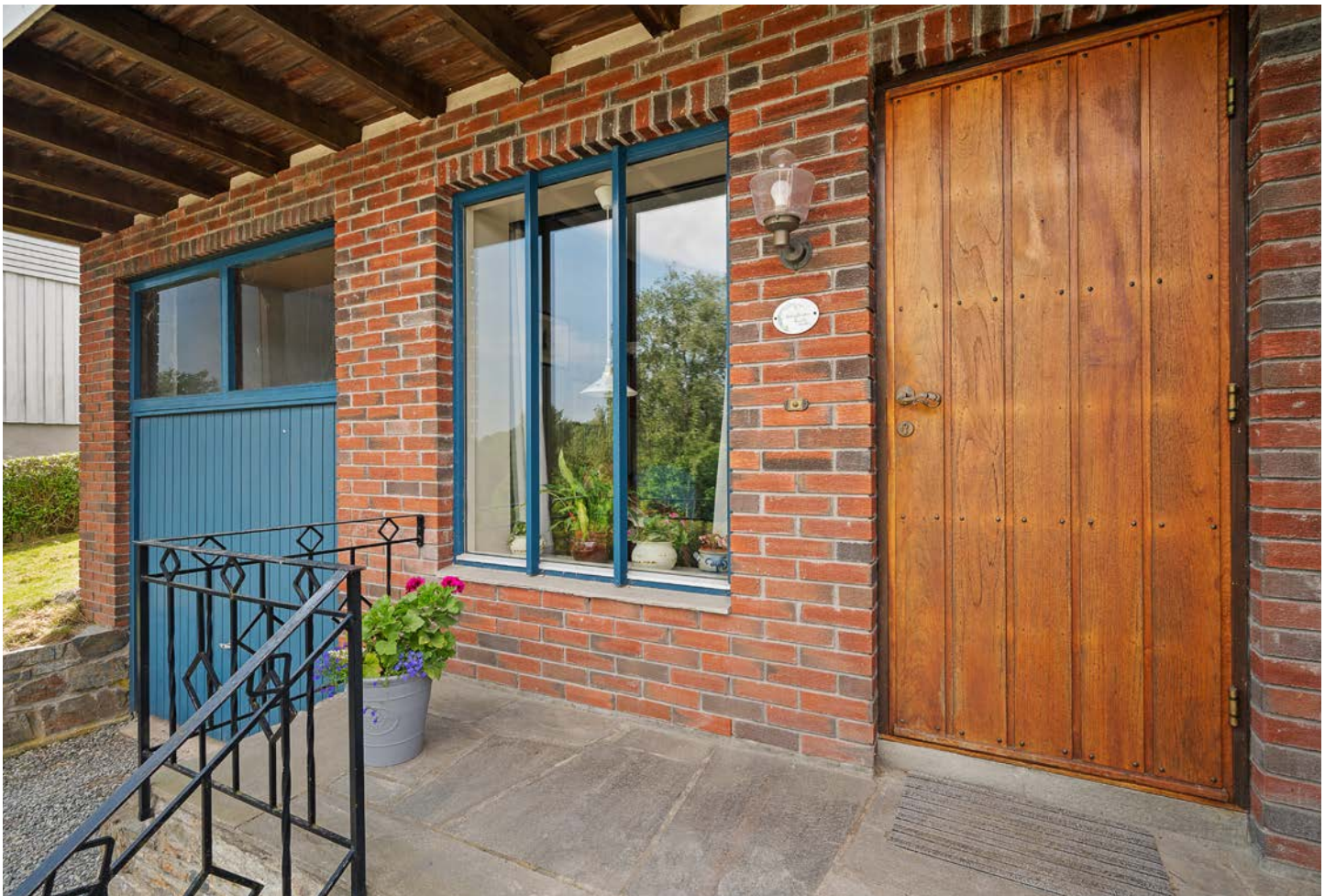










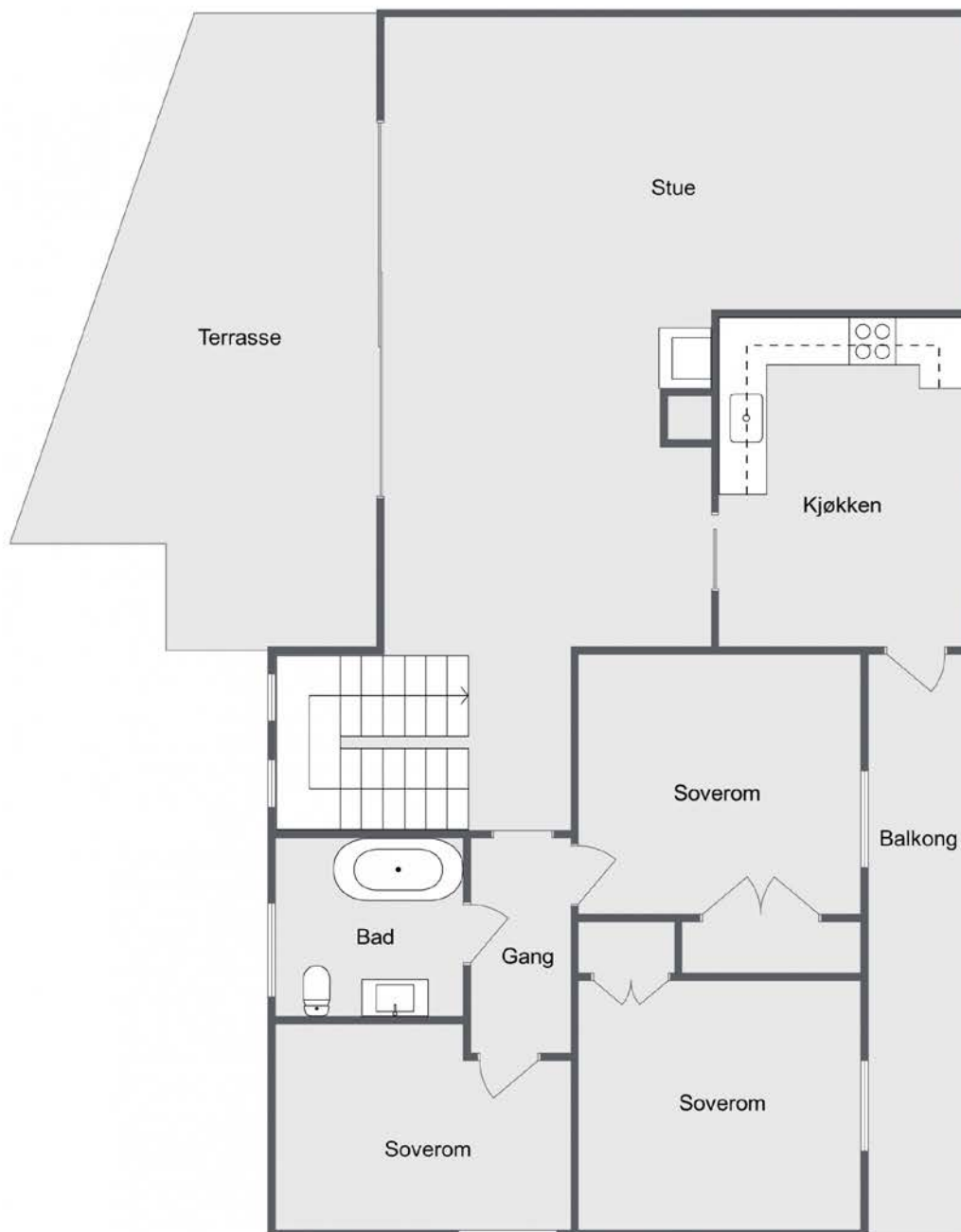






# Flintvegen 7

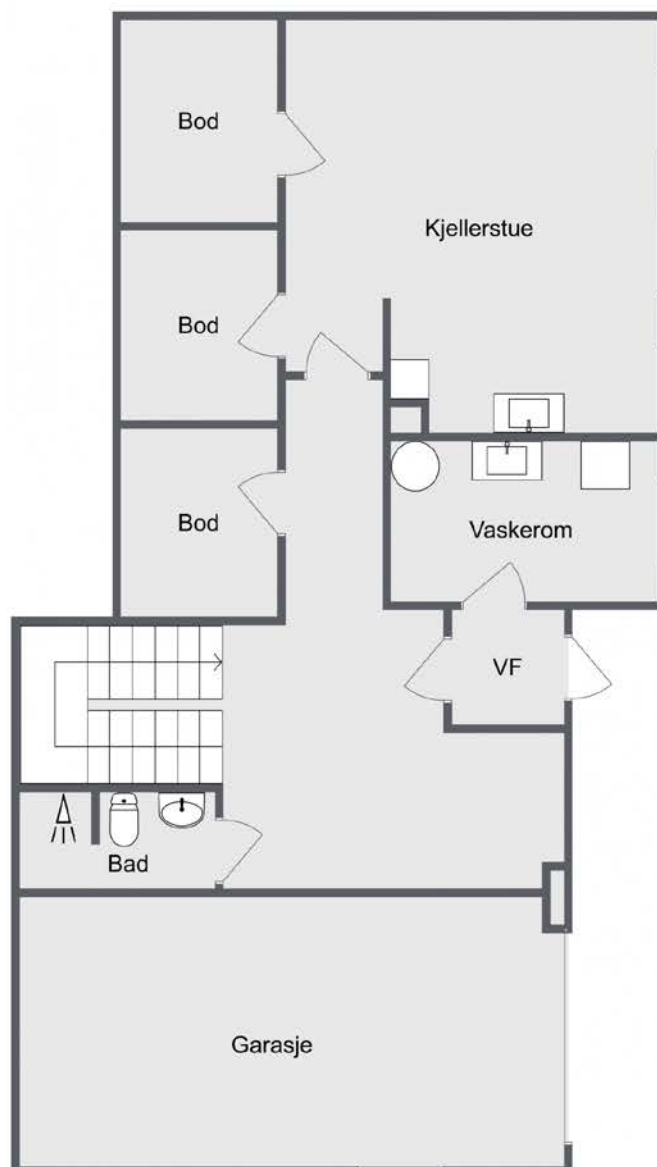
## 2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

# Flintvegen 7

## 1. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

# Nabolagsprofil

Flintvegen 7 - Nabolaget Hovet - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	7 min	0.5 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	5 min	3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min	6.3 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	13 min	9.1 km
Stathelle brygge Linje 282	14 min	9.8 km

## Skoler

International School Telemark (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	12 min	0.9 km
Tveten skole (1-7 kl.) 296 elever, 25 klasser	22 min	1.6 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 308 elever, 31 klasser	21 min	1.7 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	5 min	2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	24 min	1.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min	6.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min	7.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

