

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550
E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Selger: Kristin Susaas
Maria Gyøry v/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 180/198 kvm
Tomtstr.: 2008.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1304260029

Romslig enebolig m/alt på en flate i landlige omgivelser. Stor, vestvendt tomt. Garasje. 3 sov.

Landlig beliggende enebolig med masse potensiale og stor boligtomt på like over 2 mål. Den vestvendte beliggenheten gir meget gode solforhold, som kan nytes utover kvelden! Boligen har alt på en flate + kjeller, med store fellesrom, utsikt til de naturskjønne omgivelsene og 3 gode soverom. Boligen innehar en enkel boligstandard, med behov for renovering/oppussing, men er et flott utgangspunkt for å skape seg sin helt egne drømmebolig! Boligområdet er veletablert og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til natur med fine turmuligheter og kort vei til sjøen. Her bor man tilbaketrukket og rolig, men samtidig sentralt, med kort vei til alt man trenger av servicefunksjoner.

Planløsning:

1. Etg.: Entre, stue, spisestue, kjøkken, 3 sov, bad, toalettrom og vaskerom.

Kjeller: Div. bodrom.

Garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	46
Matrikkeldata	67
Eiendomskart	70
Planopplysninger	73
Kommuneplan, kart	75
Brukstillatelse og ferdigattest	77
Tegninger	78
Rapport Larvik VVS	80
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, doknr: 503166	84
Registrering av grunn, doknr: 501718	85
Bestemmelse om vann- og kloakkledning, doknr: 500012	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 kvm Gang og div. bodrom.

BRA-e: 18 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 141 kvm Entré, kjøkken, stue, spisestue, forstue, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2008.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor, selveiet tomt på like over 2 mål i idylliske og naturskjønne omgivelser på Heistad i Porsgrunn. Tomten er inngjerdet og består av en stor gressplen med diverse beplantning. Hagen er vestvendt og nyter meget godt av de gode solforholdene. Det er enkel adkomst til boligens vest-vendte terrasse, hvor man kan trekke seg tilbake i skyggen av terrassemarkisen om ønskelig. Tomten er flott for lange, solrike dager tilbragt utendørs. Flott utsikt til de landlige omgivelsene.

Nabo, eier av gnr. 65, bnr. 9, har uttrykt et ønske om at trær nær felles tomtegrense i nord-øst skal felles. Det blir opp til ny eier å avtale eventuell felling av trær, samt å dekke kostnader tilknyttet dette.

Beliggenhet

Landlig beliggende bolig på Heistad i flotte, naturskjønne omgivelser. Vestvendt og solrik boligomt, hvor man kan nyte en rolig tilværelse i et hyggelig og barnevennlig nabolag. Beliggenheten er skjermet, men fremdeles sentral, med kun få minutters kjøretur til det meste man trenger av servicefunksjoner i hverdagen. Det er kort vei til nærmeste dagligvare, apotek og treningssenter, m.m. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til boligen. Veien er også kort til sjøen, med fine bade- og fiskemuligheter, samt småbåtbrygger for den båtinteresserte.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående spredt enebolig-bebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Rypevegen barnehage, ca. 6 minutters kjøretur fra boligen. Barnehagen har barn fra 0 til 6 år, fordelt på 4 avdelinger.

Lundelia barnehage, ca. 5 minutters kjøretur fra boligen. Barnehagen har barn i alderen 0 til 6 år, fordelt på 3 avdelinger.

Brattås barnehage: ca. 10 minutters kjøretur fra boligen. Barnehagen har barn i alderen 0 til 6 år, fordelt på 3 avdelinger.

Skole:

Heistad Skole avd. barn, 1. til 7.-trinn, ca. 7 minutters kjøretur fra boligen. SFO-tilbud for barn på 1. til 4.-trinn.

Heistad Skole avd. ungdom, 8. til 10.-trinn, ca. 7 minutters kjøretur fra boligen.

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre på Heistad, samt i Porsgrunn generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

IL Hei er et bredde-idrettslag og har tilbud innen fotball, håndball, ski og E-sport i tillegg til seniorgrupper. <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/aktivitetstilbyder/?type=bydel&verdi=88badb795ec544b5931f60320e49ae94>

Porsgrunn Kommune har en egen nettside med oversikt over mer enn 300 tilbydere av fritidsaktiviteter for både barn og voksne! <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/>
På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge på Heistad og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra speidergruppen til ungdomsklubber og leksehjelp. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1967 og har kun hatt en eier siden byggeår. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget flat tak tekket med papp membran. Innvendige overflater består av parkett, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, forstue, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje. Boder i kjeller med tilbygget garasje. Kryperom under deler av 1.etasje. Boligen må beregnes betydelig oppgradert. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med utgått levetid.

Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjelleren som er forårsaket av råte eller sopp. Synlig råteskade i trevirket.

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 på grunn av alder og utgått levetid sluk i gulv.

Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 på grunn av alder og eldre jernsluk i gulv.

Bygningsdeler med oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekke/membran med utgått levetid.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløp/renner/beslag.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvent. TG2 på grunn av elde og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte. Etasjeskille med råteskader i gulv stue, synlig i kryperom. Se forøvrig beskrivelse kryperom.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlig saltutslag i murverk.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG2 på grunn av alder.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendige vann- avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. TG2 pga. alder.

Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innhold

Boligen har planløsning over 2 etasjer:

1. Etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Kjeller: Diverse bodrom.

Enkel garasje i tilknytning boligen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, belegg og flis.

Vegg: Tapet, panel, malte flater og flis.

Tak: Malte takplater og panel.

Fra den store, vestvendte hagen er det enkel adkomst til garasjen. Inngangspartiet bak boligen er overbygget og har videre adkomst inn i entré. Fra entré er det inngang til et toalettrom, garderobesrom/gang og videre ut i boligen.

1. etasje:

Stuen er delt inn i to miljøer i delvis åpen løsning. Nærmest entré er dagens TV-stue, med store, vestvendte vinduer og utgang til uteområde og hage. Den andre delen av stuen har også store vindusflater mot sør og vest som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er stor, med meget god plass til ønsket møblement. I stuen er det varmepumpe og en stor, åpen peis for vedfyring.

Spisestuen har god plass til spisestuemøblementet for koselige måltider med og uten middagsgjester.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på skap og skuffer. Her er det godt med skaplass og arbeidsrom på kjøkkenbenk. Under kjøkkenvinduet er det plass til kjøkkenbordet. Hvitevarer på kjøkkenet, stekeovn og kjøleskap, medfølger ved salg.

Fra kjøkkenet er det dør til garderobesrom/gang og videre ut i entré.

Det er 3 soverom i boligen. Alle soverommene er romslige og har god plass til soverommemøblementet. Det er plassbyggede skap på alle soverommene, ypperlig for oppbevaring. Hovedsoverommet er lyst og romslig, med vindu ut mot hagen.

Badet er helfliset og innredet med servant i innredning, badekar og toalett.

Toalettrom i entré er innredet med toalett og vask.

Vaskerommet har adkomst via garderobesrom/gang. Her er det opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Kjeller:

Kjelleren består av 3 boder i forskjellige størrelser. Gode oppbevaringsmuligheter!

Ute:

Boligen har en stor hage som strekker seg rundt store deler av tomten. Her er det god plass til lek og moro for både gjester og boende! Mot vest er det laget til et hyggelig, steinlagt område med terrassemarkise. Her er det fin plass til utemøblementet, slik at man virkelig får nytt de gode solforholdene fullt ut! Uteplassen nås både fra stue og hage.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkkenet, stekeovn og kjøleskap, medfølger ved salg. Stekeovnen er ny og ubrukt. Vaskemaskin på vaskerom medfølger. Fryser i kjeller medfølger.

Parkering

Parkering i garasje tilknyttet boligen. Forøvrig gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og åpen peis i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energimerke

Oransje F

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm til boligen. Ny eier vil bli ansvarlig for å evt. tegne slik avtale selv.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

72 640 (Omkostninger totalt)

89 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 232 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene betales pr. kvartal, altså 4 ganger i året. Ca. 5 808,- pr. kvartal.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt for 2026 er beregnet til: 1 018 400,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 828 108 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 312 432 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 6 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/72/6:

03.01.1967 - Dokumentnr: 500012 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt - Følger vedlagt salgsoppgaven.

26.09.1963 - Dokumentnr: 501718 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4001 Gnr:72 Bnr:1 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 662378 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0805 Gnr:72 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 428606 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3806 Gnr:72 Bnr:6

30.11.1966 - Dokumentnr: 503166 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:72 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningrådet - Følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert: 24.02.1970.

Megler har mottatt tegninger på boligen fra Porsgrunn kommune. Dagens bruk av boligen stemmer overens med tegninger, med ett unntak i underetasjen. Vegg mellom matbod og hobbyrom er revet/ikke oppført, og i dag bare en stor bod. På tegninger er dette oppført som to boder.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger pålegg om separering/utbedring av spillvannsledning på boligen. Samtlige boliger i området har fått dette pålegget om utbedring. Avdøde eier har ikke fått utbedret ledningen tilhørende huset. Dette må derfor utbedres av ny eier. Selger opplyser om at dette gjelder bytte av rørgate fra hus til hovedledning. Ca. 9 meter totalt. Selger har fått ledningen inspisert av Larvik VVS AS, som opplyser om at den eldre delen av spillvannsledningen er en glasert ledning som lekker noe grunnvann i skjøtene. Den eldre ledningen strekker seg fra noen meter på utsiden og inn under boligen. Forøvrig er spillvannsledningen ny fra hovedledning og et stykke inn mot boligen i følge rapporten. Kjøper overtar ansvaret for utbedring av spillvannsledning, samt kostnader og eventuell risiko tilknyttet dette.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er ikke omfattet av en reguleringsplan. Boligen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til: "Boligbebyggelse, nåværende" og "Hensyn landskap". Ny kommuneplan for hele Porsgrunn kommune er under utarbeidelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt for overtakelse ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

28.04.2026





1. etasje:





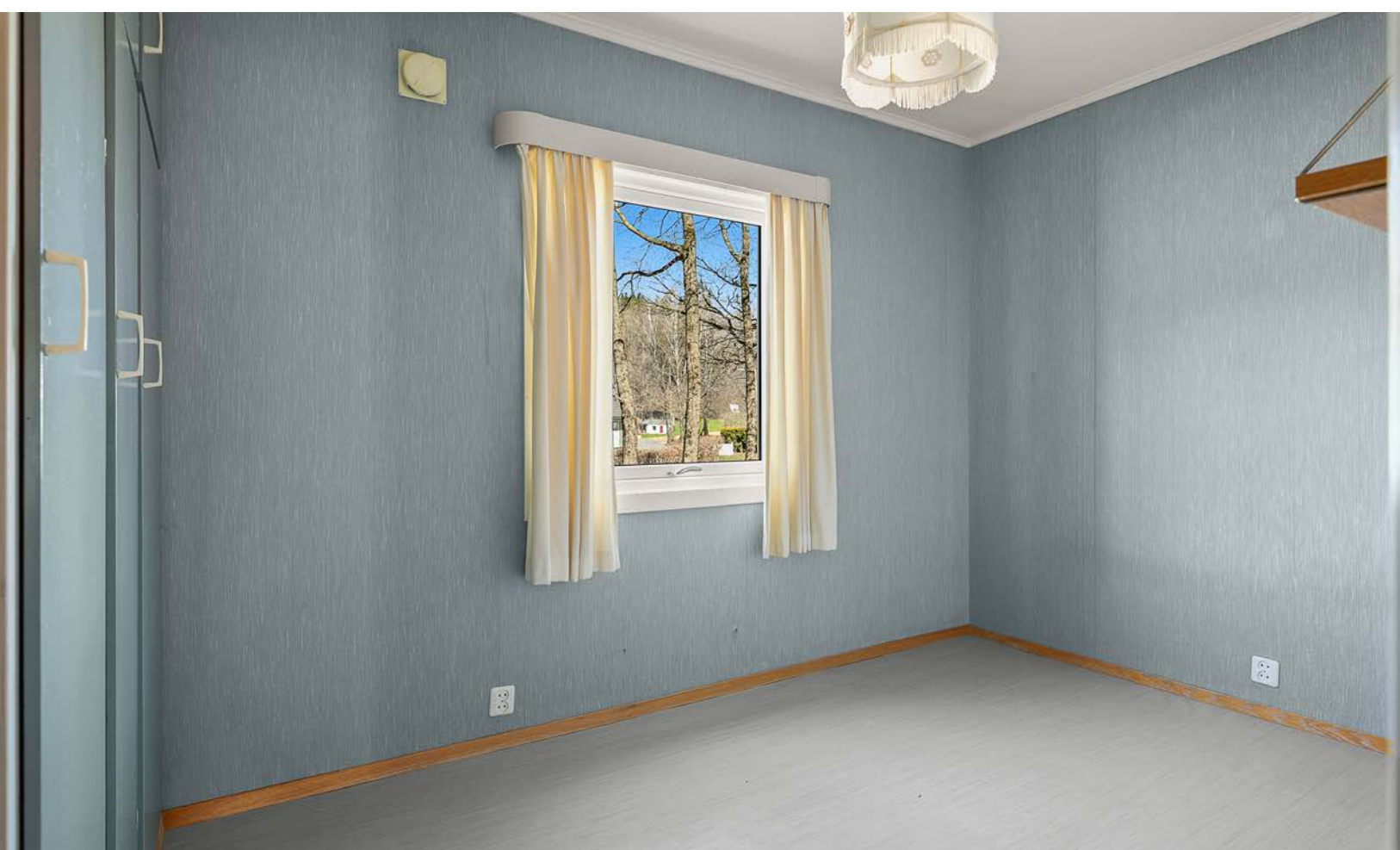






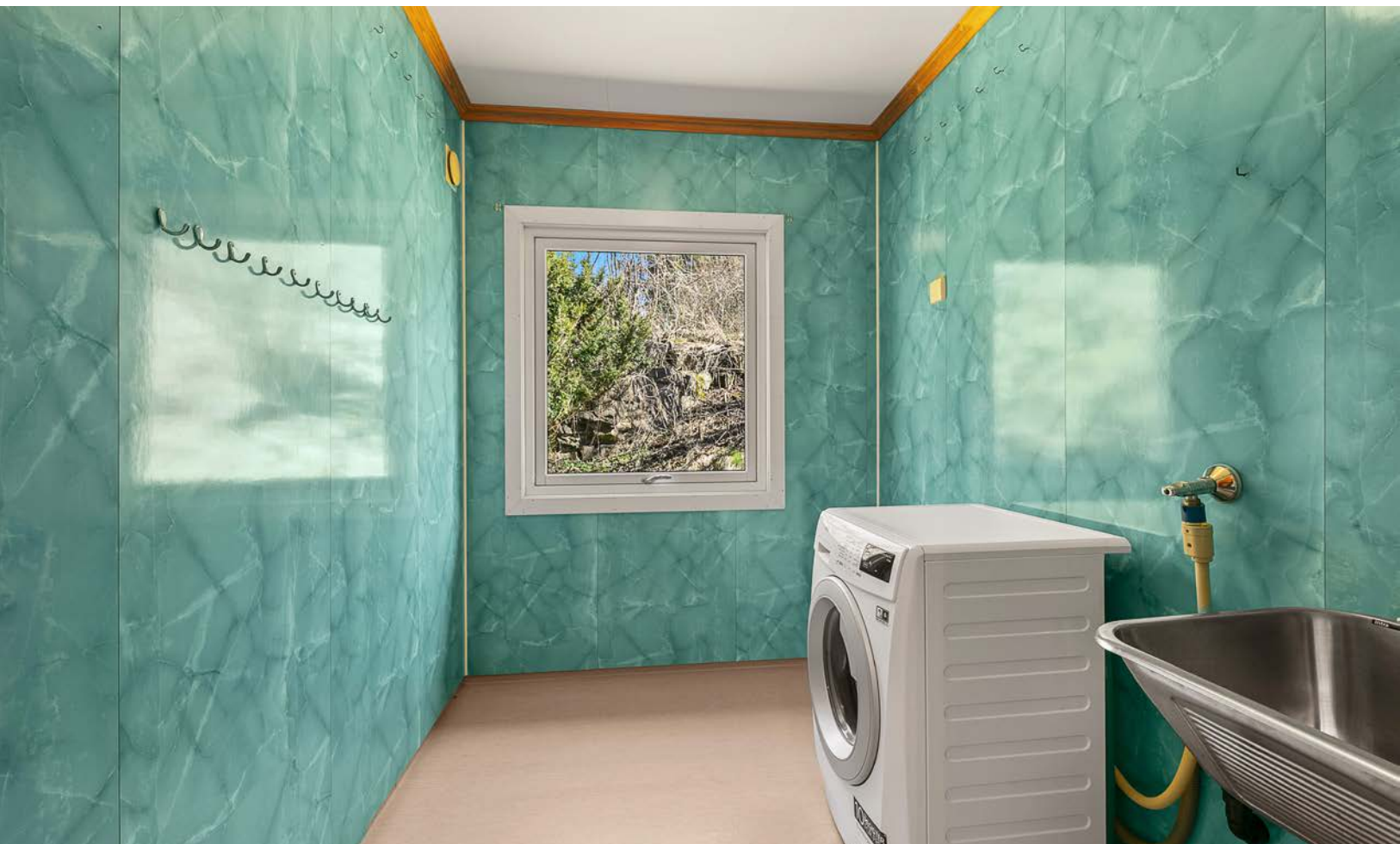






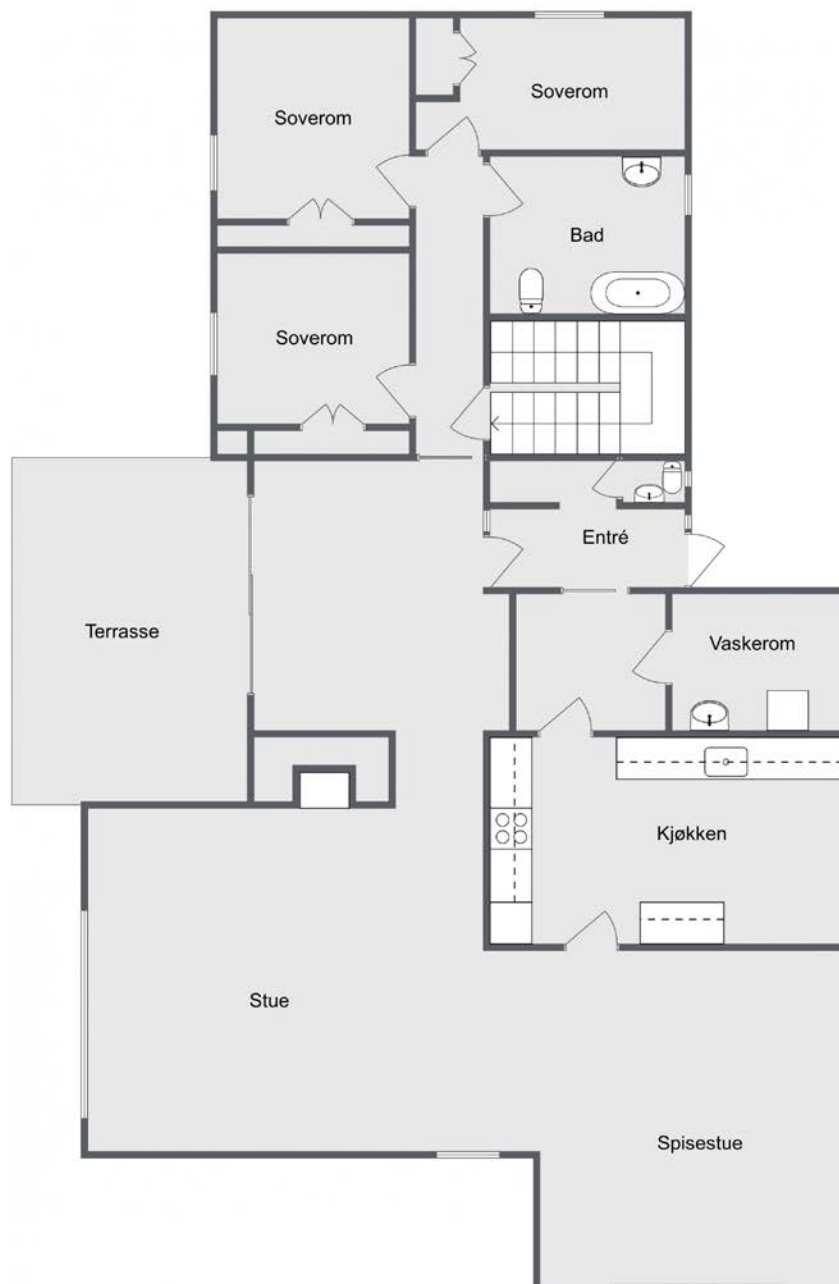


Toalettrommet har adkomst fra entré.
Vaskerom har adkomst fra gang mellom
entré og kjøkken.
Vaskemaskin medfølger ved salg.



Friervegen 145

1. Etasje



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

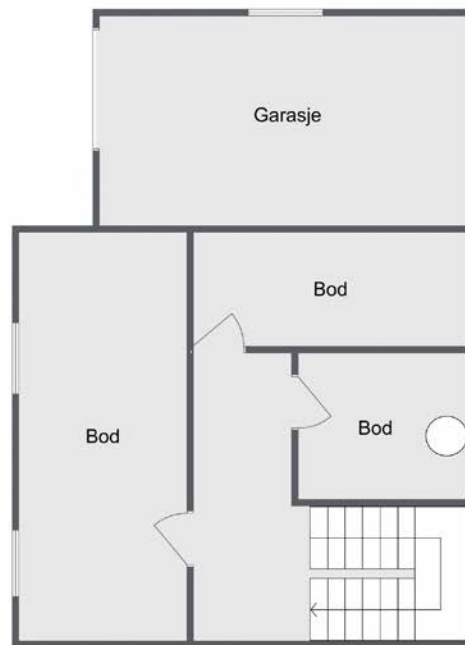
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Friervegen 145

Underetasje



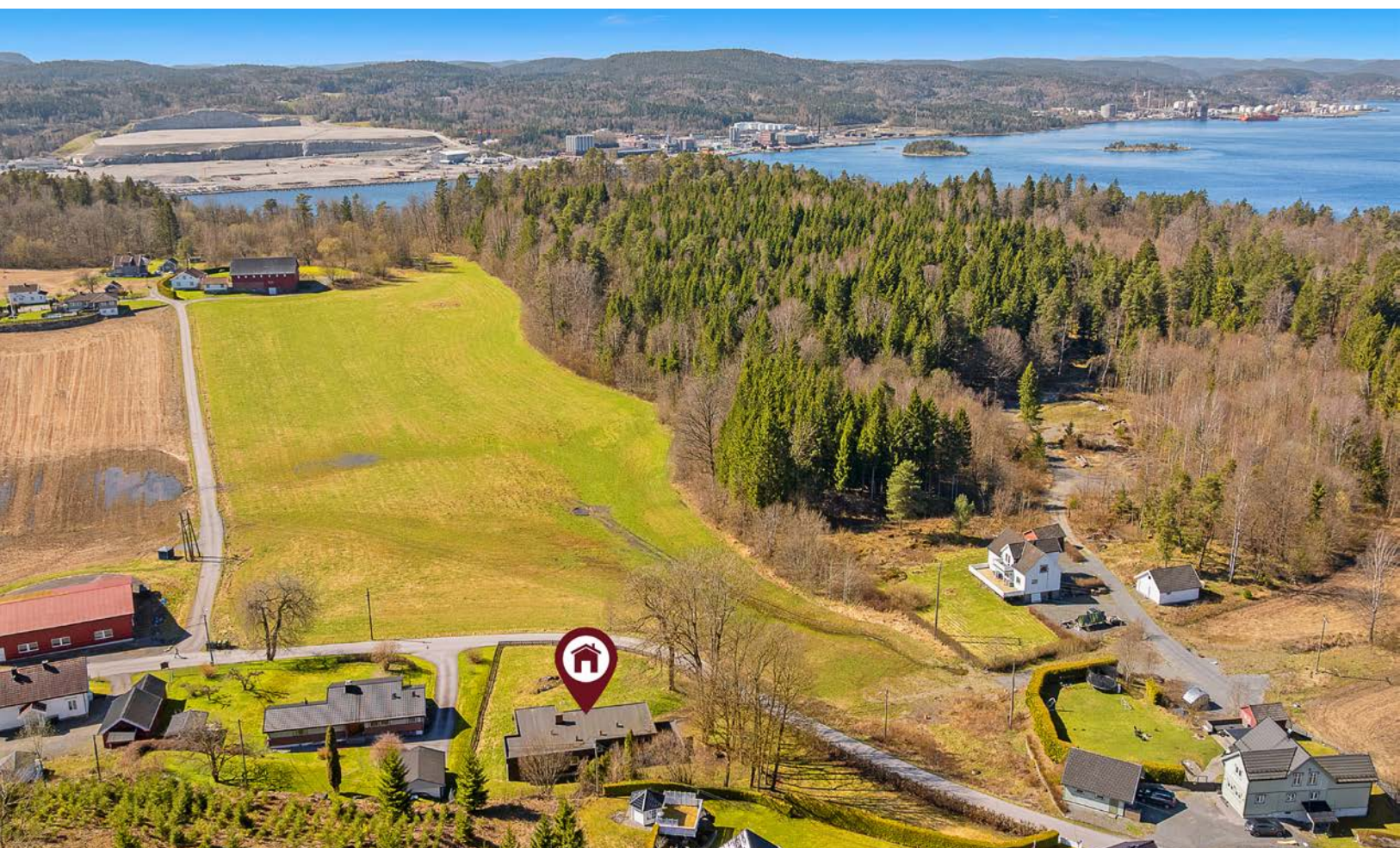
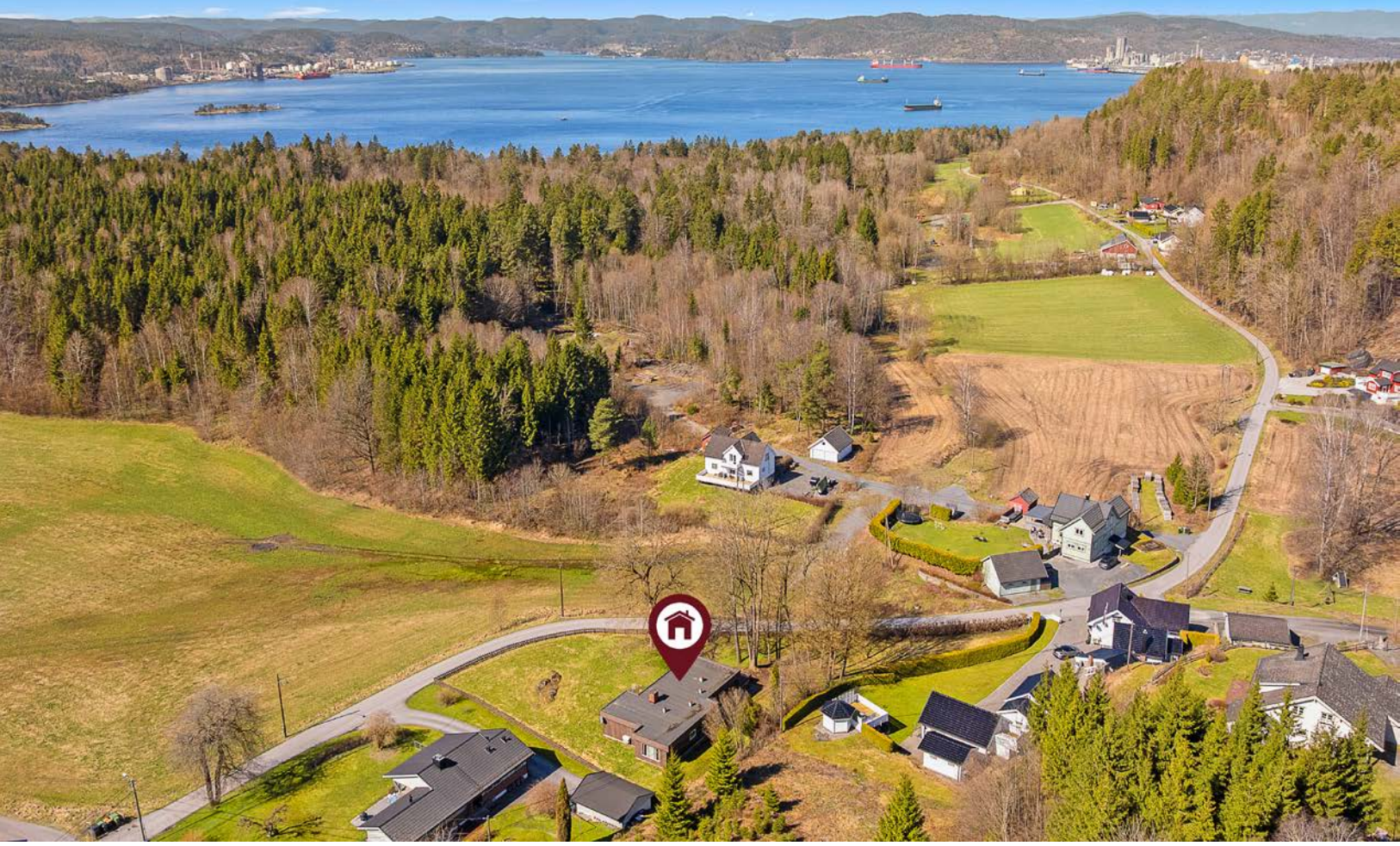
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

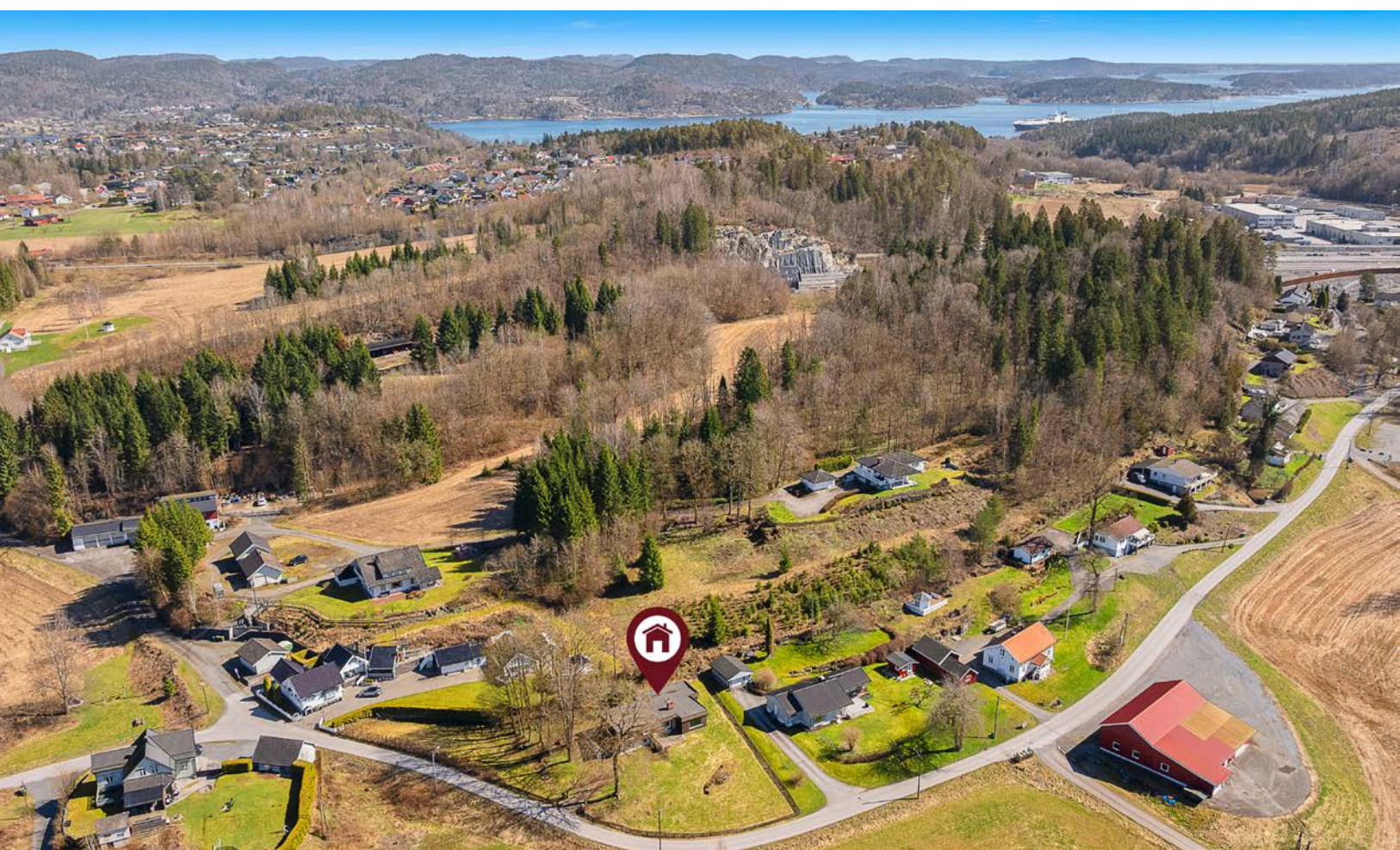
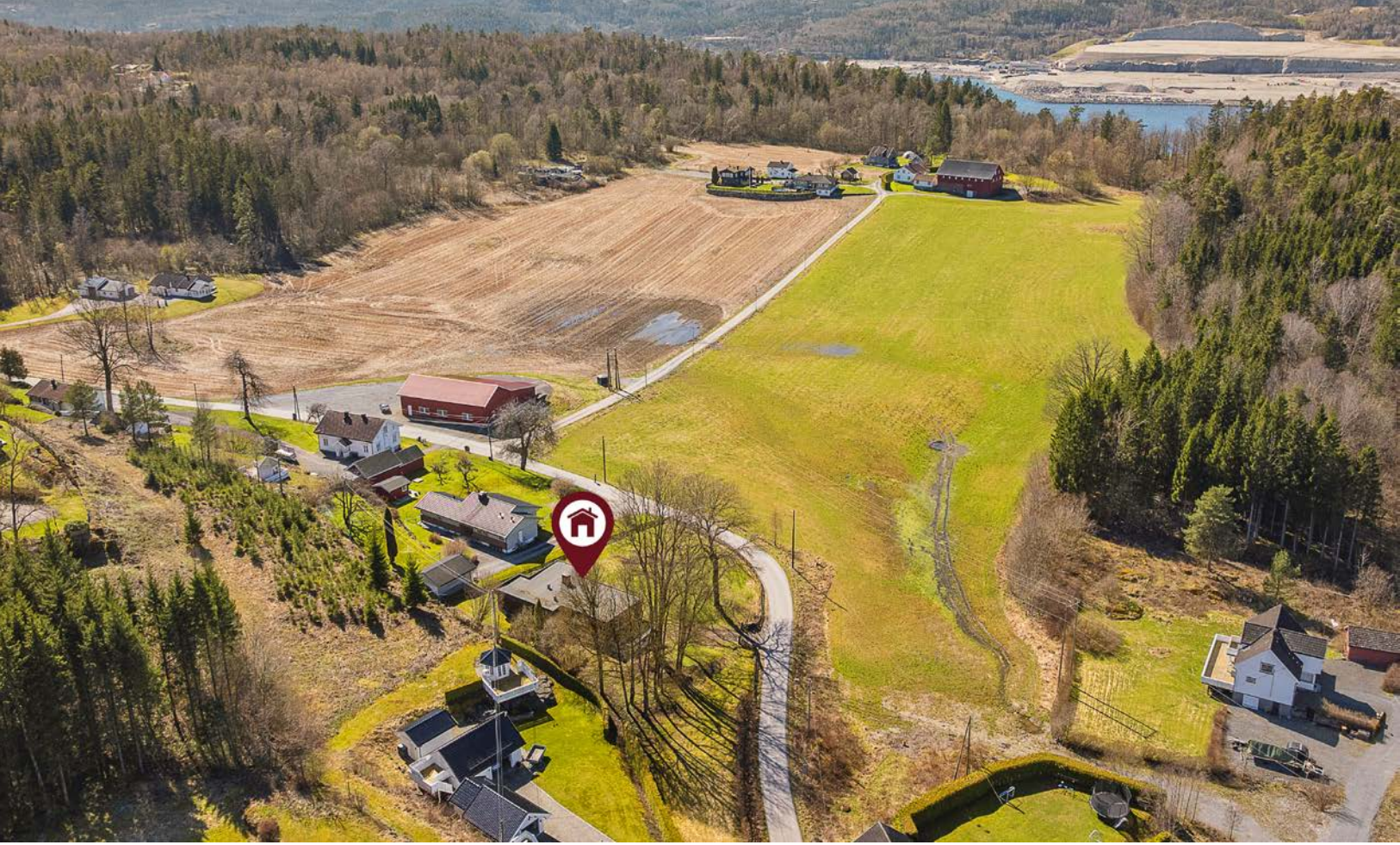
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Friervegen 145