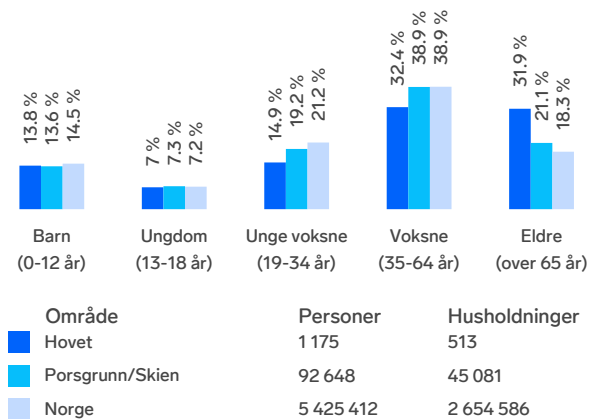
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Hovettunet barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min	0.5 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	16 min	1.2 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	16 min	1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Stridsklev	19 min	
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	24 min	1.8 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

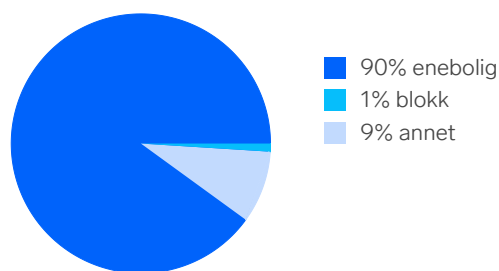
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Hovholtlia ballbane             | 4 min    |
| Ballspill   | 0.3 km  |
|  Granatvegen ballplass         | 9 min  |
| Ballspill   | 0.6 km  |
|  MOVA Skjelsvik                | 6 min  |
|  Heistad Fysioterapi & Trening | 7 min  |

## Boligmasse







«Fint og barnevennlig!»

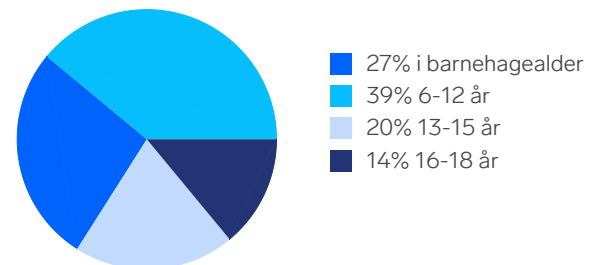
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Down Town              | 9 min   |
|  Vitusapotek Stridsklev | 19 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

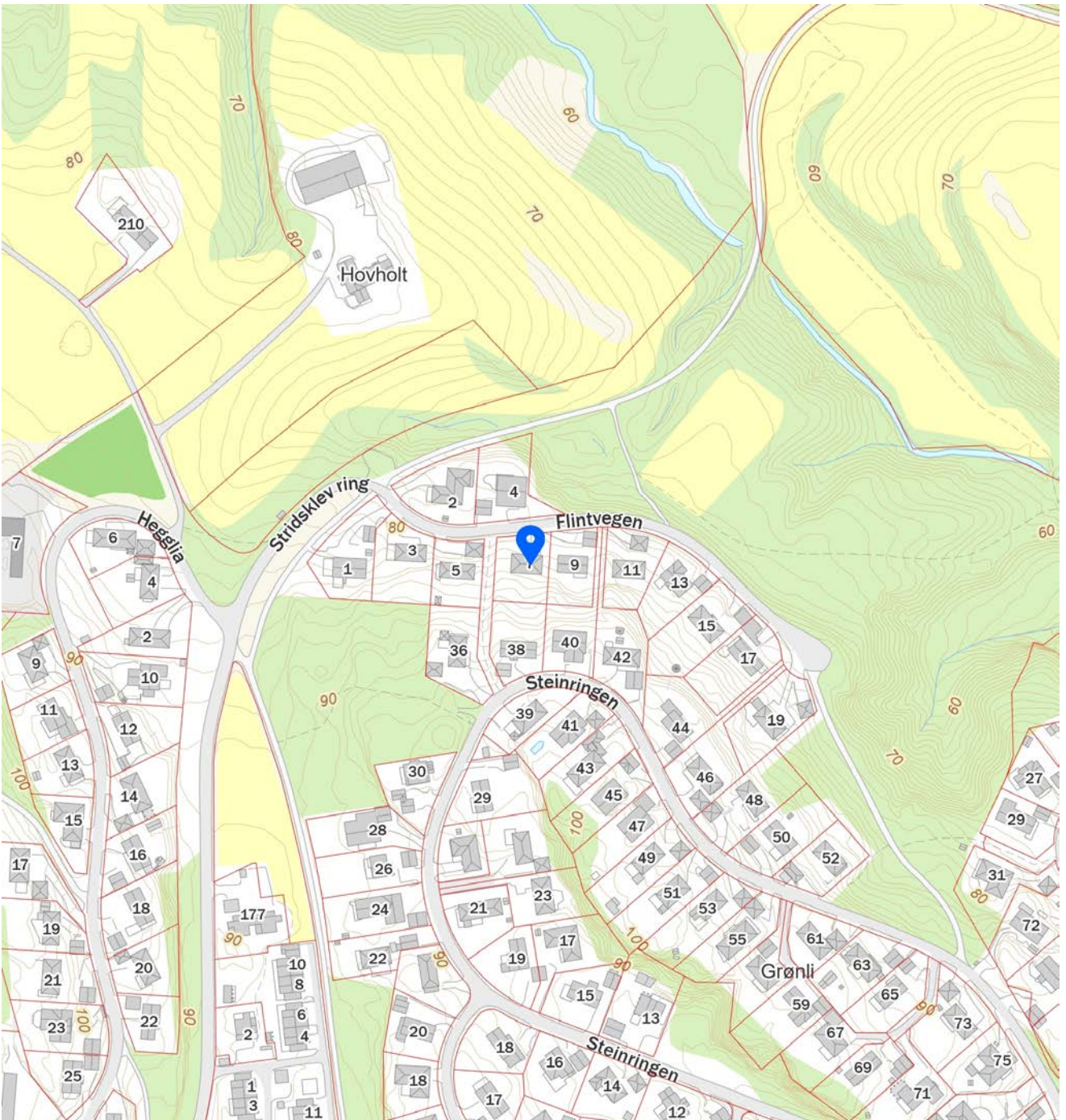
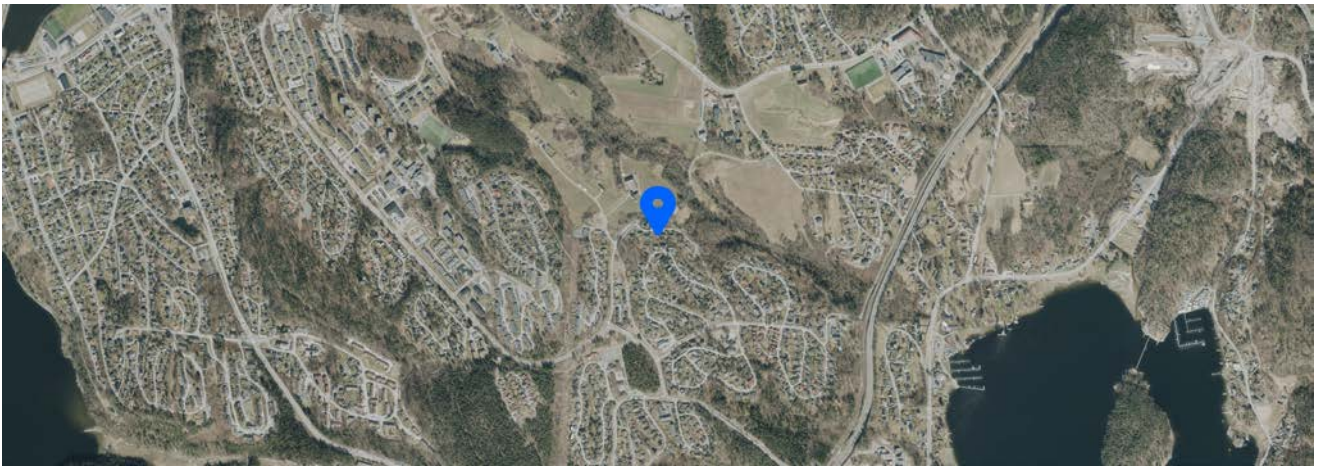
43%

-  Hovet
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





# Flintvegen 7 3930 PORSGRUNN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 172 m<sup>2</sup>

BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

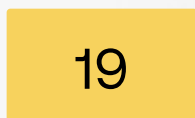
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

## **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

## **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16324>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

- Karmer er værslitte.
  - Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig.
  - Karmer er værslitte, og treverket har begynt å miste sin fiber kvalitet og forråtnelse er en kommende utvikling.
  - Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
- Med bakgrunn i nevnte punkter/tilstand, og alder, settes angitt TG.

Hev-skyvedør har noe ujevn motstand ved åpne/lukke funksjon.

Eier informerte om dette og forteller at det har vært noen der for å prøve og justere på 2000-tallet (samtidig som det ble byttet glass).

Normal levetid på:

- vinder av tre er 20-60 år.
- på ytterdører av tre er 20-40 år.
- innvendige dører av tre er 30-50 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Utbedringskostnader:

Utbedringskostnadene er et estimat for nye vinduer, dører og utskiftningsarbeid. Estimateret må ikke anses som et anbud fra en profesjonell part.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga. skade og slitasje må påregnes innen 2-4 år.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Oppsummering

Eier opplyser om at baderommet ble fliselagt i 1996, med bruk av egeninnsats.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende gang.

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent.

For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Ved endret bruk, kan det oppstå skader i vegger, da det er usikkert/eller om det er, membran på vegger.

Rommet bør derfor ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett, eller sikre vegger for påføring av fritt vann.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet skal være bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og dette vil legges til grunn pga. av manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Det kan ikke registreres membran ved kontroll for dette i sluk under badekar.

Normalt for denne tiden ble det benyttet smøremembran, påført tykkelse var veldig varierende.

Det blir observert antydning til fukt skader på dørens nedre kant mot terskel, terskel og listverk og vinduets treverk og pakninger.

Det er ikke gjennomgående lufting, da det ikke er spalte under dør.

Utbedringskostnader:

Utbedringskostnadene er et estimat på oppgradering av badet til den standard og materiale som i dag.

Valg av løsning må løses på stedet.

Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.

### Anbefalte tiltak

Badet står foran en rehabilitering.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Normalt for bygge år er det benyttet grunnmursplast som tettesjikt mellom mur og jordmasser.

Grunnmursplast ble introdusert som tettesjikt på begynnelsen av 1970-tallet.

Det blir observert manglende grunnmursplast mot nord.

Det blir observert bruk av "Gudron" som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser på denne veggen.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 6,7% som indikerer at fuktverdiene på prøvested ligger under grensen for utvikling av skader.

Terrenget på boligens syd side, faller mot boligen.

Eier forteller at de har lagt ned hjelpe drenerør for å lede vann ut til grøft på motsatt side av boligen, ut til grøft ved vei.

### Anbefalte tiltak

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

En oppgradering av drenering og grunnmursplast må påberegnes.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Kun overflate sprekker i puss mot syd. Sprekker/avskaling har/får ingen konsekvenser med konstruksjonen. Det er begrenset tilgang til ytterveggene da de fleste veggene innvendig er på fôret. Det registreres misfarging/saltutslag i overflater på yttervegg i bod. Med bakgrunn i dette og veiledende krav i NS 3600, settes angitt TG

Radon:

Det er ikke opplyst om utførte radon målinger. Ifølge NGU, viser kart moderat til lav forekomster av Radon.

### Anbefalte tiltak

En av årsakene til gjennomslag/eller fukt på yttervegg er temperatur og nedsatt ventilering i rommet. Varm luft kjøles ned og det vil danne kondens nederst på veggene og saltutslag vil komme frem over tid. God ventilering er viktig.

---

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det registreres stedvis riss og sprekker i fuger/ sammenføyninger og trapper av naturstein.

### Anbefalte tiltak

Utvendig støttemurer i naturstein av lav høyde trenger vedlikehold.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng (under trapp til 1. etasje) med 73 mm. hullbor. Resultat og kommentarer, se ("Drenering").

Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon.

Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fukt oppsug i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

### Anbefalte tiltak

Utførede vegger mot terreng avses å være en risikokonstruksjon, og bør derfor holdes jevnlig under observasjon.

God ventilering er viktig.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Rekkverket på balkongen er værslitt enkelte steder, og har begynt å få noe nedsatt fiberkvalitet i treverket. Tiltak må påregnes innen kort tid (3-4 år).

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Kledningen er ikke luftet.

Panelet har ikke andre store avvik, tatt alder med i betraktning.

Det vil allikevel være lurt å bytte panel, etterisolere ved en utskiftning av vinduer som et økt energibesparende tiltak., eller ved et annet tiltak som berører yttervegger.

Med bakgrunn av manglende lufting og alder settes angitt TG (NS 3600).

Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det observeres lekkasje ved kontrollert bortføring av takvann på syd-vest side, og overgangsskjøter noe som kan være tegn på utette pakninger, tetthet i rørføringene.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskiftning av takteking.

Bytte av muffe/overganger. Sjekk om det kan være gjenstander i rørene som stopper fri flyt av vann.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert slitt beslag rundt pipe. Det må forventes en oppgradering av beslaget om kort tid (innen 3-5 år).

Anbefaler å hel dekke pipen med blikk for bedre sikring mot eventuelt vanngjennomtrenging i teglstein og fuger.

Eier informerer om at det ble gjort tiltak ved fuging av fuger rundt teglsteinen på pipen da det komme inn vann i ett tilfelle.

Ikke merket noe mer etter dette tilfelle i etterkant.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal levetid for taktekking for tak med betong stein er 30-60 år.

Ved en tilfeldig kikk under steinen ser det tegn på at steinlekker og innfestningsmaterialet begynner å kjenne på sin levetid i form av rust på spiker og nedsatt fiberkvalitet rundt innfesting materialet.

### Anbefalte tiltak

Det må påberegnes en oppgradering av tak, underliggende materiale og tettesjikt innen 5-8 år.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Det registreres stor slitasje på parkettgulv og noe sprekker mellom gulv og trapp.

På grunn av slitt gulv og sprekker ved trapp settes angitt TG

Planenhet til gulvet er innenfor forventet nivå med tanke på alder.

Noe oppretting må forventes ved legging av nytt gulv.



### Anbefalte tiltak

Det må berednes oppgradering av parkettgulv i stuen, og avviket ved trapp med sprekker må utbedres.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Ny vedovn i 1. etasje fra 2022.

Pipa er innkledd på én side inn mot kjøkken i 1. etasje (med kjøkkeninnredning).

Det er informert fra eier og er kommentert under beslag på "Takkonstruksjon". vedrørende beslag og utette fuger rundt teglstein.

Det ble registrert innkledning av pipe på kjøkken av kjøkken innredning.

Dette bør kontrolleres/vurderes av Brann- og feiervesenet ved neste kontroll, for en vurdering av tilfellet, og fremlegging av dokumentasjon på feil eller mangler.