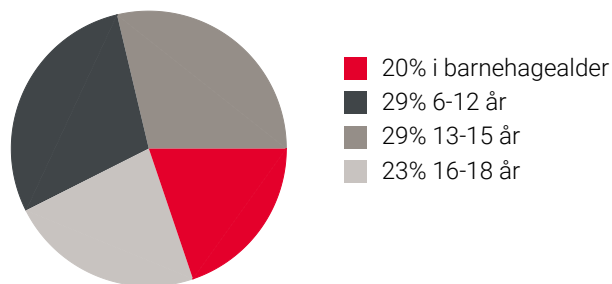
Offentlig transport

🚏 Skrubbedalsvegen Linje P8	20 min 🚶 1.7 km
🚏 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 🚶 11.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	37 min 🚶

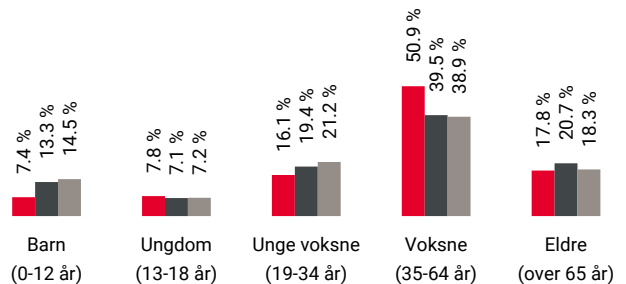
Skoler

Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.) 343 elever, 26 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 143 elever, 11 klasser	8 min 🚶 4.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 340 elever, 27 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	12 min 🚶 8.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	12 min 🚶 9.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnskrets: Ås-stranda-kj...	231	103
🏠 Kommune: Porsgrunn	36 624	17 715
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	20 min 🚶 76 barn 1.8 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	6 min 🚶 55 barn 2.9 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 ...)	7 min 🚶 87 barn 3.3 km

Dagligvare

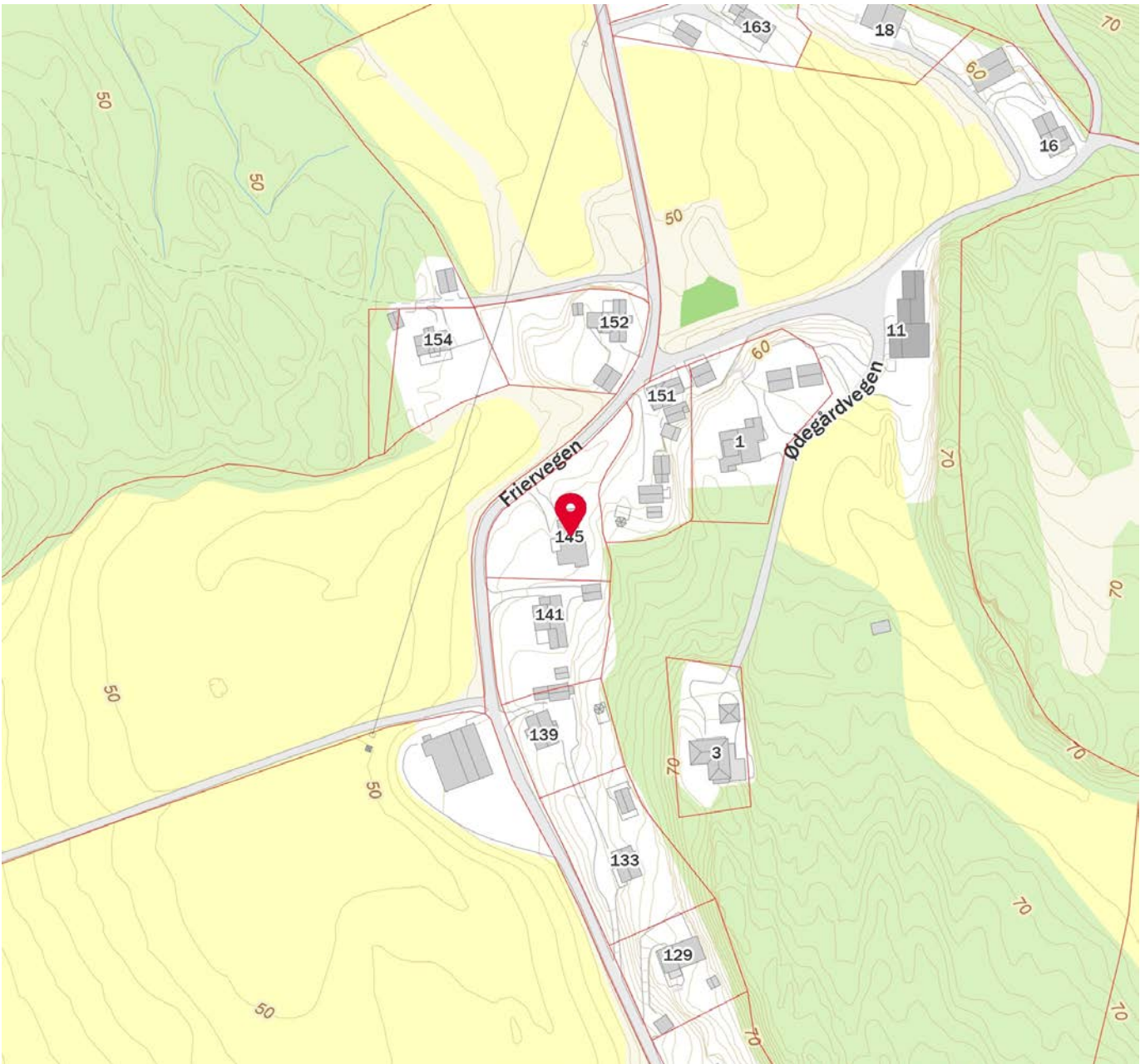
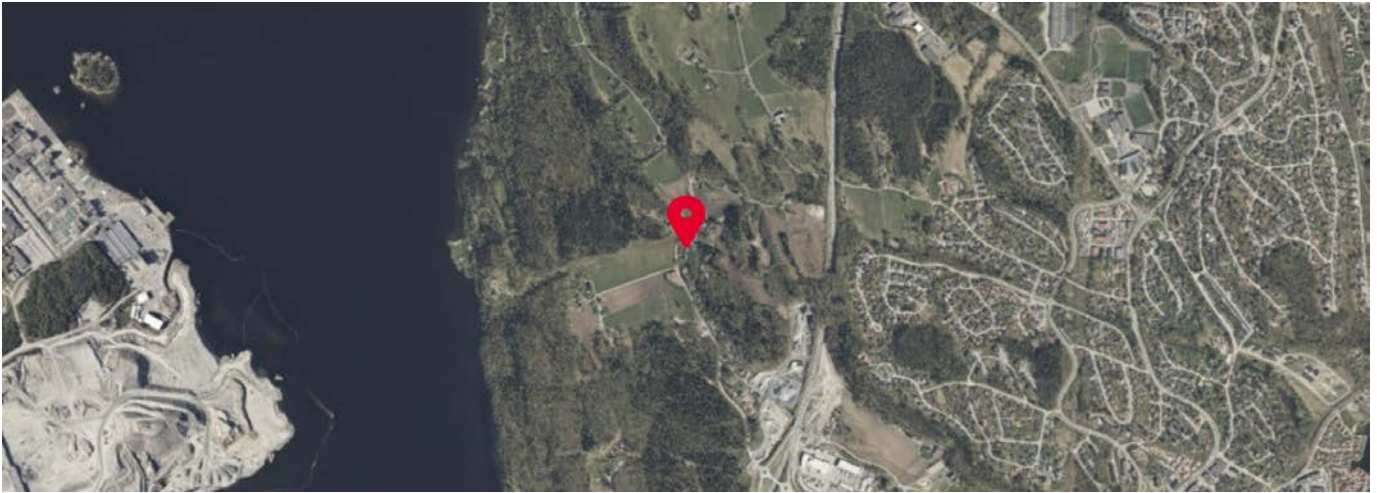
Kiwi Heistad PostNord	4 min 🚶 2.1 km
Rema 1000 Heistad PostNord	5 min 🚶 2.2 km

Sport

⚽ Gravaåsen ballplass Ballspill	22 min 🚶 1.9 km
⚽ Heistad skole ballplass Ballspill	5 min 🚶 2.3 km
🏊 Heistad Fysioterapi & Trening	23 min 🚶
🏊 MOVA Skjelsvik	6 min 🚶



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



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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maria Gyøry

Kristin Susaas

Boligen

Friervegen 145
3940 Porsgrunn

4001-72/6/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Pålegg fra kommunen om å bytte rørgate fra hus til hovedledning cirka 9 m.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Friervegen 145 , 3940 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 72, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3100

Eiendomsverdi ref nr: ZZ6880

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1967 og har kun hatt en eier siden byggeår. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekkes utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget flat tak tekkes med papp membran.

Innvendige overflater består av parkett, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt plater på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder i stue.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, forstue, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje.

Boder i kjeller med tilbygget garasje. Kryperom under deler av 1.etasje.

Boligen må beregnes betydelig oppgradert.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av papp membran Taktekke inspisert fra tak. Papp membran med høy alder og begynnende krakelering i overflater.

Taktekke må beregnes omlagt av potensielle kjøpere.

Tak har innvendig nedløp i Soil. Takhatter i stål med synlig rustskader. Takhatter, taknedløp og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekkes med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje. Spesielt liggende trepanel i skjørt rundt takverk med råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt tak tekkes med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke.

Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2008 til 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer

fyller sin funksjon.

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Entre dør i teak fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue til uteareal. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger er påregnelig.

Boligen har etablert platting på grunn med steinheller. Synlig avvik på overflater.

Entretrapp i betong tekkes med skifer. Synlig sprekk i murverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Rom i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater.

Pipe oppført i murt teglstein. Peis og kamin etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Merknad på synlig eldre fuktsskade i himling ved pipe.

Rom under terreng består av boder og gang. Alle overflater består av murflater. Murflater med synlig mindre saltutslag.

Adkomst til kryperom fra luke i vegg kjeller. Grunn består av fjell. Vegger i betong og murverk. Himling bestående av stubbeloftsbord. Vann var enkelt steder stående på grunn. Synlig råteskader i himling under stue. Se bilder. Tiltak må beregnes med utskiftning av råteskader trevirke.

Yttervegg må utbedres med ny fasadepanel og innsetning av nytt stort vindu i stue. Råteskader i bjelker og yttervegg ble konstatert. TRapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendig dører består av finerdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av elder støpejern sluk.

Varmekabel i gulvflater.

Bad med utgått levetid.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal.

Beskrivelse av eiendommen

Målt med laser ble falt til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år). Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling. Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til badetrom, vaskerom og kjøkken. Plast og søil avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Varmepumpe etablert i stue av nyere dato. VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 1990 tallet. 63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badetrom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell. Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer. Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuksikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt. Kryperom med synlig fukt/Vanninntrengning fra grunn. Grunnmur oppført i betong og murt betongblokker. Utvendig etablert murpuss. Terreng rundt boligen er lett skrånende. Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av jern. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejern.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune. Ukjent tilstand på oljetank og om denne er sanert/tømt.

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

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

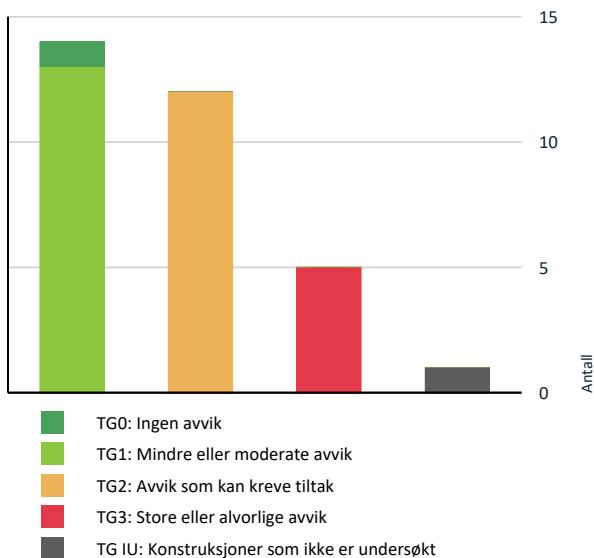
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

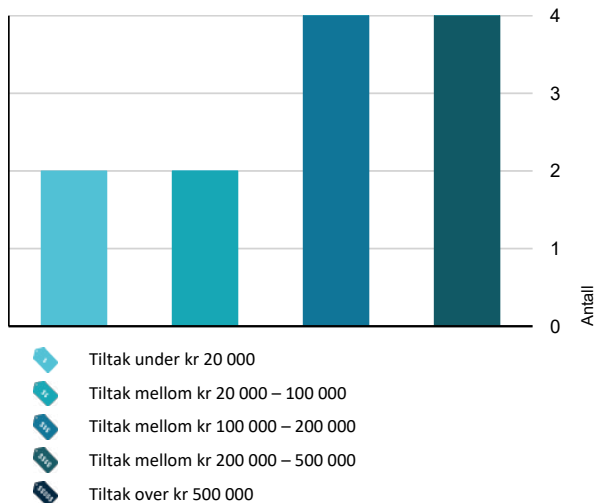
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen taktekke består av papp membran Taktekke inspirert fra tak. Papp membran med høy alder og begynnende krakelering i overflater. Taktekke må beregnes omlagt av potensielle kjøpere.

Vurdering av avvik:

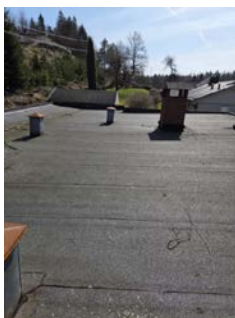
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekke/membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekke må beregnes omlagt innen kort tid (1-5 år) av nye eiere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tak har innvendig nedløp i Soil. Takhatter i stål med synlig rustskader. Takhatter, taknedløp og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takhatter, beslag og sluk i takflater må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekking med stående og liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.

Utvendig fremstår fasadepanel med stedvis synlig råteskader og høy vær slitasje. Spesielt liggende trepanel i skjørt rundt takverk med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasader med synlig råteskader. Ukjent og råteskader har ført til skader i den bak forliggende konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader med behov for omfattende oppgradering med stort sett utskiftning av fasadepanel. Det anbefales og tilleggs isolere yttervegger når fasadepanel skiftes.

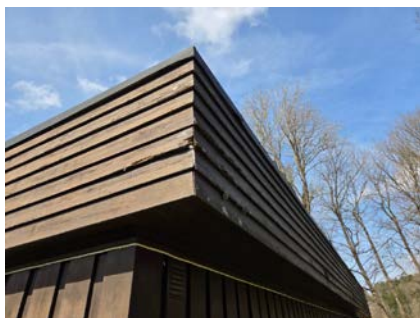
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig råteskader i fasadepanel



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt tak teknet med papp membran. Undertak med rupanel/trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra 1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert.

Konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2008 til 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Stort isolerglass vindu i stue fra byggeår. Vindu med utgått levetid og utskiftning må beregnes. TG3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med utgått levetid

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Stort vindu i stue må beregnes skiftet. Med tanke på utvendig utettheter rundt vindu antas det er det er råteskader i underliggende trevirke/yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entre dør i teak fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue til uteareal. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører med høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Utskiftninger må beregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert platting på grunn med steinheller. Synlig avvik på overflater.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entretrapp i betong teknet med skifer. Synlig sprekk i murverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Mindre utbedringer må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av sprekk i murverk bør beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, laminat, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, panel og malt flater. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Rom i kjeller består stort sett av murflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG 2 på grunn av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedring av overflater må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre fuktskade i tapet stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Etasjeskille med råteskader i gulv i stue, synlig i kryperom. Se forøvrig beskrivelse kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Utbedring av råteskadet trevirke må beregnes i etasjeskille.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein. Peis og kamin etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Merknad på synlig eldre fuktskade i himling ved pipe.



Eldre fuktskade i himling

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av boder og gang. Alle overflater består av murflater. Murflater med synlig mindre saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlig saltutslag i murverk

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Boder funksjonell til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.



Råte i trevirke

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i vegg kjeller. Grunn består av fjell. vegger i betong og murverk. Himling bestående av stubbeloftsbord. Vann var enkelt steder stående på grunn. Synlig råteskader i himling under stue. Se bilder. Tiltak må beregnes med utskiftning av råteskader trevirke.

Yttervegg må utbedres med ny fasadepanel og innsetning av nytt stort vindu i stue. Råteskader i bjelker og yttervegg ble konstatert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Synlig råteskader i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råteskadet trevirke må beregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

TRapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører består av finerdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og badekar. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av eldre støpejern sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder og utgått levetid sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad må beregnes renoveret av nye eiere.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør fra vaskerom til uteareal.

Målt med laser ble fallt til sluk målt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder og eldre jernsluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom må beregnes oppgradert.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre eik dør og skuffronter med dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og malt takplater i himling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

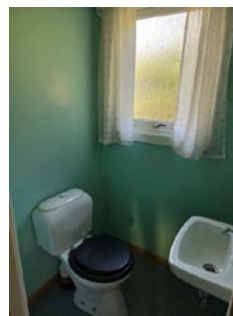
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber til badetrom, vaskerom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue av nyere dato.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 Amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater badetrom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget må beregnes oppgradert når overflater og våtrom renoveres. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering består av etablert smøremembran/Grydong på grunnmur. Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt. Kryperom med synlig fukt/Vanninntrengning fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong og murt betongblokker. Utvendig etablert murpuss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av jern. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejern. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra kommune.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 2 pga. av alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør sjekkes av nærmere. Ukjent tilstand.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Ukjent tilstand på oljetank og om denne er sanert/tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

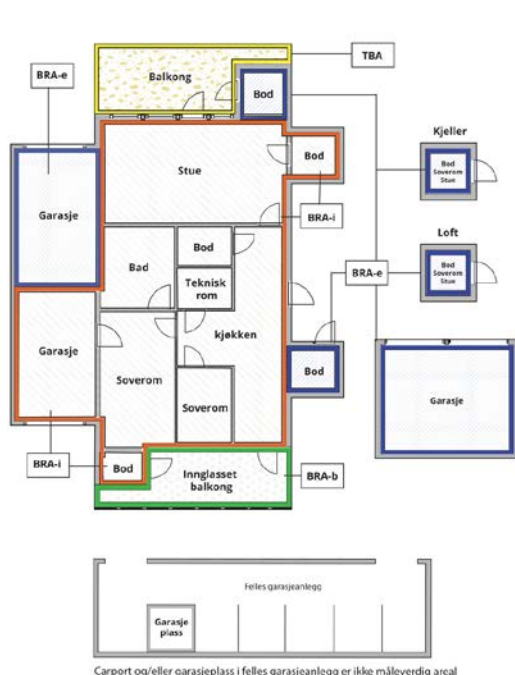
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	141			141	12
Kjeller	39	18		57	
SUM	180	18			12
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, forstue, gang, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kristin Susaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	72	6		0	2008.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Friervegen 145

Hjemmelshaver

Susaas Inger-Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende langs Frier vegen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av spredt bebyggelse med eneboliger, landbrukseiendommer og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Flat romslig tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan. Opparbeidet plen med prydbusker delvis inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 72, Bruksnr 6	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	301 Ås-Stranda-Kjørholt
Veiadresse:	Friervegen 145, gatenr 2150	Valkrets:	8 Heistad
	3940 Porsgrunn	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sølvørød - Parsell 1 Av 72/1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.09.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 008,7 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	4001/72/6	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4001/72/6	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	26.09.1963	Avgiver Mottaker	4001/72/1 4001/72/6	-2 010,0 2 010,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Friervegen 145	Bolig	199,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.11.1966
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	199,0	Igangset.till.:	28.11.1966
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	199,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	06.11.1967
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164036774			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			58,0		58,0				
H01	1		141,0		141,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