Det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

### Anbefalte tiltak

På grunn alder er det i mange tilfeller å rehabilitere teglsteinspiper.

Utbedring av pipe med heldekkende beslag rundt pipe over tak anbefales.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Eier opplyser:

- Kjøkkenet er fra rundt 16 år (2008-10).
- Eier opplyser at komfyr er 6 år og platetopp er 15. år
- Eier opplyser at oppvaskmaskinen ikke tømmer vannet som den skal på befaringsdagen.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin eller fra vanntilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med profilerte fronter samt glassfronter på to av overskapene.
- Heltre benkeplate og integrert komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.

Det anbefales en service eller bytte av oppvaskmaskinen.

### Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg og er funksjonstestet, viser nedsatt funksjon/avtrekk på befaringsdagen.

Avtrekk ble funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Generelt vask og vedlikehold av filter er å anbefale, for å forbedre avtrekkskapasiteten.

Eventuelt en utskiftning dersom dette ikke gir resultater.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 80 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

---

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på loft. Pipe på tak er observert (ikke i bruk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Boligen er koblet til offentlig avløpsnett.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Hovedvannslange inn er av plast.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt, stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år

Boligen er koblet til offentlig vann nett.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrørene.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i grei stand, selv om anlegget er noe oppgradert i nyere tid, er det meste av ledninger, koblingsbokser, stikk og brytere fra byggeår.

Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn j alder på komponenter og deler som er over 45 år og derfor kan få innvirkning på sikkerheten av delene.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapperom i underetasjen.

Eier informerer om at den siste kontrollen på anlegget var i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

---

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dokumentasjon for arbeid og kontroll må fremlegges og lagres.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at varmepumpen ikke er jordet.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

---

## Øvrig: vaskerom

### Oppsummering

#### Overflater:

Vegger av panel, malte plater og malt pusset lettklinkerblokker.  
Gulvet er belagt med belegg fra byggeår.

Det blir målt fall til sluk på vaskerommet. sluket er av plast, og belegget er ført under klemring.  
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg, og topp membran ved dørterskel og topp membran ved sluk er innenfor dagens krav i byggeforskriften.  
Vannsikkerheten er ivaretatt.  
Lekkasjevann ledes til sluk.

#### Membran tettesjikt:

Normal tid før utskifting av gulv av vinyl i våtrom med belegg av vinyl, er 15 - 25 år.

#### Utstyr på vaskerommet:

- Varmtvannsbereder
- Skylle kum
- Opplegg for vaskemaskin.
- Stoppekran for vann.

#### Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerommet.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Hulltaking:

- Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende kjellerstue. Målt verdi ved hulltaking er 8,2% noe som indikerer at trevirket er tørt.

#### Dokumentasjon:

- Er det fremlagt dokumentasjon? Nei

### Anbefalte tiltak

Det må beregnes en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder for hobbyrom i underetasjen som er gjort om til kjellerstue.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**25.4.2024**

Rapportdato  
**3.5.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Britt Noor**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ronny Nelson**

Telefon: **47689905**

Firma: **Takstingeniør Børre Skui AS**

Epost: **ronny@skuitakst.no**

Adresse: **Gydas Gate 11, 3732 Skien**



Profilbilde

#### Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøpt ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger. Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres. Områder som vi ser mer på er følgende:

- \* Energieffektivisering av boligen.
- \* Grønne lån
- \* Anbefalte håndverkere og kontrakter
- \* Start med det som gir deg/dere mest verdi
- \* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

#### Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018, eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdanning etter befaring av objektet.

Eier/selger må lese rapporten, og melde i fra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringdagen.

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

Arealene er målt med lasermåler fra Hilti PD-I. Horisontale og vertikale mål på baderommet er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen Hilti PM 2-LG. Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk. Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Værforholdene på befaringdagen var: lettskyet, sprette regnbyger og 6 grader.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Flintvegen 7, 3930 Porsgrunn**

Kommunenr: **4001**

Gårdsnr: **52**

Bruksnr: **183**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1979  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekktet med betongstein. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Underetasje:

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Garderobe: Flis på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv, og malte plater og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og stoppekran.

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og trapp.

Entré: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Inngangsdør .

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis.

Toalett: Flis på gulv og våtroms tapet . Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og mekanisk avtrekk opplegg for dusj .

#### 1. etasje

Kjøkken: Belegg på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt glassfiberstrie på vegger. Lakket panel . Panelovn utgang til terrasse . Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp utgang til støpt planting .

Gang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldtloft i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc og badekar.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	82	63	19	0	0
1. etasje	90	90	0	0	47
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>172</b>	<b>153</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>47</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	63	50	13	Vaskerom, gang, entré, kjellerstue, toalett.	2 boder, garderobe.
1. etasje	90	90	0	Kjøkken, stue, gang, bad, 3 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>140</b>	<b>13</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger".

Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26/10- 2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Boenheten har tilhørerne parkeringsplass i garasje tilknyttet boligen til 1. bil.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Avskaling av overflatepuss. Det observeres "Gudron" som tettesikt bak pussen.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av lettklinkerblokker med pusset utside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er fra byggeår og har oppnådd en alder på 45 år som normalt sette er over halve dens levetid. Normal levetid på drenering kan beregnes til ca. 20 - 60 år. Eier informerer om at deler av dreneringen er delvis byttet og grunnmursplast er montert mot syd, vest og øst side. Eier kan ikke oppgi hvilket år dette ble utført.	
Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på baksiden av huset/ østlig og vestlig retning.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Normalt for bygge år er det benyttet grunnmursplast som tettesjikt mellom mur og jordmasser. Grunnmursplast ble introdusert som tettesjikt på begynnelsen av 1970-tallet. Det blir observert manglende grunnmursplast mot nord. Det blir observert bruk av "Gudron" som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser på denne vegg.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 6,7% som indikerer at fuktverdiene på prøvested ligger under grensen for utvikling av skader.

Terreng på boligens syd side, faller mot boligen.

Eier forteller at de har lagt ned hjelpe drenerør for å lede vann ut til grøft på motsatt side av boligen, ut til grøft ved vei.





Det mangler 1 meter med klemlist over grunnmursplasten mot hjørne på vest side.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. En oppgradering av drenering og grunnmursplast må påberegnes.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Saltutslag på yttervegger i underetasjen.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn av fjell og løsmasser (pukk).	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Kun overflate sprekker i puss mot syd. Sprekker/avskaling har/får ingen konsekvenser med konstruksjonen. Det er begrenset tilgang til ytterveggene da de fleste veggene innvendig er på føret. Det registreres misfarging/saltutslag i overflater på yttervegg i bod. Med bakgrunn i dette og veiledende krav i NS 3600, settes angitt TG

#### Radon:

Det er ikke opplyst om utførte radon målinger. Ifølge NGU, viser kart moderat til lav forekomst av Radon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En av årsakene til gjennomslag/eller fukt på yttervegg er temperatur og nedsatt ventilering i rommet. Varm luft kjøles ned og det vil danne kondens nederst på veggene og saltutslag vil komme frem over tid. God ventilering er viktig.



### 6.3 Støttemur



#### Beskrivelse

Støttemurer oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

#### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det registreres stedvis riss og sprekker i fuger/ sammenføyninger og trapper av naturstein.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig støttemurer i naturstein av lav høyde trenger vedlikehold.



## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet til boligformål samt boder. Utforede vegger er kledd med panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng (under trapp til 1. etasje) med 73 mm. hullbor. Resultat og kommentarer, se ("Drenering").  
Utforede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med drenerings funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fukt oppsug i konstruksjonen.  
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utforede vegger mot terreng avses å være en risikokonstruksjon, og bør derfor holdes jevnlig under observasjon.  
God ventilering er viktig.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i impregneret trevirke mot nord. Bjelkelaget er ført inn i boligens bjelkelag, og balkongen er støttet med en søyle på nord-øst side, og anlegg inn på vegg på motsattside (balkongdør)..  Støpt platting på grunn mot syd, med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Kun ordinært vedlikehold av overflatebehandling av treverket.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rekkverket på balkongen er værslitt enkelte steder, og har begynt å få noe nedsatt fiberkvalitet i treverket.</p> <p>Tiltak må påregnes innen kort tid (3-4 år).</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.</p> <p>Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.6 Vinduer og dører



Vinduene i trappegang.

<b>Beskrivelse</b>	
<p>Vinduer med 2-lags glass.</p> <p>Ytterdør i tre, lakkert utførelse.</p> <p>Heve skyvedør på stue.</p> <p>Terrassedør med glass.</p> <p>Kjellervindu og vinduer i trapp, med koblet glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier forteller at det byttet glass i vinduer mot nord på kjøkken og mot østre soverom, på grunn av punktering av glass.</p> <p>Hev skyvedør har byttet glass samt justert på samme tid. Når dette ble utført er noe usikkert (2000-tallet).</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Karmene på vinduene, spesielt mot vest og syd, har oppbrukt sin levetid.



## Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

- Karmene er værslitte.
- Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig.
- Karmene er værslitte, og treverket har begynt å miste sin fiber kvalitet og forråtnelse er en kommende utvikling.
- Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Med bakgrunn i nevnte punkter/tilstand, og alder, settes angitt TG.

Hev-skyvedør har noe ujevn motstand ved åpne/lukke funksjon.

Eier informerte om dette og forteller at det har vært noen der for å prøve og justere på 2000-tallet (samtidig som det ble byttet glass).

Normal levetid på:

- vinder av tre er 20-60 år.
- på ytterdører av tre er 20-40 år.
- innvendige dører av tre er 30-50 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Utbedringskostnader:

Utbedringskostnadene er et estimat for nye vinduer, dører og utskiftningsarbeid. Estimaten må ikke anses som et tilbud fra en profesjonell part.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga. skade og slitasje må påregnes innen 2-4 år.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.7 Yttervegger



Innvendig bod.



Manglende lufting og musetetting bak kledningen.



Enkelte sprekkdannelse i utvendig kledning fra byggeår.

Type fasade

Stående kledning

Bindingsverksvegg med stående kledning, og asfalt plate som vindtetting. Veggene er isolert med byggetidens standard.  
Veggtykkelse 100 mm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene er overflatebehandlet i flere perioder.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er ikke luftet.

Panelet har ikke andre store avvik, tatt alder med i betraktning.

Det vil allikevel være lurt å bytte panel, etterisolere ved en utskiftning av vinduer som et økt energibesparende tiltak., eller ved et annet tiltak som berører yttervegger.  
Med bakgrunn av manglende lufting og alder settes angitt TG (NS 3600).

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Prefabrikkerte W-takstoler. Lufting i gesims.



Diffusjonssperre mellom varm og kald side er påvist.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige fra gang i 1. etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	
Med bruk av fuktmåler måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene, og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Taket er luftet gjennom gesimskasse på gavlvegg ved raft og gesimskasse på fasadevegg. (Gesimskasse er luftet spaltete/hull på utsiden av veggfasade under taket. Raft er overgangen mellom tak og yttersiden av fasade vegg).	
Det blir observert plastfolie (diffusjonssperre) i himling mellom varm og kald side, isolert med 150 mm. mineralull.	



Ingen tegn til unormale fuktverdier i undertaket.

## 6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Plastbelagte metall renner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Kun vanlig/ordinært vedlikehold.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det observeres lekkasje ved kontrollert bortføring av takvann på syd-vest side, og overgangsskjøter noe som kan være tegn på utette pakninger, tetthet i rørføringene.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking. Bytte av muffer/overganger. Sjekk om det kan være gjenstander i rørene som stopper fri flyt av vann.	





## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Valmet tak

Valmet tak, prefabrikkert W- takstoler og valm-takstoler, undertak av ru-panel, takpapp og sløyfer og steinleker.

Taket er tekket med betongstein. Konstruksjonen er av byggetidens standard.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Se kommentar under "Loft" (konstruksjonsoppbygning).

## 6.11 Takteking



Type tekking Betongstein

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kun vanlig vedlikehold ved fjerning av mose og lignende.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert slitt beslag rundt pipe. Det må forventes en oppgradering av beslaget om kort tid (innen 3-5 år).

Anbefaler å hel dekke pipen med blikk for bedre sikring mot eventuelt vanngjennomtrenging i teglstein og fuger.

Eier informerer om at det ble gjort tiltak ved fuging av fuger rundt teglsteinen på pipen da det komme inn vann i ett tilfelle.

Ikke merket noe mer etter dette tilfelle i etterkant.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal levetid for takteking for tak med betong stein er 30-60 år.

Ved en tilfeldig kikk under steinen ser det tegn på at steinkleter og innfestningsmaterialet begynner å kjenne på sin levetid i form av rust på spiker og nedsatt fiberkvalitet rundt innfesting materialet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påberegnes en oppgradering av tak, underliggende materiale og tettesjikt innen 5-8 år.





## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er etablert taktekking med ru overflate, og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.</p> <p>Jeg vil ved en oppgradering av taktekking anbefale å etablere snøfangere der det fredes personer, for økt sikkerhet uansett takvinkel.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p>	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.	
1. etasje: Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.	
Det registreres stor slitasje på parkettgulv og noe sprekker mellom gulv og trapp. På grunn av slitt gulv og sprekker ved trapp settes angitt TG Planenhet til gulvet er innenfor forventet nivå med tanke på alder. Noe oppretting må forventes ved legging av nytt gulv.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Det må berednes oppgradering av parkettgulv i stuen, og avviket ved trapp med sprekker må utbedres.

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Vedovn i 1. etasje, stue. Åpen peis i underetasjen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

1. etasje.



Åpen peis i underetasjen.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Ny vedovn i 1. etasje fra 2022.

Pipa er innkledd på én side inn mot kjøkken i 1. etasje (med kjøkkeninnredning).

Det er informert fra eier og er kommentert under beslag på "Takkonstruksjon". vedrørende beslag og utette fuger rundt teglstein.

Det ble registrert innkledning av pipe på kjøkken av kjøkken innredning.

Dette bør kontrolleres/vurderes av Brann- og feiervesenet ved neste kontroll, for en vurdering av tilfellet, og fremlegging av dokumentasjon på feil eller mangler.

Det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder er det i mange tilfeller å rehabilitere teglsteinspiper.

Utbedring av pipe med heldekkende beslag rundt pipe over tak anbefales.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Eier opplyser:

- Kjøkkenet er fra rundt 16 år (2008-10).
- Eier opplyser at komfyr er 6 år og platetopp er 15. år
- Eier opplyser at oppvaskmaskinen ikke tømmer vannet som den skal på befaringsdagen.

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin eller fra vanntilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med profilerte fronter samt glassfronter på to av overskapene.
- Heltre benkeplate og integrert komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.

Det anbefales en service eller bytte av oppvaskmaskinen.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg og er funksjonstestet, viser nedsatt funksjon/avtrekk på befaringsdagen.</p> <p>Avtrekk ble funksjonstestet med papir for registrering av effekten.</p>	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
<p>Generelt vask og vedlikehold av filter er å anbefale, for å forbedre avtrekkskapasiteten.</p> <p>Eventuelt en utskiftning dersom dette ikke gir resultater.</p>	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder for hobbyrom i underetasjen som er gjort om til kjellerstue.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
<p>Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei



Sluk og membran på toalettet er ikke ikke etter kravene til gjellende regler i NS 3600.

### Oppsummering av toalettrom

TG-1

Fliser på gulv og sokkelflis mot vegg, baderomstapet på vegger.

Toalettet er oppsatt med toalett og servant.

Det er også tilkoblingspunkt for dusj, som ikke er vurdert da denne var frakoblet.

Rommet er vurdert som toalett som tilsvarer bruken av rommet på befaringdagen.

Det anbefales å ikke benytte toalettet som våtrom, med dusj da vegger og overgang til gulv og gulv ikke er dimensjonert etter kravene i byggeforskriftene til å tåle påkjenning av fritt vann.

## 6.18 Trapp



### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 80 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på loft. Pipe på tak er observert (ikke i bruk).	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).	
Boligen er koblet til offentlig avløpsnett.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Stoppekran.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei



#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Hovedvannslange inn er av plast.  
Stoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt, stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.

Normal levetid for tynnveggene kobberør er 25-75 år

Boligen er koblet til offentlig vann nett.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrørene.

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringsskapet er plassert i gangen.

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tilførsel til kjøkken med ny platetopp og komfyr.  
Eier opplyser at dette er utført selv med tips og råd fra venner og kjente.  
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anlegget er ved visuelle observasjoner vurdert til å være i grei stand, selv om anlegget er noe oppgradert i nyere tid, er det meste av ledninger, koblingsbokser, stikk og brytere fra byggeår.

Gjennomsnittlig levetid på elektriske anlegg er 20-30 år.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn j alder på komponenter og deler som er over 45 år og derfor kan få innvirkning på sikkerheten av delene.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapperom i underetasjen.

Eier informerer om at den siste kontrollen på anlegget var i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dokumentasjon for arbeid og kontroll må fremlegges og lagres.