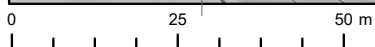
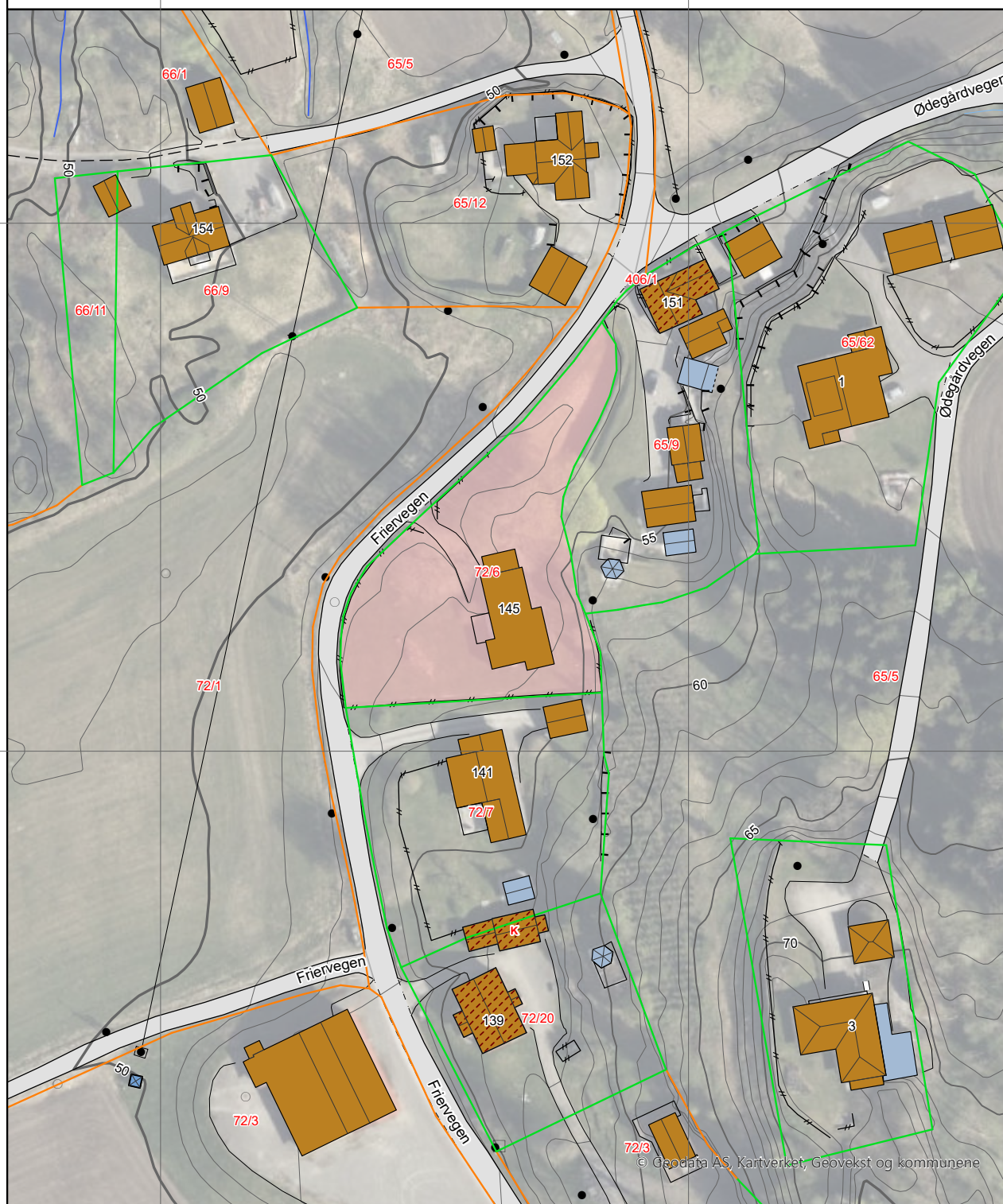
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/72/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



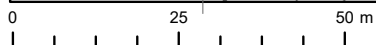
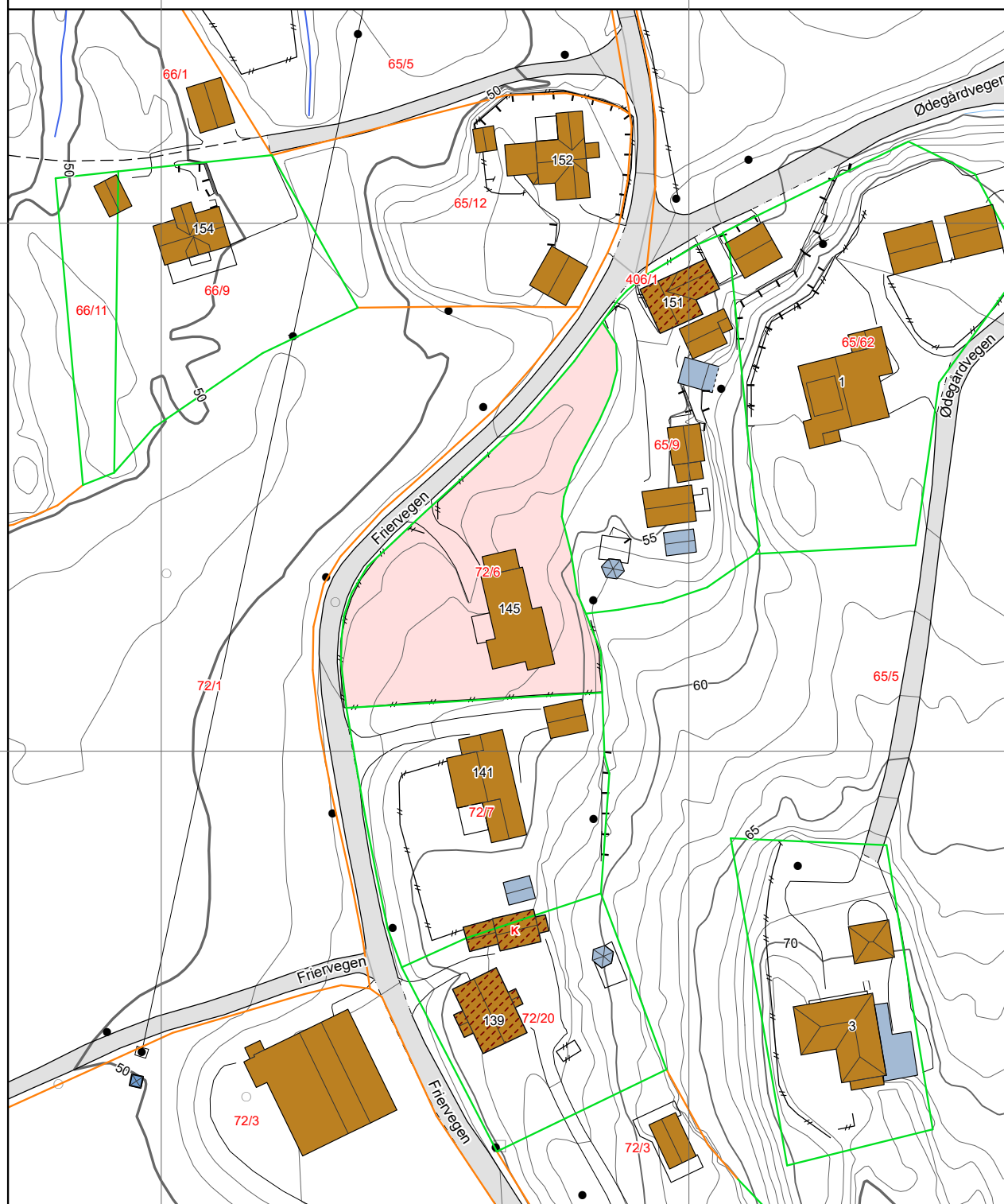
Målestokk 1:1000
Dato: 17.4.2026














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Friervegen 145, 3940 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 009 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 009 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550_4

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
-----------	------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



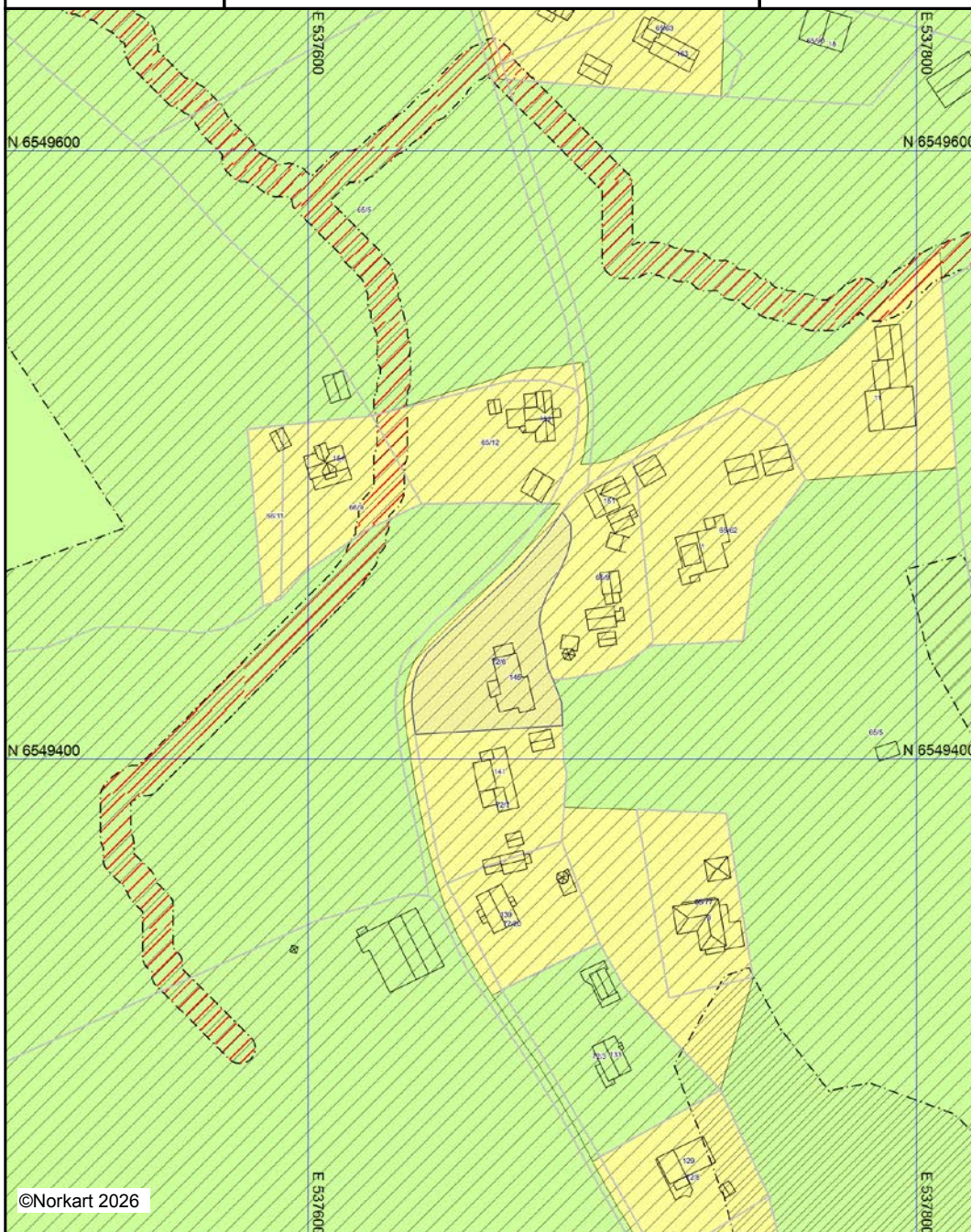
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 72/6
Adresse: Friervegen 145
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

BRUKSTILLATELSE

Enebolig på G.nr. 72 b.nr. 6
behandlet i bygningsrådet under sak 529/66 kan godkjennes til
innflytting.