## 6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpen er plassert i trappeløp mellom underetasjen og 1. etasje. og er installert i 2002.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble sist utført arbeider på anlegget i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Siste service er i følge eier gjennomført i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at varmpumpen ikke er jodet.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

## 6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Berederen er plassert på rom med sluk.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og toalett. Motoren og avkast over tak.  
Naturlig ventilasjon i kjeller med klaffeventiler, og ventiler i vinduskarm i 1. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

## 6.25 Våtrom: bad 1. etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Eier opplyser om at baderommet ble fliselagt i 1996, med bruk av egeninnsats.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende gang.

Ved hulltaking måles treverkets vektprosent.

For å unngå sopangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Ved endret bruk, kan det oppstå skader i vegger, da det er usikkert/eller om det er, membran på vegger.

Rommet bør derfor ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett, eller sikre vegger for påføring av fritt vann.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet skal være bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og dette vil legges til grunn pga. av manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Det kan ikke registreres membran ved kontroll for dette i sluk under badekar.

Normalt for denne tiden ble det benyttet smøremembran, påført tykkelse var veldig varierende.

Det blir observert antydning til fukt skader på dørens nedre kant mot terskel, terskel og listverk og vinduets treverk og pakninger.

Det er ikke gjennomgående lufting, da det ikke er spalte under dør.

Utbedringskostnader:

Utbedringskostnadene er et estimat på oppgradering av badet til den standard og materiale som i dag. Valg av løsning må løses på stedet.

Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.



### Anbefalte tiltak

Badet står foran en rehabilitering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

Sluket på badet er plassert delvis under badekaret.

## 6.26 Øvrig: vaskerom



### Beskrivelse

Vaskerom i underetasjen opprinnelig fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

#### Overflater:

Vegger av panel, malte plater og malt pusset lettklinkerblokker.  
Gulvet er belagt med belegg fra byggeår.

Det blir målt fall til sluk på vaskerommet. sluket er av plast, og belegget er ført under klemring. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg, og topp membran ved dørterskel og topp membran ved sluk er innenfor dagens krav i byggeforskriften. Vannsikkerheten er ivarettatt. Lekkasjevann ledes til sluk.

#### Membran tettesjikt:

Normal tid før utskifting av gulv av vinyl i våtrom med belegg av vinyl, er 15 - 25 år.

#### Utstyr på vaskerommet:

- Varmtvannsbereder
- Skylle kum
- Opplegg for vaskemaskin.
- Stoppekran for vann.

#### Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerommet.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Hulltaking:

- Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende kjellerstue. Målt verdi ved hulltaking er 8,2% noe som indikerer at trevirket er tørt.

#### Dokumentasjon:

- Er det fremlagt dokumentasjon? Nei

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må beregnes en oppgradering av vaskerommet i tiden som kommer.



## 6.27 Øvrig: garasje



### Beskrivelse

Garasje i tilknytning til boligen.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Garasje i tilknytning til boligen, med støpt dekke til grunn, vegger i pusset lettklinkerstein.

Alle innvendige vegger er synlig.

Garasjen burde vært ventilert noe bedre, med klaffeventiler på yttervegg for bedre sirkulering av luften.

Garasjen har en høy himlingshøyde som er dekket med gips.

Malt vippe port. Åpnes manuelt. Porten har behov for litt justering og overflatebehandling.

Eier har laget en liten hems innerst i garasjen for lagring av hageutstyr.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Egenerklæring

Flintvegen 7, 3930 PORSGRUNN

26 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flintvegen 7	Flintvegen 7	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 1979

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Noor, Britt

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

1998

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fliser vegg og gulv

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Litt fukt i stuetaket ved ut fra pipa, i 1990; ble ordnet; ikke noe siden da.

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93613688**

# Egenerklærings skjema

Name

Noor, Britt

Date

2024-04-26

Identification

 Noor, Britt



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Noor, Britt

26/04-2024  
09:37:40

BANKID



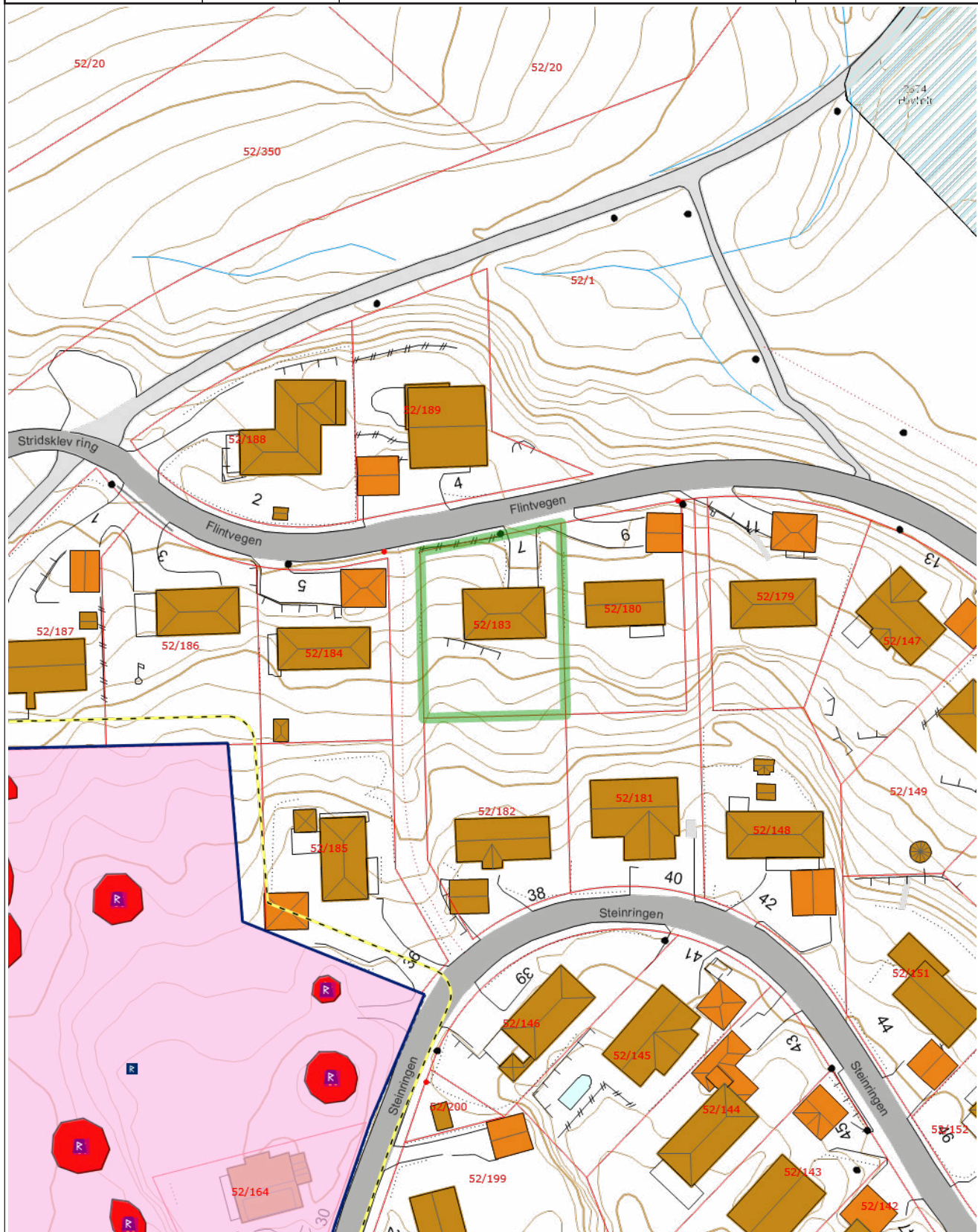
Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flintvegen 7 3930 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

<p> Kvikkleire - Risikoklasse 1</p> <p> Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet</p> <p>▪ Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Annet gjerde</p> <p> Trapp</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 5m</p> <p>Matrikkelnummer</p>	<p> Kvikkleire - Lav</p> <p> Lokalitet - Fredet</p> <p>● Mast</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Mønelinje</p> <p> Veranda</p> <p> Sti</p> <p> Garasje og uthus</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Svømmebasseng</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Høydekurve</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Enkeltminneikon</p> <p> Hekk</p> <p>• Skap</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Flaggstang</p> <p> Stikkrenne</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Kanal og grøft</p> <p>Eiendomsteig</p>
--	---	---

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

**Kvikkleire - risiko**

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





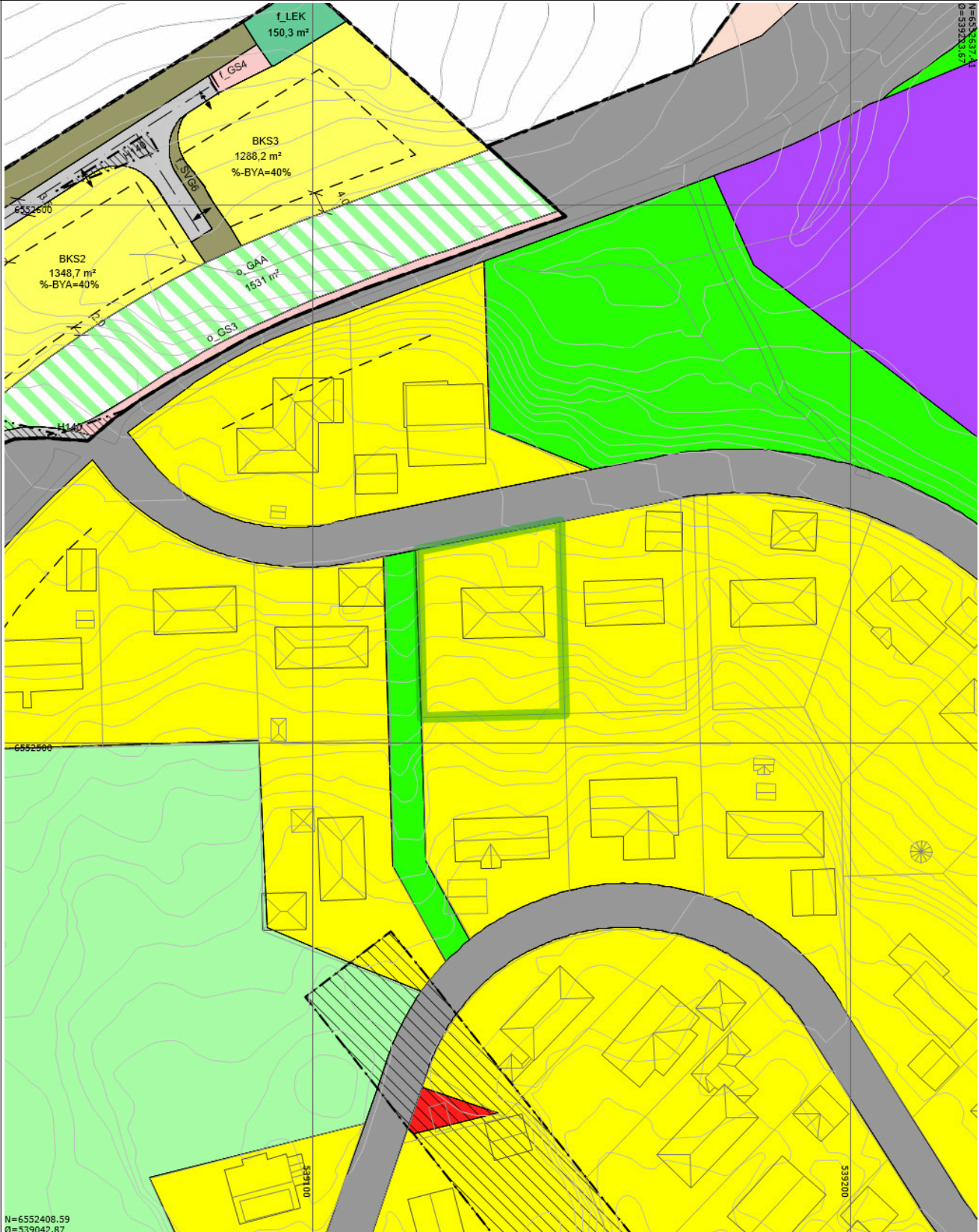
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner








































Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flintvegen 7 3930 PORSGRUNN			
Annen info:	Hovholtskogen			



















Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Udefinert bygning  Kanal og grøft  Påskrift reguleringsplan  Måle- og avstandslinje  RpFormålGrense  RpSikringGrense  RbFormålOmråde  Offentlig bebyggelse  Park  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse  Gang-/sykkelveg  RpFormålGrense	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Bygning  Gang- og sykkelveg  Byggegrense  Vegstengning  RpFareGrense  Frisikt  Boliger  Offentlig trafikkområde  Unyansert formål  Lekeplass  Annen veggrunn - grøntareal  RpGrense	 Bygningsdelelinje  Taksprang  Elv og bekk  Høydekurve  Regulert senterlinje  Avkjørsel  RpGrense  Høyspenningsanlegg  Industri  Offentlig friområde  RpArealformålOmråde  Kjørveg  Kombinerte grøntstrukturformål  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
---	--	---

## Eiendomsteig

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

 Tunneller  
 Pumperetning

## Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



Porsgrunn kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4001 - Porsgrunn kommune	52	183	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164014975	0	Tatt i bruk	Bolig	175	0	0	175

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6552525 Øst: 539137 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	14.04.1978	08.11.2004
IG-Igangsettningstillatelse	14.04.1978	08.11.2004
TB-Tatt i bruk	12.06.1979	08.11.2004

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	175	5	Kjøkken	1	1	Flintvegen 7	52	183	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	91	0	91

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	84	0	84

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	52	183	0	0	Flintvegen 7, 3930 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplan	881.4m <sup>2</sup>
Ukjent	Kommunedelplan - E18 Langangen - Bamble (3.9.2015)	
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplan (13.6.2019)	881.4m <sup>2</sup>
byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)	881.4m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4001 517	Hovholtskogen (3.5.1997)	Boliger	881.4m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPÅN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

### PLANFORSLAG

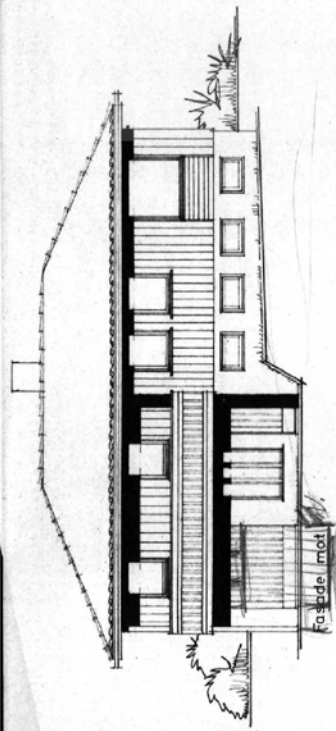
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

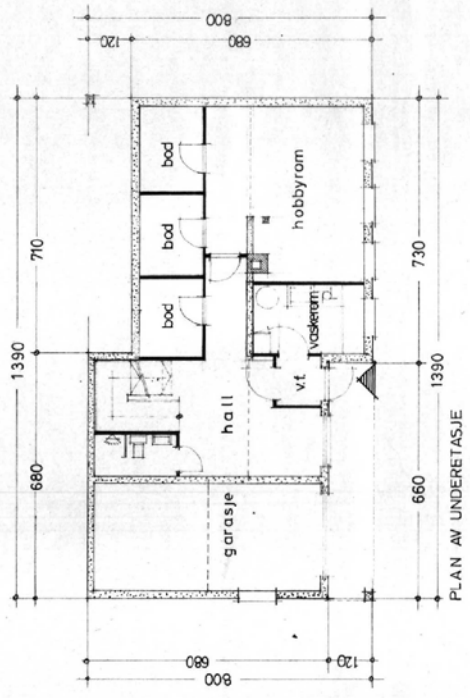
### KOMMENTARFELT:



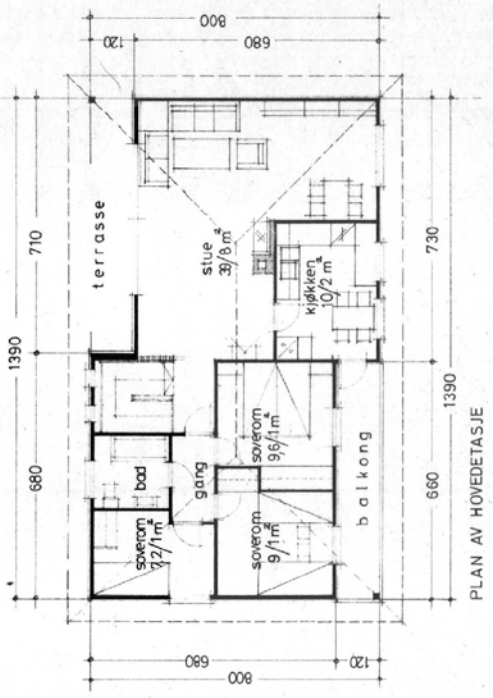
Det tas forbehold om feil og mangler.



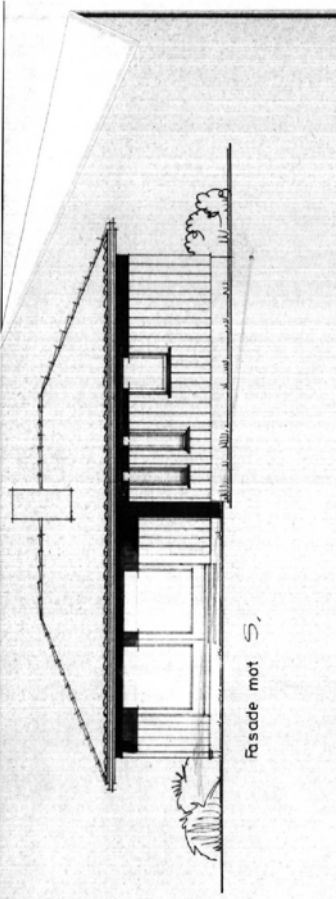
Fasade mot



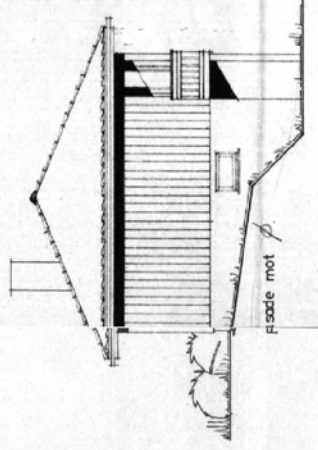
PLAN AV UNDERETASJE



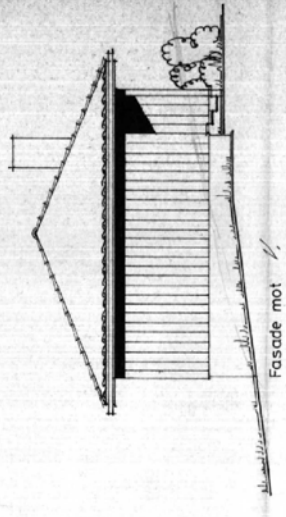
PLAN AV HOVEDETASJE



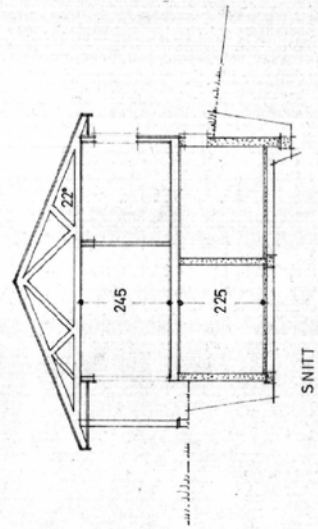
Fasade mot S,



Fasade mot



Fasade mot



SNITT

16. JUNI 1978

type 25-90  
 BEBYGGET AREAL 94,5 m<sup>2</sup>  
 LEIEAREAL 90,0 m<sup>2</sup>  
 M 1:100

**GRENLAND-BYGG**  
 EIDANGERGT. 12 • 3900 PORSGRUNN  
 TLF (036) 53488 - 54409

BYGGHERRE *Per Torv Nyer*  
 ADRESSE *Furuland Terrasse 34 3700 Beant*  
 BYGGESTED *Tomt B15 Høyholthøgen*  
 KOMMUNE *Porsgrunn*

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Hovholtskogen</b>			<b>52</b>	<b>183</b>	<b>B.15</b>
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
<b>nybygg</b>	<b>bolighus m/garasje</b>	<b>15.03.78</b>	dato <b>14.04.78</b>	sak <b>94/78</b>	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
<b>Per Johnny Noer,</b>		<b>Furulund Terrasse 3 A, Brevik.</b>			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
<b>Grenland Bygg A/S,</b>		<b>Bidangergt. 12, Forsgrunn</b>			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
<b>Per Wachs</b>		"			"

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**Utvendig puss av grunnmur.**

Dette arbeid må være fullført innen

Forsgrunn den 12.06.79

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

kennerk. dekkareal 94,5m<sup>2</sup>  
 ing.v. leie " 105 "

H. Skreosen

bygningsjef

E. Dale





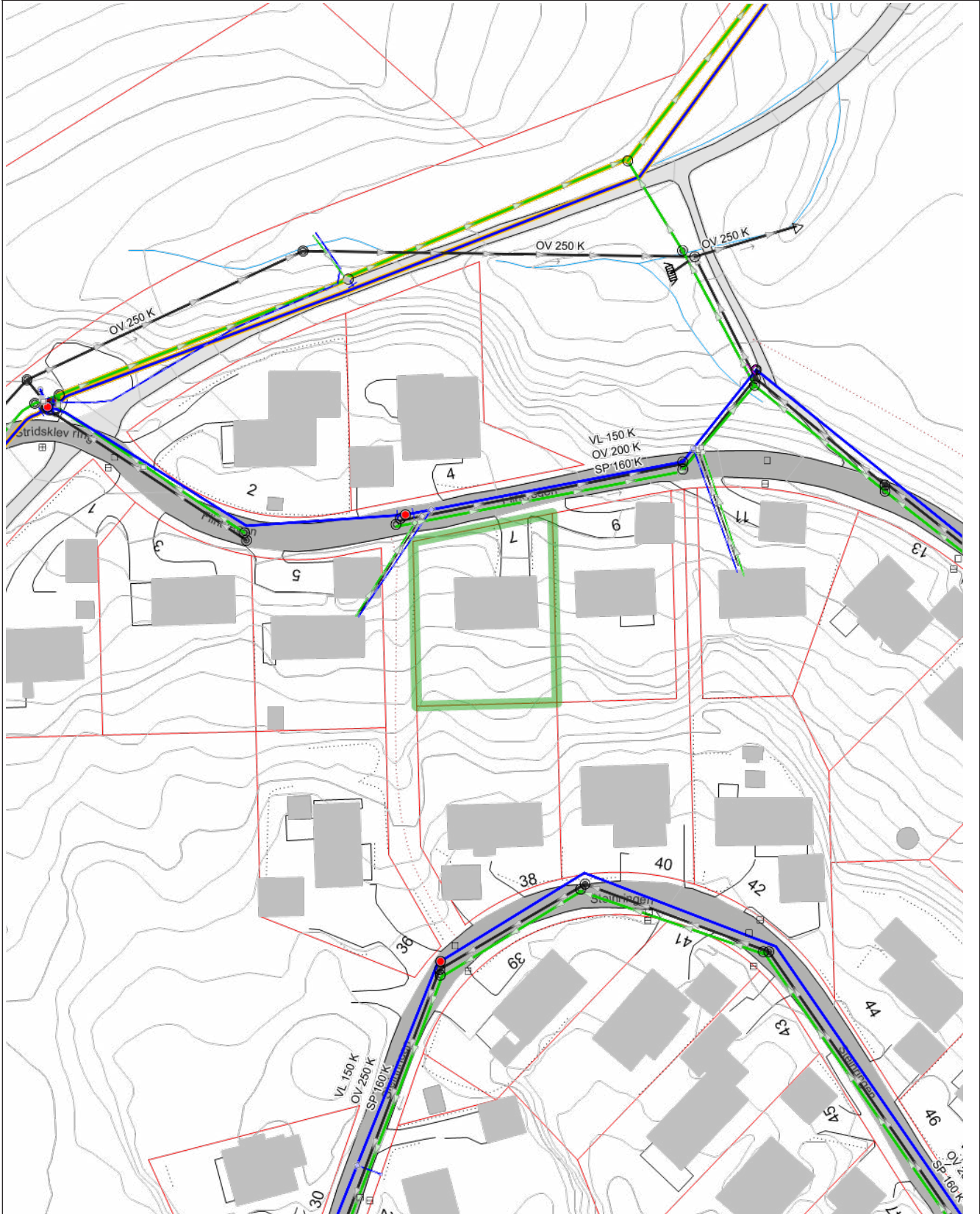
Porsgrunn  
kommune

## Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flintvegen 7 3930 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

<ul style="list-style-type: none"> <li> Offogprivbygg</li> <li> Høydekurve 5m Porsgrunn</li> <li> Teiggrense fiktiv</li> <li> Mønelinje</li> <li> Veranda</li> <li> Sti</li> <li> Elv og bekk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Andre bygg grå</li> <li> Hekk</li> <li> Bygningsdelelinje</li> <li> Takkant</li> <li> Annet vegareal avgrensning</li> <li> Gang- og sykkelveg</li> <li> Kanal og grøft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Høydekurve Porsgrunn</li> <li> Teiggrense god nøyaktighet</li> <li> Bygningslinje</li> <li> Taksprang</li> <li> Vegdekkekant</li> <li> Veg</li> <li style="padding-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</li> </ul>
--	---	--

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

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# Kontakt oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til å høre fra deg!**



**Cecilie Tande Flood**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 481 62 064  
cecilie.flood@sor.no



**Ida Zoi Salvesen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 979 94 295  
ida.salvesen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Flintvegen 7, 3930 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00