Ferdigattest kan ikke utstedes før følgende arbeid er utført:

1. Garasjen må gjøres ferdig og treverk i denne dekkes med
brannherdig kledning B-13.
2. Peistegninger i henhold til pkt. 10 i sak 529/66 må innsendes.

*24/2-70 Etter forhandling med Thorsen er nå all forf. på an-
ken avsluttet og påst. attest. D.*

Porsgrunn bygningsvesen, den

Halvor Skreosen

6.11.67

E. Dale.

Sendt til eieren: Kjell Susaas.
Komm. Ing.v. byggm. Reidar Jørgensen.

Jacobsen trykk, Porsgrunn

FERDIGATTEST

Holighus på Gnr. 72 - Bnr. 6 ble
behandlet i bygningsrådet under sak 529/66
ansvarshavende byggm. Reidar Jørgensen

~~Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig~~

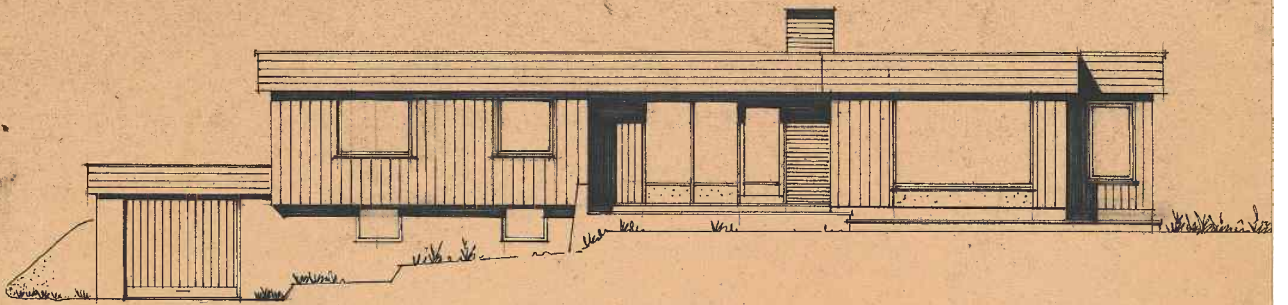
De gjøres oppmerksom på at kontroll av saniteranlegget ikke
sorterer under bygningekontrollen.

Porsgrunn bygningsvesen, den 24.2.70

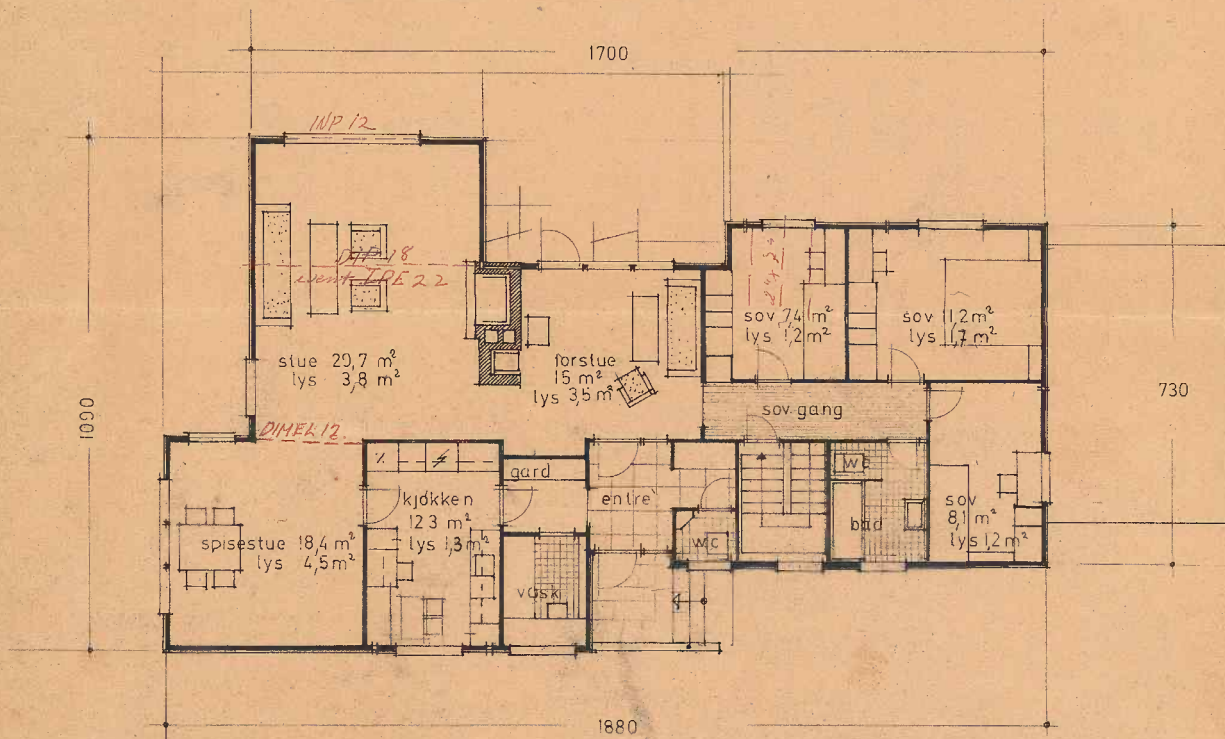
Halvor Skreosen
avd.ing.

Erik Dale

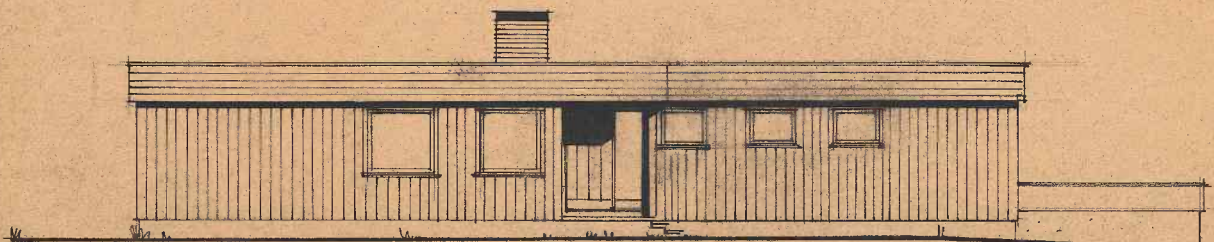
Sendt til: byggm. Reidar Jørgensen, Grenland Bygg
Kjell Susaas
Ingeniørvesenet, Kjemnerkontoret.



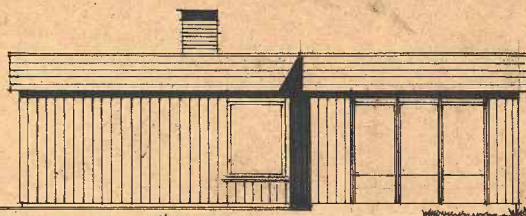
FASADE MOT VEST



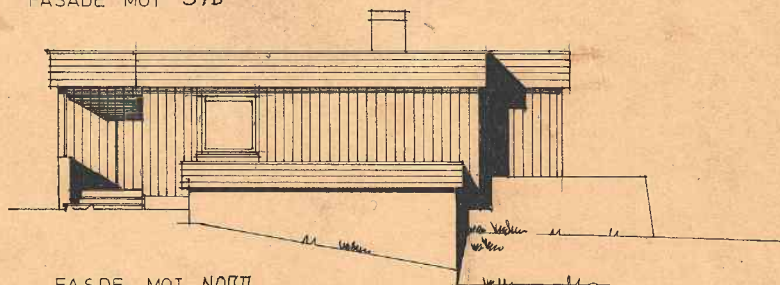
PLAN AV 1 ETASJE



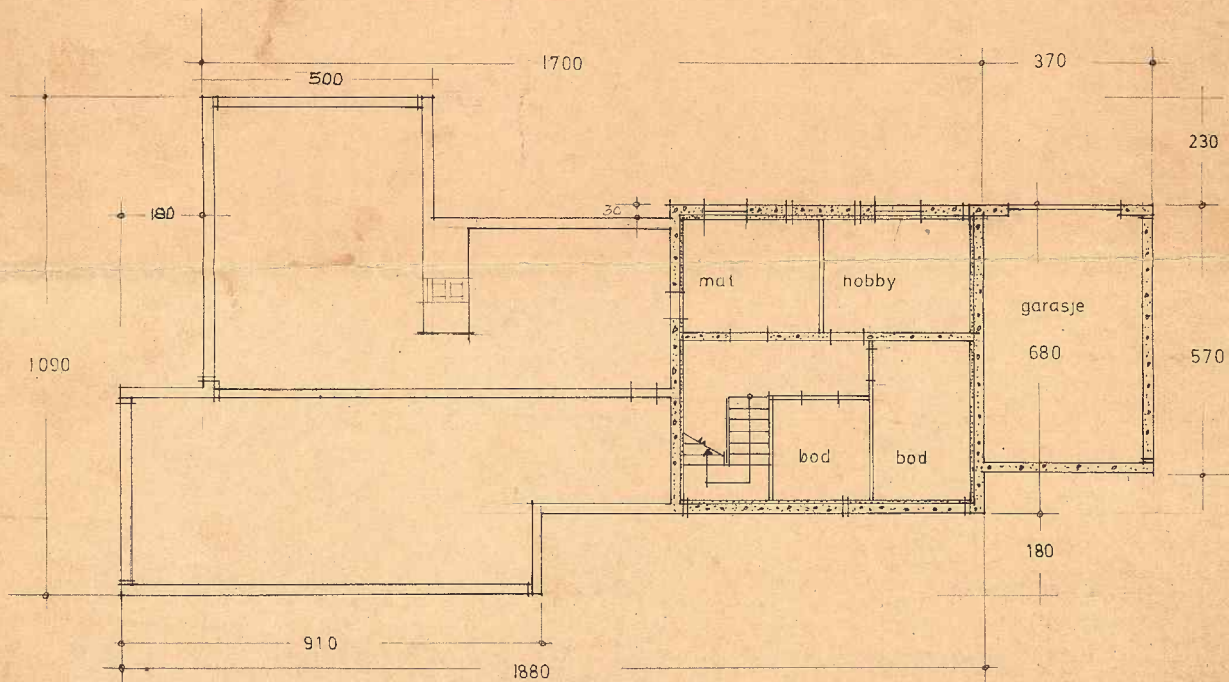
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



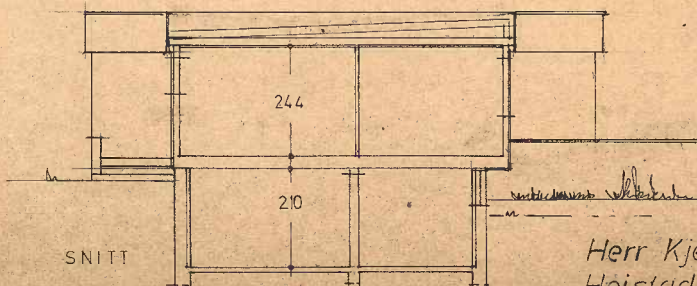
FASADE MOT NØR



PLAN AV KJELLER

Planer, snitt og fasader mål = 1:100

Mottatt 17 OKT. 1966



SNITT

SKIEN 1.10.1966

R. Morsen Dalene

Herr Kjell Susaas og frue Heistad

Dokumentasjon



Larvik VVS AS
Ringdalskogen 99, 3270 VB
Tlf 33111000
E-post andreas@larvik-vvs.no
Org.nr 927659867

Kunde LØBERGVEIEN 36
adresse 3719 SKIEN

Arbeidsadresse

Adresse Frierveien 145

Adresse 2

Gård og

bruksnummer

Postnummer 3941 pORSGRUNN

og poststed

Ordre 3287561

Hovedansvarlig

-

Utførelses dato

14-04-2026

Notat

-

Kundereferanse

-

310 Rørinspeksjon av avløpsrør Bygningsområde: -

1. HMS vurdering av arbeidsplass -

Grønn

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 11:18

2. Tildekking

Ikke aktuelt

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 15:17

3. Rørtype

Annet

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 11:19

4. Adkomst

Stake- / spylekum

Annet

Stakeluke i kjeller ved vv bereder

Kommentar: Ma

Annet

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 15:18

5. Utført rapport med video

Ikke aktuelt

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 15:18

6. Ta bilde av utført arbeid

Bilde



Boligen. Det er gatesluk i veiskulderen



Gatesluk



Overvannskum på jordet. Uvisst hvem eier er.



Overvannskum



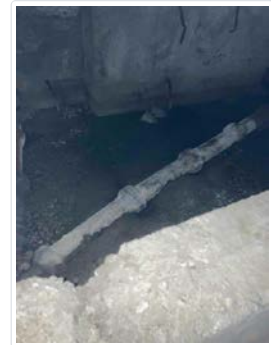
Høyde fra kjellergulv til bunn luke.



Høyde fra gulv krypkjeller til bunn luke.



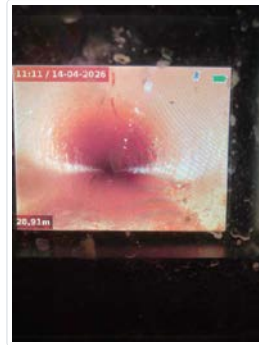
Luke i kjeller til krypkjeller.



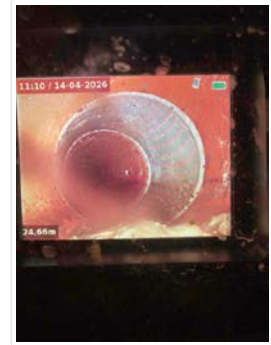
Spillvannsledning i krypkjeller. Grunnvannstand står midt på røret.



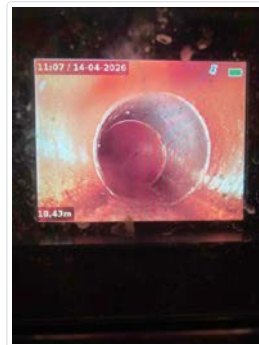
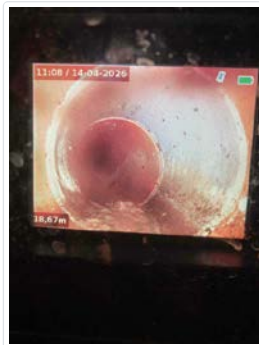
Grunnvann stand

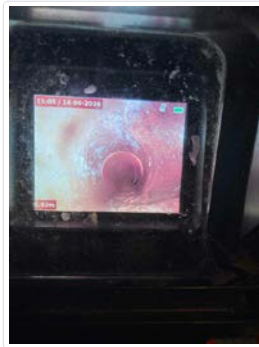
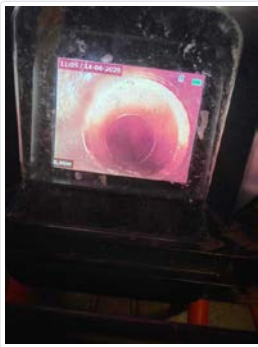


Pvc spillvann.29 meter fra stakeluke.

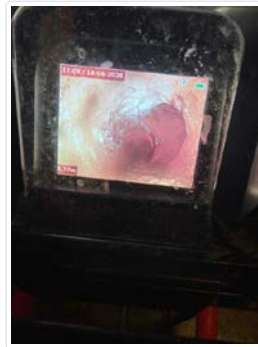


Grått pvc bend. Rødbrun pvc rør.

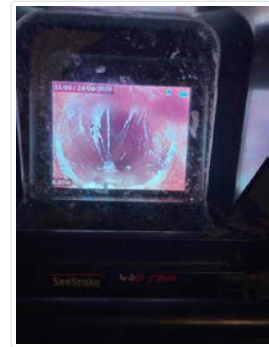




9 meter fra stakeluke
overgang fra glasert rør til
110 mm pvc rør



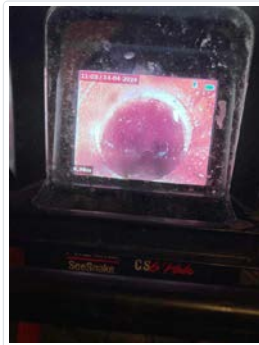
8,77 myr fra stakeluke.
Gren.



Glasert rørlengder på 60
cm. Dårlige skjøter med
røtter. Grunnvann lekker
inn.



Dårlig skjøt. Røtter og
lekkasje.



Grunnvann trenger inn i
skjøtene.



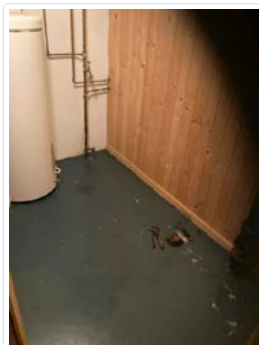
Svanke. Dårlig fall. Slam
samler seg opp.



Stakeluke i kjeller. Her
starter inspeksjonen.



Stakeluke.



Bereider rom i kjeller med
stakeluke.

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 15:18

7. Signatur

Signatur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Morten', is displayed within a white rectangular box. The signature is written in a cursive, flowing style.

Sist endret av Morten Evensen - 14-04-2026 15:19

30/11 Avskrift av dagbok nr. 3/66. 1966.
Vedlegg til
Bamble sorenskriverl

ERKLÆRING.

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 72 bnr. 6
gis herved rett til anlegg og stedsevarende drift
og vedlikehold av vann- og kloakkledning over
gnr. 72 bnr. 1.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Porsgrunn
bygningråds samtykke.

Porsgrunn, den 16 / 11 1966.

Laakev Thorsen
.....

(eier)

Målebrev
med skylddeling

26/9. Avskrift av dagbok nr. 1718 19 63.
Vedlegg til Protokoll 16.107
Bamble sorenskriveri jnr. 89/62
kartblad 15.F. 5/1

I samsvar med bygn.loven blg det holdt kart- og oppmålingsforretning den 7. aug. 1963 over 2010 m² av

gnr. 72 bnr. 1 Sølvørød i Eidanger.

Parsellen har fått betegnelsen Parsell 1 av 72-1.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Haakon Stiansen

bestyrtes av Bygn.sjefen og utførtes av B.E.Larsen med K.I.Gundersen som kartvitne.

Ved forretningen møtte: For vegvesenet A.Gunnerud, for Jenny Aas - Einar Aas, for Edvin Karlsen - Haakon Stiansen, for Jørande Nygaard - Arne Nygaard, og for Bertha Leerstang - Harald Leerstang.

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter: I øst til Bakkeskogen 63-13 og Ødegården 65-5 -4.94 -4.99,-4.90,-5.06,-10.05,-6.11,-3.76,-7.34,-7.67,-4.02,-7.84,-7.68, i sør til Parsell 2 av 72-1 -48.59. I vest og nordvest til veg -8.68,-4.56,-4.30,-4.55,-5.87,-11.44,-3.66,-12.14,-13.32,-14.77, og -9.14.

Arealet er 2010 m².

Målingene er knyttet til Eidanger oppmålingsvesens koordinatsystem i N.G.O.s akse III.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. aug. 1909 ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal nyttes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til 2 øre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark 2.81.

Forretningen sluttet 12.9.63

O.B.Amdahl (s).

Kartvitne:

K.Gundersen (s).

B.Larsen (s).

Skylddelingsmenn:

Ø. Jacobsen (s).

A. Rogstad (s).

Rett avskrift bevitnes:

A. Rogstad

Den fraskilte del har fått gnr. 72 bnr. 10

3/1
Avskrift av dagbok nr. 12 1969
Vedlegg til
Bamble sorenskriveri GH 27/12

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I TELEMARF FYLKE
POSTBOKS 56 - SENTRALBORD 2 15 60, 2 15 63, 2 15 64 - POSTGIROKONTO 4070
SKIEN

J. nr. 3782/66
Ark 774 — Po
GH/BK

27, 12 1969
Ejebler
hv 20, 12

**Vann- og kloakkledninger o. l. samt renner
av alle slag ved riksveg**
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Brevik

Undertegnede Kjell Susaas, c/o Telemarksbanken, søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~(søkkrens)~~ under/løp i fylkesveg H-5 ved (min) eiendom(men¹) Sølverød g.nr. 76 704 br.nr. 6 i Porsgrunn kommune

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierne og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrer forsvarlig og forsynes med lykter, varselkilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg et hvert ansvar for slik skade.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹) kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

¹) Stryk det som ikke passer.

8. Vannledningen må legges i varerør under veggen.

Plakken den 26-12-66
 fra *Tomas Løyen-kari Susaas*
 (søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

Til vitterlighet:

1. *Skolem Skauen*
2. *Sigurd Skauen*

Plakken den 26-12-66
 fra *Tomas Løyen-kari Susaas*
 (Søkerens navn)

Sendes vegsjefen i Telemark fylke, Skien, under henvisning til omstående.

Plakken den 26-12-66
 fra *Tomas Løyen-kari Susaas*
 (Søkerens navn)

Herr **Kjell Susaas** J.nr. **378Z/66** Arkiv nr. 774 — **Po**
Telemarksbanken, Brevik

Etter Deres søknad av **30.november** gir en herved tillatelse til å legge **vann - og kloakkledning**

under ~~veg~~ **fylkes-** veg **H-5**

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og underskrevet stand innlevert til statens vegvesen i Telemark fylke, Skien, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Kr. ~~20,-~~ **20,-** til dekning av tinglysningsgebyr bes sendt over postgirokonto 40 70. Vær vennlig og nytt vedlagte blankett.

Vegsjefen i Telemark Skien, den 22.DES.1966
Etter fullmakt

Sendes **Knut Wefald, overingeniør** idet det meldes at Deres erklæring er godtatt og tinglyst. Tillatelsen trer i kraft pr. dags dato. 22.DES.1966

Vegsjefen i Telemark fylke Skien, den

Sendes oppsynsmann **Sigurd Skauen, Bratsberg, Skien** som bes påse at vilkårene for tillatelsen blir overholdt.

Vegsjefen i Telemark Skien, den

²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Gjenpart:
 Hovedkasserer **2 x KH**
 Oppsynsmann **Sig.Skaugen**
(sorenskr., Brevik)

VEGSJEFEN I TELEMARK
27 DES 1966
 arkiv nr.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Friervegen 145
3940 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre