

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 2 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-  
**Selger:** Steinar Robak Bamle v/  
fullmakt

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 87/87 kvm  
**Tomtstr.:** 1064.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 80  
**Oppdragsnr.:** 1304260031

# Sjarmerende enebolig på Grønli/Flåtten med alt på en flate! Stor, solrik tomt. 3 soverom. Sentralt!

Flåttenlia 71 ligger flott til på Grønli/Flåtten, høyt og fritt, med utsikt til Gunneklevfjorden og Frierfjorden. Her bor man sentralt og tilbaketrukket, med alt på en flate og enkel adkomst inn i boligen. Eneboligen har en romslig stue- og spisestue løsning, med den fine utsikten i vest. Kjøkkenet er praktisk og enkelt, med dør rett til spisestuen. Det er tre gode soverom i boligen, hvor to har utsikt til fjorden. Øvrig har boligen ett bad og adkomst til kjeller med bod. De store vinduene i boligen slipper inn rikelig med naturlig lys, og bidrar til en lys og hyggelig atmosfære. Uteplasser mot både øst og vest lar deg flytte deg etter solen, og den store hagen er som skapt for fine dager tilbragt ute. Boligen har en meget sentral beliggenhet, med gangavstand til både skole og dagligvare.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	40
Egenerklæring .....	43
Tilstandsrapport .....	46
Oversiktskart .....	67
Reguleringsplaner, kart .....	72
Ferdigattest, bolig .....	74
Melding til kommunen - tak over entré .....	75
Tegninger fra Porsgrunn Kommune .....	76
Registrering av grunn, doknr.: 500256 .....	81
Sammenslåing, doknr.: 990041 .....	86
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 31 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 11 kvm Bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

31 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1064.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor, selveiet tomt på 1 064 kvm. Tomten er velholdt og pen, med en gressplen rundt hele huset og steinlagt oppkjørsel med varmekabler. Hagen er pyntet med flotte blomsterbed og prydbusker. Mot øst, ved inngangspartiet, er det laget til en platting, hvor det er plass til en sittegruppe, slik at man kan nyte morgen-solen. Mot vest, bak boligen, er den romslige terrassen, med utsikt utover Herøya, Gunneklevfjorden og Frierfjorden. Terrassen har adkomst via stor skyvedør i stuen og via trapp fra hage. Her er det god plass til deg med grønne fingre, samt til lek og moro for de mindre. Deler av tomten er ubearbeidet naturtomt, som strekker seg mot sør-vest.

### **Beliggenhet**

Boligen har en flott beliggenhet på Grønli/Flåtten, høyt og fritt i et populært og veletablert nabolag. Her bor man meget sentralt, uten å miste den tilbaketrukne og rolige følelsen av et nabolag. Det er kun 3-4 minutters gange til nærmeste dagligvarebutikk, busstopp og Grønli skole. Forøvrig er det kort vei til andre servicefunksjoner, Idrettsanlegget til Sundjordet IF eller Herøya IL, flere dagligvarebutikker og ikke minst til Porsgrunn Sentrum. Nærområdet byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med fritidstilbud, turløyper og mer. Beliggenheten er dessuten ypperlig for de som jobber i industriparken på Herøya, med kun få minutters kjøretur fra boligen.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg.

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

Barnehager i nærområdet:

Flåtten barnehage har barn i alderen 1 til 5 år. Barnehagen er ca. 3 minutters kjøretur fra boligen.

Spire og gro Skogtoppen barnehage har 3 avdelinger og tar imot barn mellom 0 og 5 år. Barnehagen er ca. 4 minutters kjøretur fra boligen.

Hovettunet barnehage har barn i alderen 1 til 5 år. Barnehagen ligger ca. 8-10 minutters kjøretur fra boligen.

Skoler i nærområdet:

Grønli Skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning fro 1. til 4.-klasse. Skolen ligger ca. 3 minutters gåtur fra boligen.

Klevstrand skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning for 1. til 4.-klasse. Skolen ligger ca. 5 minutters kjøretur fra boligen. (Planlagt sammenslått med Stridsklev skole i 2027 pt.)

Stridsklev skole huser 1. til 7.-trinn, med SFO-ordning fro 1. til 4.-klasse. Skolen ligger ca. 5 minutters kjøretur fra boligen.

International School Telemark (privatskole) har 1. til 10.-trinn. Skolen ligger ca. 8-10 minutters kjøretur fra boligen.

Det gjøres oppmerksom på at Porsgrunn Kommune nylig har gjort endringer i sin skolestruktur. Enkelte skoler er planlagt sammenslått eller avviklet. For oppdatert informasjon: se Porsgrunn Kommunes hjemmesider.

Fritidstilbud i nærområdet:

Porsgrunn kommune har egen aktivitetsportal, som finnes på kommunens nettsider. <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/aktivitetstilbyder/> Nettsiden UngFritid.no har samlet mange av landets flotte fritidstilbud for mennesker i alle aldre. Nettsiden har søkefunksjon, slik at en kan søke på kun Flåttenlia om ønskelig.

## **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1961. 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. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i sink. Innvendige overflater består av laminat, parkett og belegg på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom i 1.etasje. Innredet bodrom i kjeller. Kryperom under deler av boligen. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Synlig råteskader i trevirket.

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 på grunn av alder.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. TG2 på grunn av alder og værslitt panel.

Vinduer: Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. TG2 setter på eldre vinduer pga alder.

Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsorukket trevirke/trepaneler.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige trapper: Trappen er nok så bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp mangler rekkverk.

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

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

-Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

## **Innhold**

Enebolig med planløsning over én flate + kjeller:

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

Kjeller: Bod.

## **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Massiv eikeparkett, laminat, belegg og flis.

Vegg: Tapet, malt panel, malt brystpanel og flis.

Tak: Panel og takplater.

### 1. Etasje:

Den steinlagte oppkjørselen med varmekabler leder fra veien og frem til det overbyggede inngangspartiet mot øst. Like ved inngangspartiet er det laget til en hyggelig platting med plass til en liten sittegruppe, slik at man kan nyte morgensolen. Boligen er omkranset av en meget velholdt og pent opparbeidet hage, med blomsterbed, prydbusker og ikke minst den store gressplenen. Inngangspartiet leder videre inn i entré, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entré kommer man videre inn i gang med adkomst til stue, 3 soverom, bad og kjøkken. Stuen er lys og luftig, med god plass til ønsket stuemøblement. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt utsikten over Herøya, Gunneklevfjorden og Frierfjorden. Det er både varmepumpe og vedovn i stuen for oppvarming. Stor skyvedør fra stue og ut på den vestvendte terrassen. Spisestue med god plass til spisestuemøblementet og dør rett inn til kjøkkenet. Kjøkkenet har hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter på skapdører og plass til frittstående hvitevarer. Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger ved salg. Fine arbeidsforhold på kjøkkenbenk og godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Under vinduet er det plass til kjøkkenbordet. Det er tre soverom i boligen. Alle soverommene har plassbyggede skap til oppbevaring og er av praktisk størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltsengen, med utsikt fra soverommet mot fjorden. De to andre soverommene har fin plass til ønsket soveromsmøblement. Badet er helfliset, med dekor-flis i linje på veggflater. Rommet er innredet med frittstående dusjkabinett, servant i romslig innredning og toalett.

Kjeller:

Kjeller består av ett bodrom.

Ute:

Mot vest er det laget til en romslig terrasse, med adkomst fra stue og hage. Her er det fin plass til utemøblement, og dersom solen skulle bli sjenerende, er det installert terrassemarkise, slik at man kan nyte fine dager ute i skyggen også. Fra terrassen er det trapp ut i den store hagen, hvor man kan pusle i blomsterbed eller tilbringe dagen ute på gressplenen.

### **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**

Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet medfølger ved salg. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er ikke tilknyttet fiber, men fiberrør er klart langs tomtegrense mot vest, ifølge selger.

### **Parkering**

Fine parkeringsmuligheter i oppkjørsel.

### **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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe og vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 500 (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))

---

73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (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 15 504 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 1 292,-pr. mnd.

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 i 2026 er: 352 700,-

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 590 462 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 361 847 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 49, bruksnummer 80 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:

4001/49/80:

30.10.1971 - Dokumentnr: 503797 - Erklæring/avtale  
FESTEKONTRAKT (OVERFØRT FRA GNR.49 BNR. 177)

ÅRLIG AVGIFT KR. 40,-  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:49 Bnr:80 F - Dokumentet er ikke tilgjengelig hos Kartverket, og megler har ikke lyktes med å oppdrive dette dokumentet. Dokumentet er trolig slettet, men hefter fremdeles i grunnboken.

07.02.1959 - Dokumentnr: 500256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:49 Bnr:1 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

09.05.1974 - Dokumentnr: 990041 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 49 BNR 177 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1250501 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0805 Gnr:49 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 414807 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3806 Gnr:49 Bnr:80

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på "våningshus", datert: 19.08.1961

Megler har mottatt tegninger fra Porsgrunn Kommune, datert: 15.05.1959.  
Tegningene stemmer overens med dagens bruk av boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan:

Reguleringsformål: Boliger.

PlanID: 4001 318. Plannavn: Deichmannsgate, deler av tilstøtende veger og området fra Rønningsv. til flåttenkrysset (18.2.1980).

### **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**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **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.

Det 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](http://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 fastpris stor kr 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 7 790,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, fotograf, søk eiendomsregister, innhenting av kommunale opplysninger og utleggsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

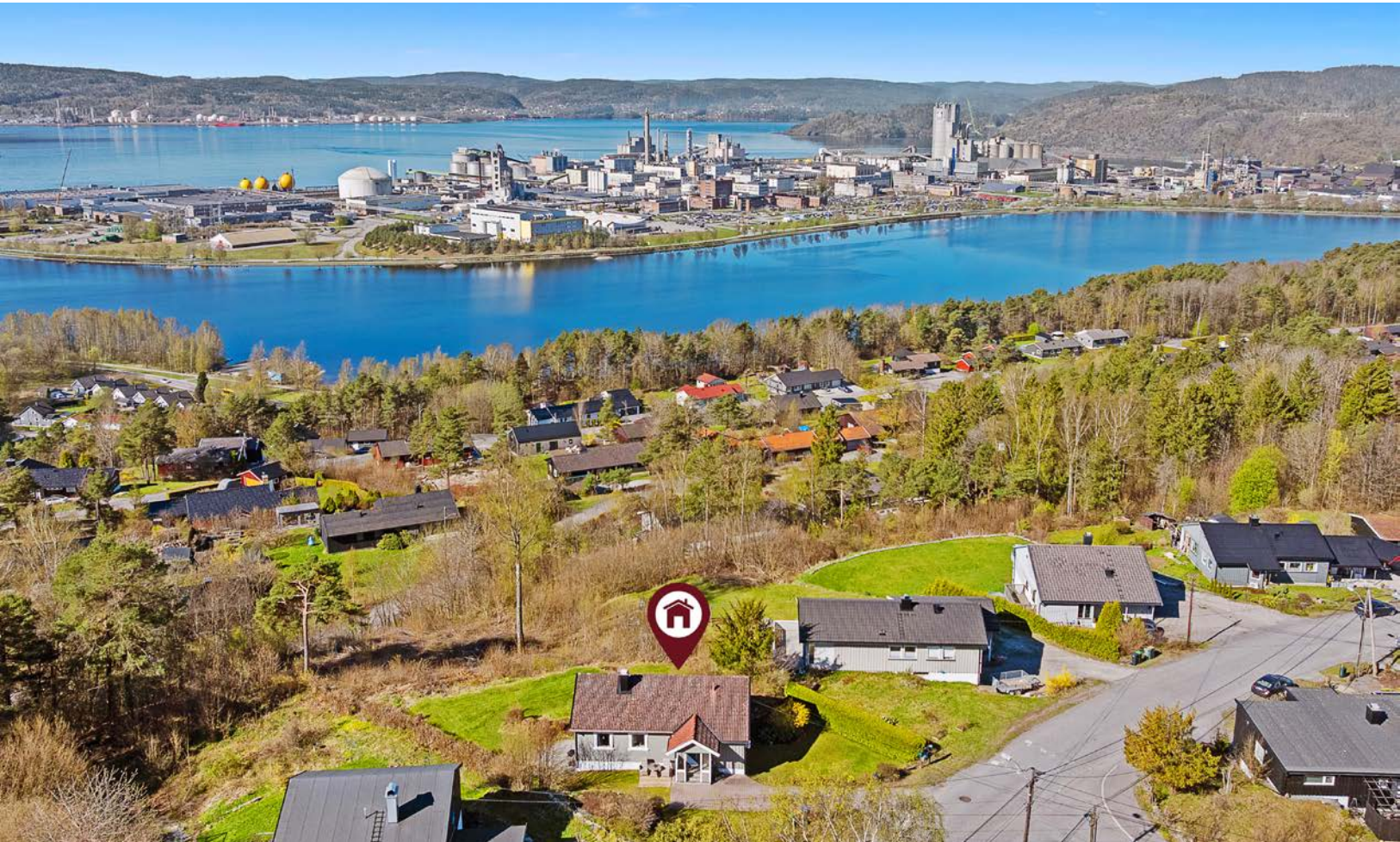
Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

**Oppdragstaker**

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638  
Gangveien 4, 3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026





# 1. Etasje

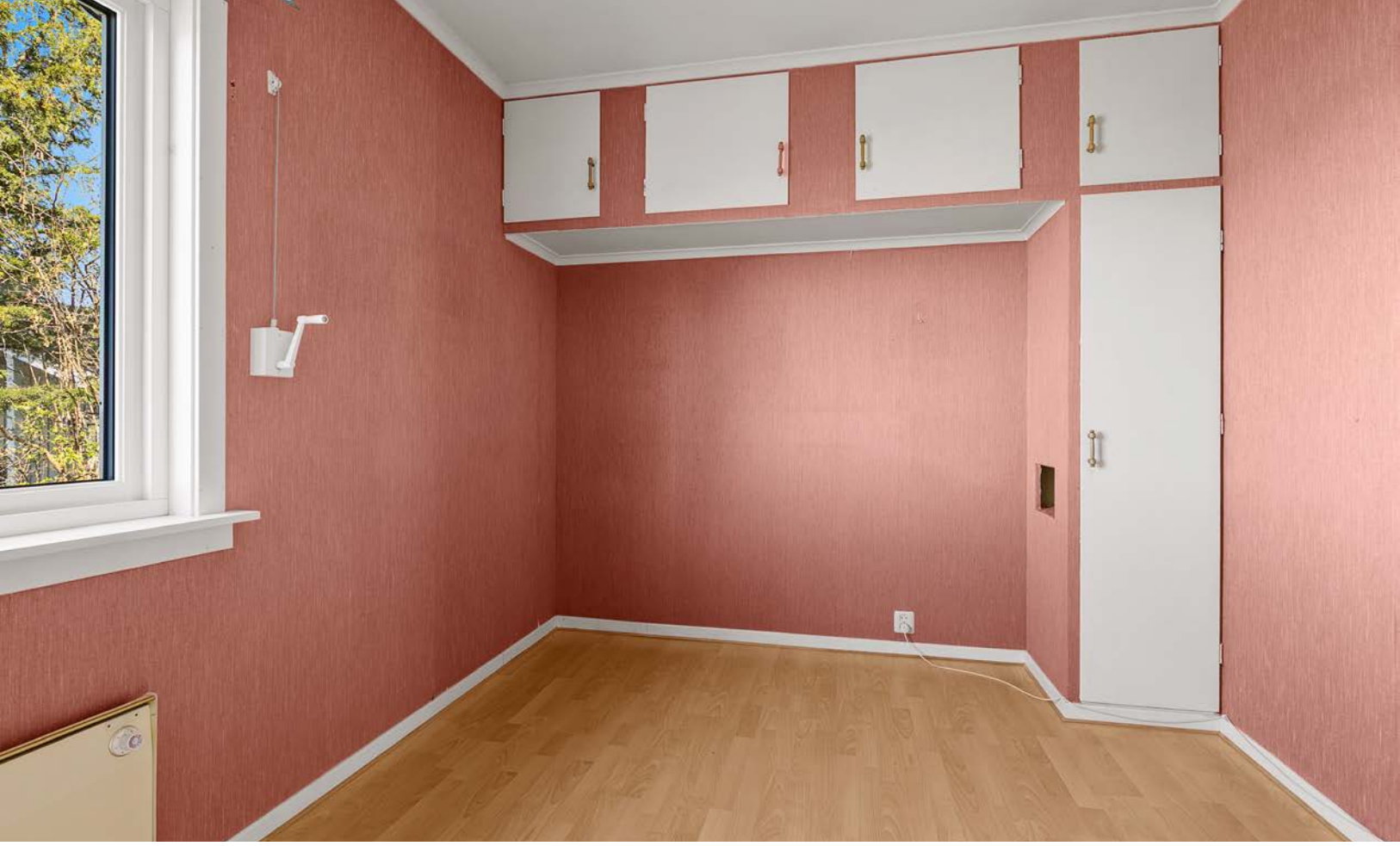












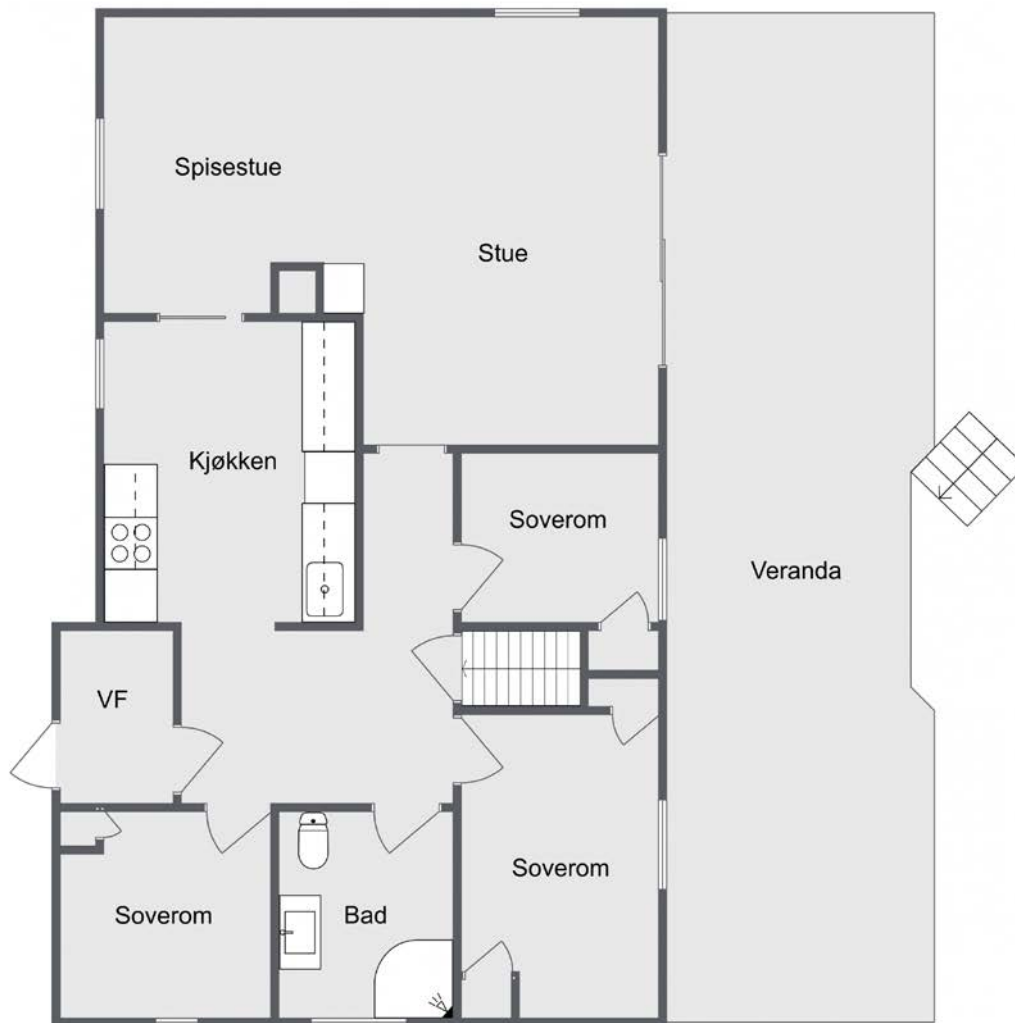






# Flåttenlia 71

## 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.

**Kjeller:**



# Flåttenlia 71

## Kjeller



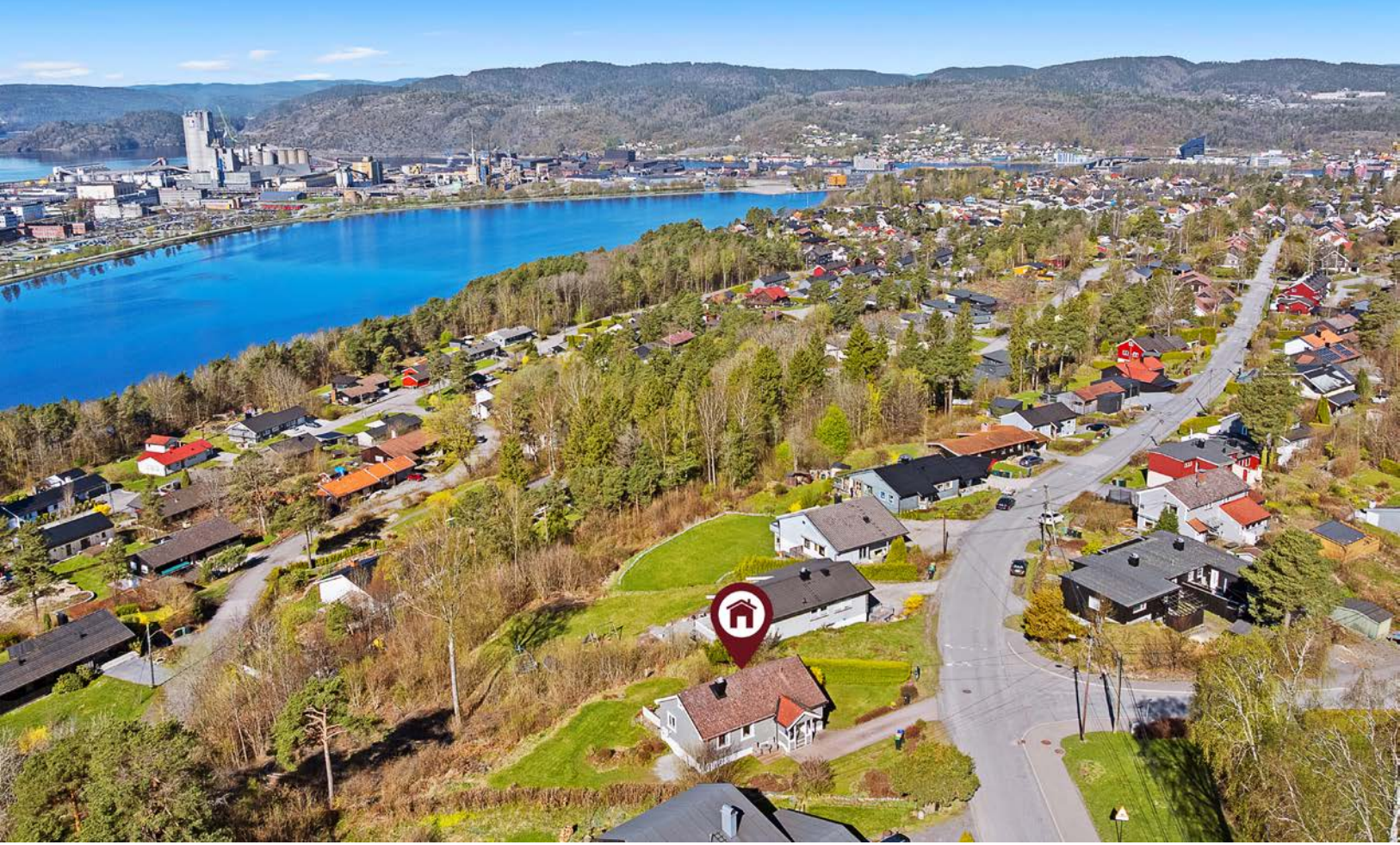
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

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











# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Flåttenlia 71 - Nabolaget Flåtten - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 Flåtten	4 min 🚶
Linje M3, M3N, 185	0.3 km
🚗 Porsgrunn stasjon	6 min 🚗
Linje RE11, RX11, R55	2.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min 🚗

## Skoler

Grønli skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
295 elever, 15 klasser	0.3 km
Klevstrand skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
166 elever, 11 klasser	1.2 km
Stridsklev skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
310 elever, 26 klasser	1.8 km
Tveten skole (1-7 kl.)	4 min 🚗
246 elever, 19 klasser	2.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚗
347 elever, 26 klasser	3 km
Porsgrunn videregående skole Sør	8 min 🚗
450 elever, 32 klasser	3.9 km
Porsgrunn videregående skole	9 min 🚗
1100 elever	4.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Kiwi Herøya	18 min 🚶
---------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

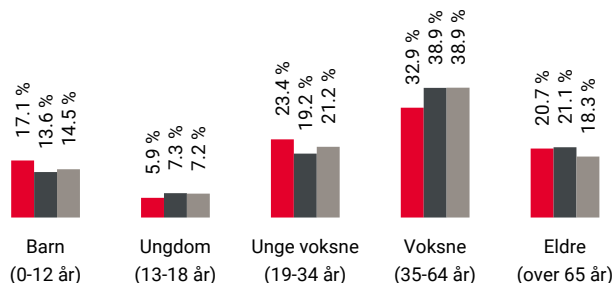
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flåtten	475	240
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
70 barn	0.9 km
Flåtten barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
64 barn	0.9 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år)	13 min 🚶
54 barn	1.2 km

## Dagligvare

Meny Flåtten	3 min 🚶
PostNord	0.2 km
Rema 1000 Stridsklev	14 min 🚶
Post i butikk	1.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100



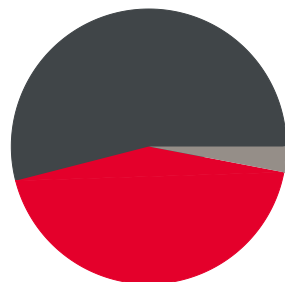
### Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

## Sport

	Grønli skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
	Raskenlund ballplass Ballspill	11 min	0.7 km
	Sats Ekspress Porsgrunn	5 min	
	SATS Express Porsgrunn	5 min	

## Boligmasse

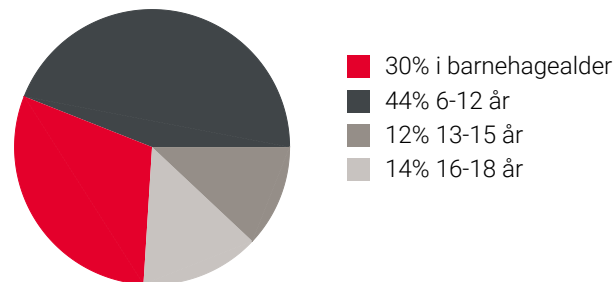


- 43% enebolig
- 54% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester

	Down Town	5 min
	Vitusapotek Stridsklev	21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

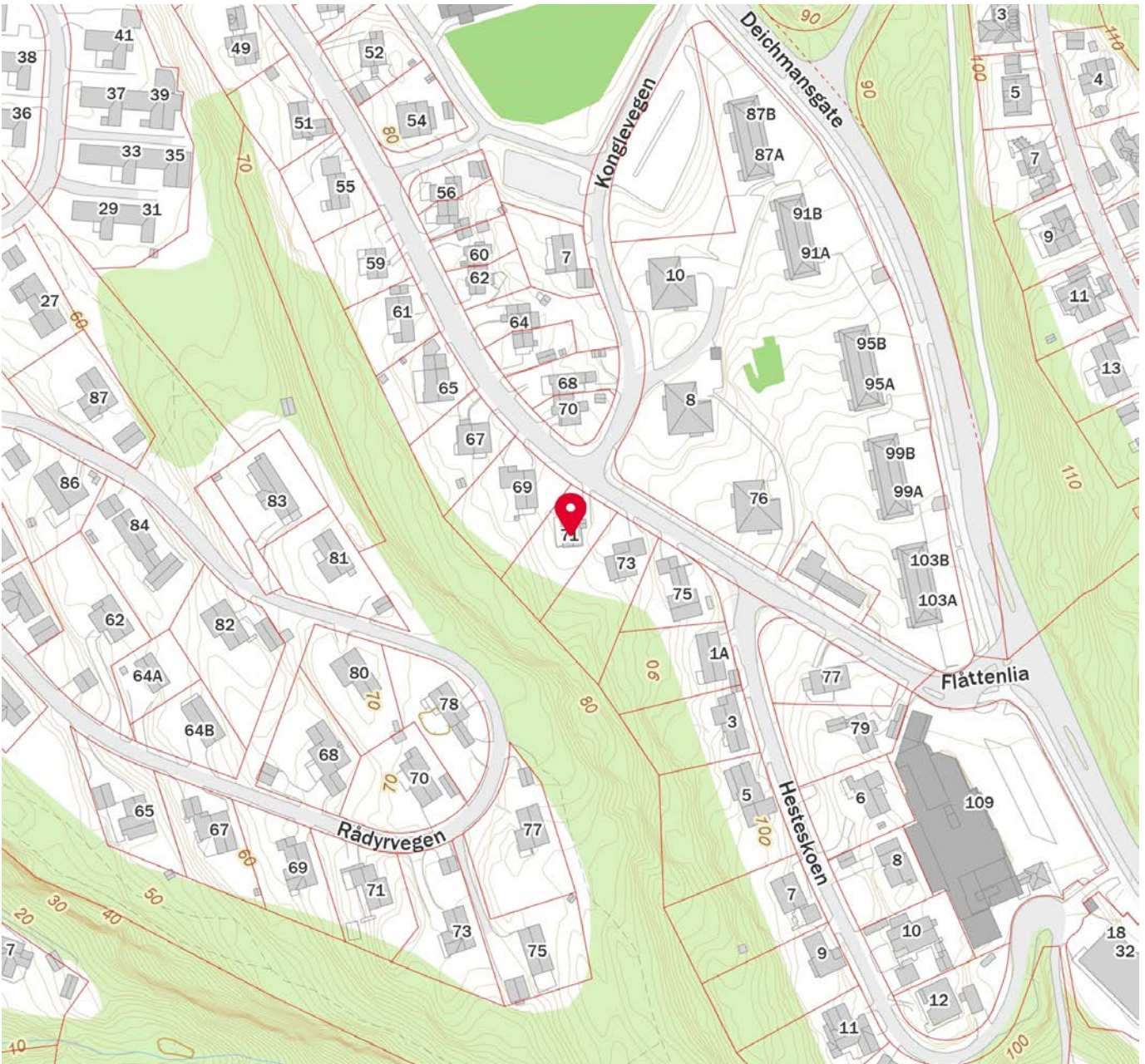
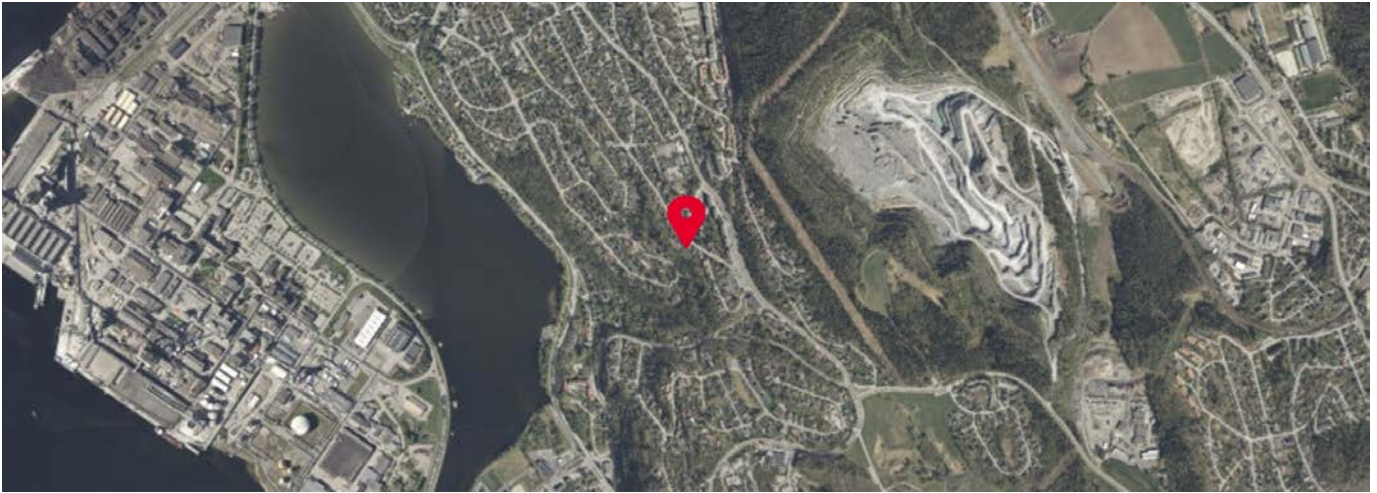


0% 50%

- Flåtten
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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

Steinar Robak Bamle

Ann-Torild Bamle Flaten

## Boligen

Flåttenlia 71

3925 Porsgrunn

4001-49/80/0/0

- ◆ 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

### 2. Tilleggs kommentar

En del av det elektrisk anlegget er skiftet etter kontroll, nytt sikringsskap osv. Usikkert når, men i senere år ,venter på dokumentasjon. Har hatt EI-kontroll av Lede siste år.  
Rør-i-rør lagt inn for vann og avløp. År 2020 mye av rør avløp fra kjøkkenet byttet ut.  
Byggmester har byttet diverse kledning. Ellers viser til dokumentet fra takstmann

---



## 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

 Flåttenlia 71 , 3925 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 49, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3110

Eiendomsverdi ref nr: LY7093

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 1961. 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. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i sink

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

Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom i 1.etasje. Innredet bodrom i kjeller. Kryperom under deler av boligen.

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: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i sink. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldringslitt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes.

Heltekket pipebeslag skiftet de senere år.

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig plattet/tapetsert.

Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med noe vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg værslitt.

Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp-

føringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1981 og 2011. Rammer og karmen i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Stedvis utskiftninger må beregnes.

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår med isolerglass. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Tilbygget entre trapp i betong tekket med skifer. Trapp er overbygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel og malt brystpanel. Takplater og panel i himling. Massiv eike parkett i stue. Laminat og belegg på soverom, gang og kjøkken. Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjelheter eller svikt i konstruksjonen. Overflater består av parkett, laminat og belegg.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue.

Pipen har sotluke plassert i kryperom. Feieluke etablert på loft. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiing.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

Rom under terreng består av bod. Gulv i betong og vegger tekket med panel. Vegger med synlig råteskader i panel. Rom må strippes for panel.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fukt sikring av vegg og gulvflater.

Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av grunnmur i betong med trebjelkelag over. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur.

Grunnen i krypkjelleren består av stedlige masser og fjell, og det er ikke etablert fuktspærre på grunn. Krypkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter.

På kontrollert flater ble ingen tegn til fukt problematikk registrert.

Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er lite egnet til trapp mellom boligrom.

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre.  
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.  
Det registreres normal bruks slitasje på dørblad og karmen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflate. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant.

Bad er renovert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator og hulltagning i vegg. Målingene viste ingen unormale fuktverdier.  
Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningsskroppen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen virker generelt i funksjonell stand.  
Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom og kjøkken. Plast avløpsrør.  
Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.  
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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsentil plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Varmepumpe etablert i stue.

VV tank på 150 liter etablert i kryperom. Skiftet overtrykkventil

2025.

Boligen har et sikringssskap med automatsikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. El-kontroll utført de senere år.

Samsvarserklæring fremlagt etter befaring. Varmekabler i gårds plass ikke vider vurdert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuksikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Den åpne konstruksjonen gir god ventilasjon i krypkjeller og bidrar til uttørking.

Grunnmuren er oppført i betong og fremstår utvendig pusset.

Betong er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregneret vtrevirke.

Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuksikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår, men innlagt nytt innvendig rør i avløpsrør (soil) 2020 (rør i rør).

Kvittering fremlagt.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er fremlagt dokumentasjon på oppgradering av avløpsrør 2020.

Det er ikke utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere

# Beskrivelse av eiendommen

og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og lite funksjonell trapp til kjeller.

Det anbefales å montere rekkverk til trapp.

Utvendig trapp mangler rekkverk på en side, i henhold til dagens krav.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

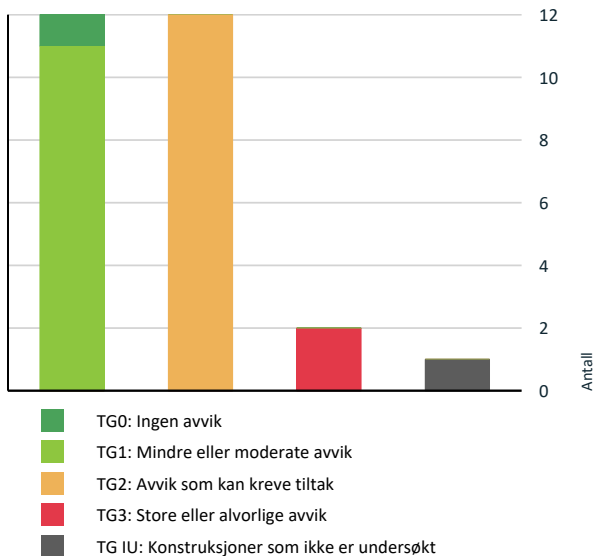
## Enebolig

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

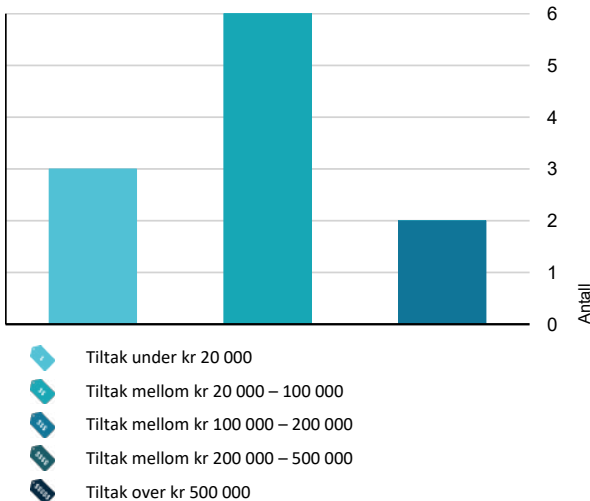
Tegninger innhentet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1961

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

År	Type	Beskrivelse
1990	Tilbygg	Tilbygget overbygget tak over entre.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak tekket med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein 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 med ny membran må beregnes omlagt innen kort tid (1-5 år).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i sink. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldriingsliitt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes. Heltekket pipebeslag skiftet de senere år.

**Årstall:** 1961

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlægges.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning, antatt montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert. Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med noe vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg værslitt.

Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 på grunn av alder og værslitt panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sørvegg bør beregnes skiftet. Fasader malt sist 2022-26.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

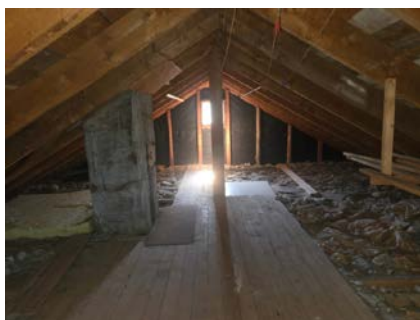
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på oppføringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1981 og 2011. Rammer og karmen i trevirke. Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold. Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Stedvis utskiftninger må beregnes.

Årstall: 1981

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 settes på eldre vinduer pga. alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftning av eldre isolerglass vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår med isolerglass. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

Dører må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på piler. Gulv er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tilbygget entre trapp i betong teknet med skifer. Trapp er overbygget.

Årstall: 1991

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel og malt brystpanel. Takplater og panel i himling. Massiv eike parkett i stue. Laminat og belegg på soverom, gang og kjøkken. Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Overflater består av parkett, laminat og belegg.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue. Pipen har sotluke plassert i kryperom. Feieluke etablert på loft. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis. Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring. Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling. Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng består av bod. Gulv i betong og vegger tekket med panel. Vegger med synlig råteskader i panel. Rom må stripes for panel. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fuktsikring av vegg og gulvflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig råteskader i trevirke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Råteskadet trevirke må stripes på veggflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Synlig råteskader i trevirke kjeller

# Tilstandsrapport



## TG 1 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av grunnmur i betong med trebjelkelag over. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunnen i krypkjelleren består av stedlige masser og fjell, og det er ikke etablert fuktsperre på grunn. Krypjkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter. På kontrollert flater ble ingen tegn til fukt problematikk registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør etableres i kryperom.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er lite egnet til trapp mellom boligrom.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapp mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Ønskes rom brukt til varig opphold må trapp beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre. Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres normal bruksslitasje på dørbled og karmen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet fremstår med fliser på vegg og gulvflater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renvert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Dusjkabinett reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 på grunn av alder.

## 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.

Potensielle kjøpere må beregnes oppgradering av våtrommet. Et utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil føre til fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator og hulltagning i vegg. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastning på bygningskroppen.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen virker generelt i funksjonell stand. Under kjøkkenbenk er rørføringer og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.

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.

#### 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: 20 000 - 100 000**

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

### ! TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2000

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

TG 2 på grunn av alder.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

VV tank på 150 liter etablert i kryperom. Skiftet overtrykksventil 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

VV tank med høy alder. Utskiftning bør beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfy, oppvaskmaskin og varmtvannsbereeder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. El-kontroll utført de senere år.

Samsvarserklæring fremlagt etter befaring. Varmekabler i gårdsplass ikke vider vurdert.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

#### Inntak og sikringsskap

3. 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 Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

Årstall: 1961

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt lufting under bygget. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Den åpne konstruksjonen gir god ventilasjon i krypkjeller og bidrar til uttørking.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong og fremstår utvendig pusset. Betong er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

## TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten fremstår med skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregnert vtrevirke.

Gruslag langs grunnmur vurderes som positivt med tanke på fuktsikring, men effekten er avhengig av korrekt fall og drenering.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår, men innlagt nytt innvendig rør i avløpsrør (soil) 2020 (rør i rør). Kvittring fremlagt.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik. Innvendig rekkverk i trapp med store lysåpninger og lite funksjonell trapp til kjeller. Det anbefales å montere rekkverk til trapp.

Utvendig trapp mangler rekkverk på en side, i henhold til dagens krav. Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

# 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

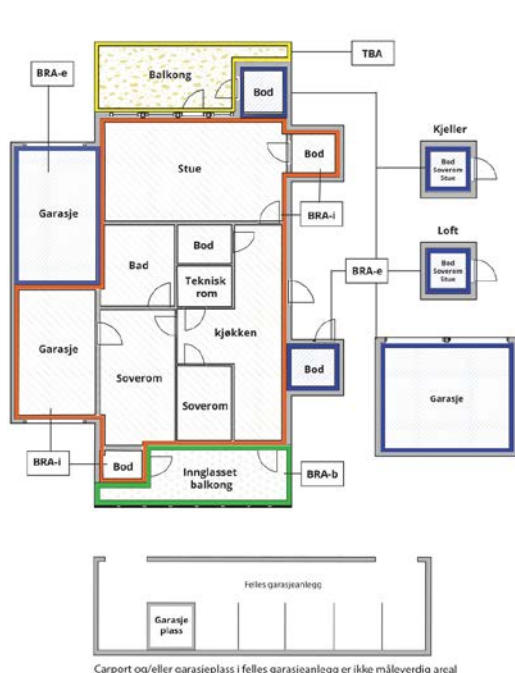
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76			76	31
Kjeller	11			11	
<b>SUM</b>	<b>87</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod		

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Steinar Robak Bamle	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	49	80		0	1064.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Flåttenlia 71

### Hjemmelshaver

Bamle Ragnhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Flåttenlia i Porsgrunn kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk.

Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, men daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet med flott utsikt over Frier fjorden.

### 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

### Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet med innslag av fjell i dagen, stedlige masser og opparbeidede områder med grus og noe plen. Terrengen er skrånende, med naturlige høydeforskjeller som er delvis tilpasset med forstøtningsmurer i naturstein og planerte flater rundt bygningen.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og plen.

Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmeidler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	06.05.2026	
3	07.05.2026	
4	07.05.2026	
5	07.05.2026	
6	07.05.2026	

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

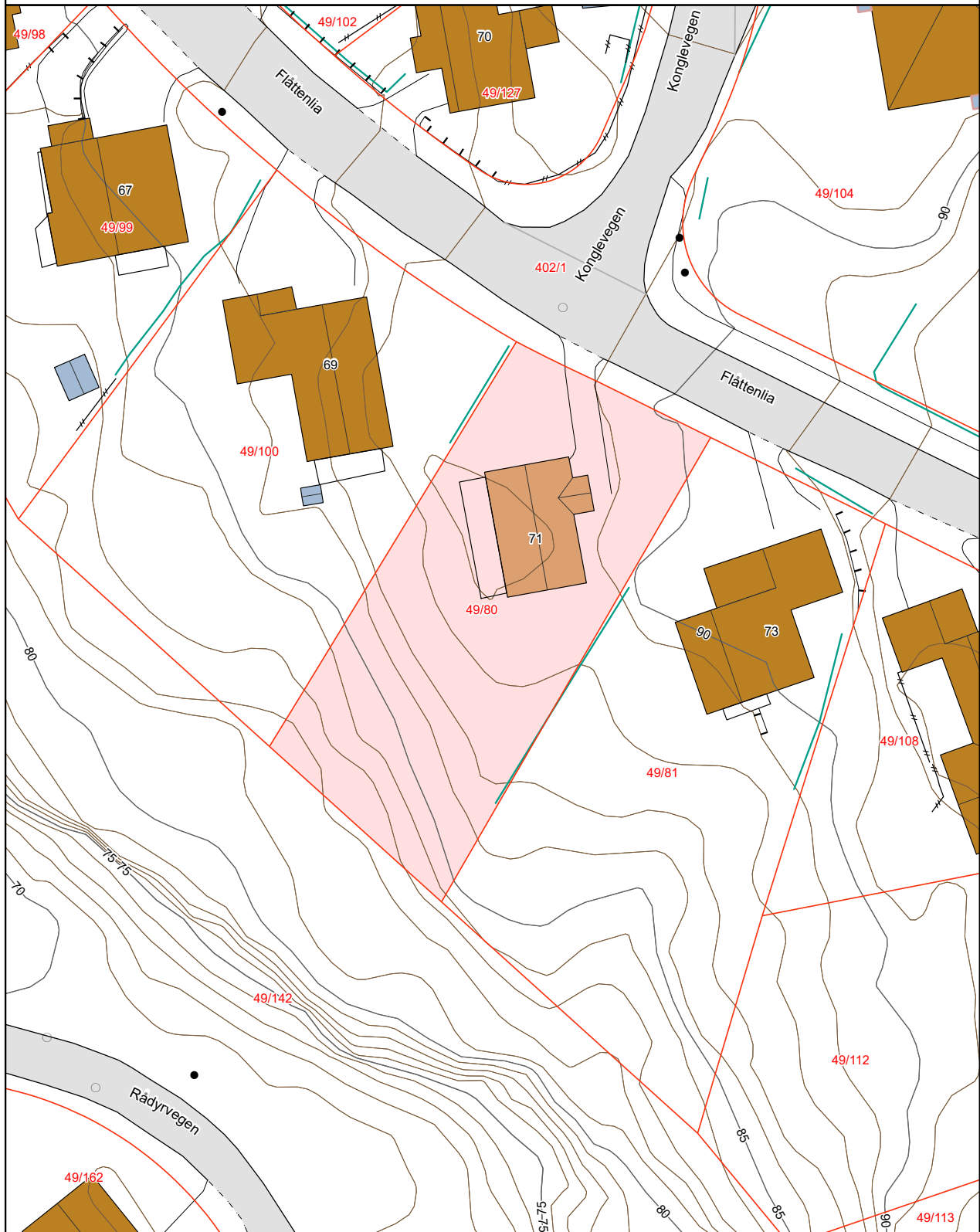
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

# Oversiktskart



Adresse: Flåttenlia 71, 3925 Porsgrunn  
Gnr/Bnr: 4001/49/80/0/0

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 1064 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 24.04.2026



# Matrikkelkart



Adresse: **Flåttenlia 71, 3925 Porsgrunn**  
Gnr/bnr: **4001/49/80/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 1064 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 24.04.2026

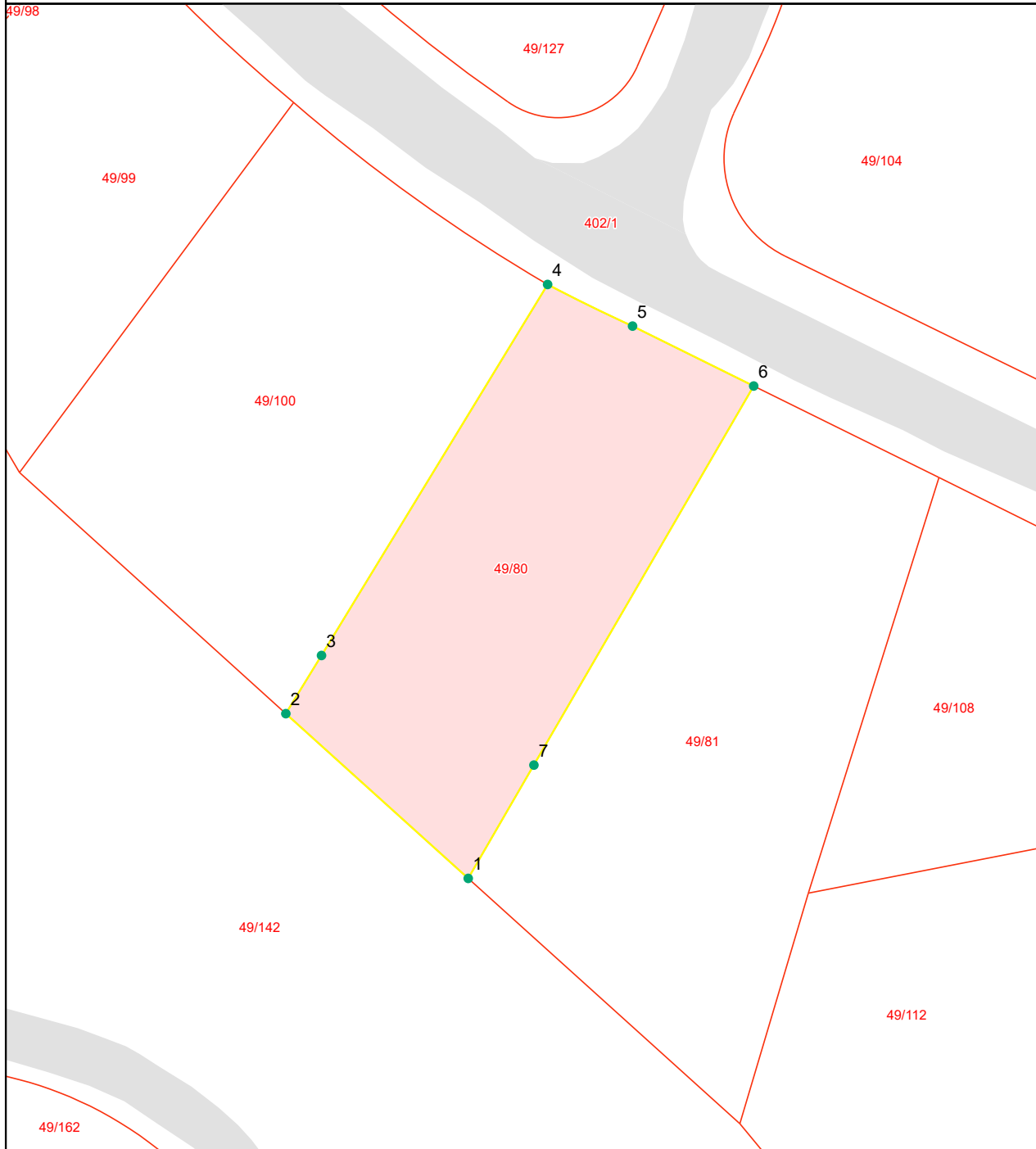


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkttrapp

Beregnet areal: 1064 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6553828.29	537551.49	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	22.63	0
2	6553843.44	537534.72	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	6.28	0
3	6553848.79	537538	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	40	0
4	6553882.91	537558.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Beregnet	10	8.71	155.684
5	6553879.08	537566.6	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.44	0
6	6553873.57	537577.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Beregnet	10	40.34	0
7	6553838.71	537557.53	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	12.06	0



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	49	80	0	0	Flåttenlia 71, 3925 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1064.72m <sup>2</sup>
byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1064.72m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 318	Fv H-2 Deichmannsgate, deler av tilstøtende veger og området fra Rønningsv. til Flåttenkrysset (18.2.1980)	Boliger	1055.53m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



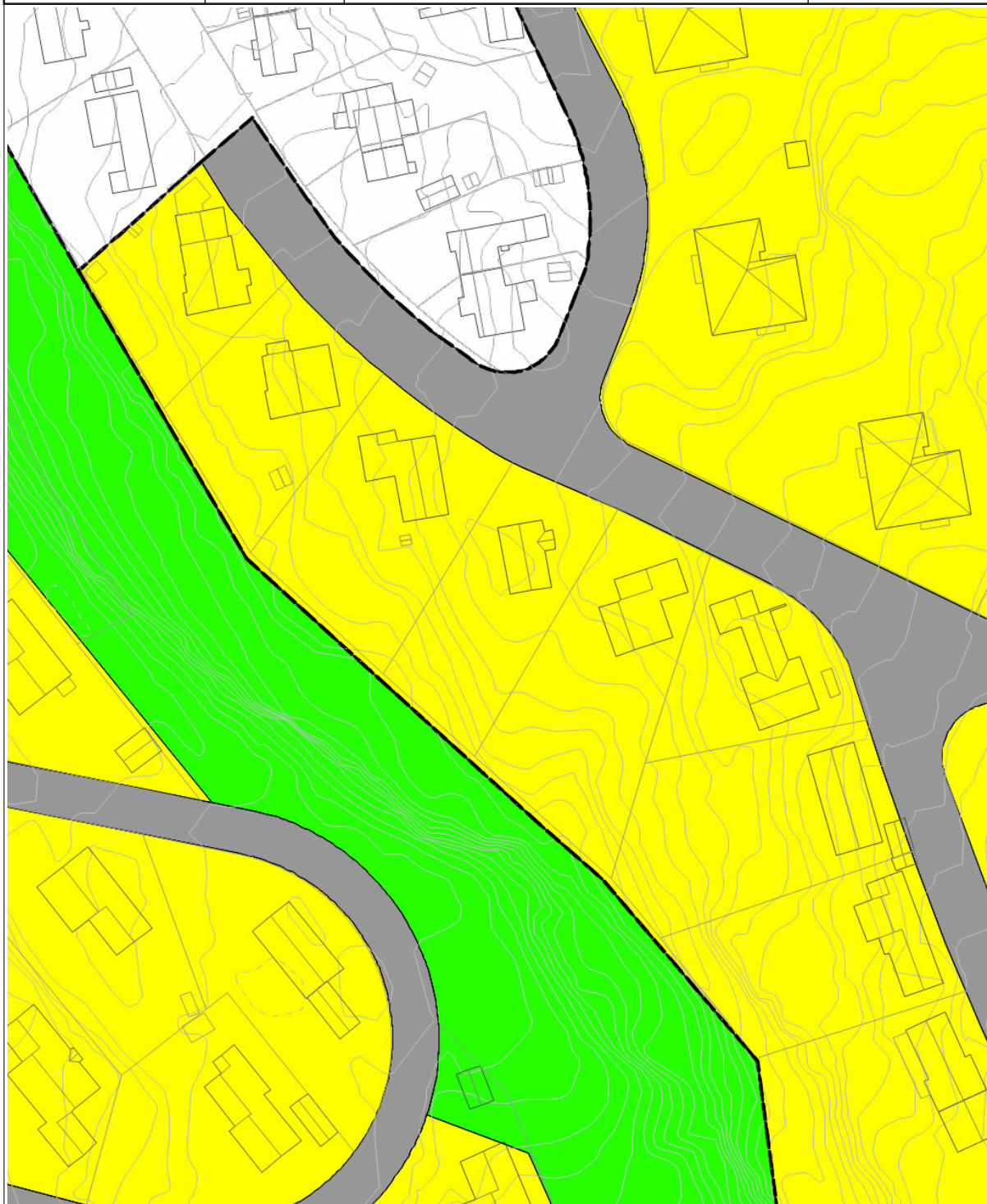
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner







Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flåttenlia 71 3925 PORSGRUNN			
Annen info:				








Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Høydekurve  RpGrense  Blokkbebyggelse  Eiendomsteig	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Udefinert bygning  Forskningskurve   Offentlig trafikkområde	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Bygning  RpFormålGrense  Boliger  Offentlig friområde
--	--	---

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

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

EIDANGER KOMMUNE  
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

• Våningshus på tomt av gnr. 49 bnr. 30  
behandlet i bygningsrådet under sak 109/59 kan gis ferdigattest.  
Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest:

Eidanger bygningsvesen, den 19/8 1961.

  
Bj. Gauslaa

Sendt til eieren:

Willy Samnle, Hefalia, Grønli pr. Porsgrunn og  
Eiendomskontoret ved Eidanger Salpeterfabriker.

PORSGRUNN KOMMUNE  
Etat byutvikling

Dato: 01.09.99  
Referanse: 017596/02539  
Saksbehandler: Andreas Lien

---

Willy Bamle  
Flåttenlia 71

3925 PORSGRUNN

**Gnr - Bnr 049-0080 Flåttenlia 71**

**Melding om mindre byggearbeider. Plan- og bygningslovens § 86a.**

Vi har mottatt Deres melding den 23.08.99.

Vedr. tiltak med BRA m2.

Saksbehandler er: Overarkitekt Andreas Lien tlf.:35547445

**Meldingen tas til etterretning.**

Vi vil minne om følgende:

Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk. (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.).

Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.

Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger.

Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.

Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Det forutsettes at naboer og gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse.

Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen er utløpet eller alle naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til planene.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar ferdig melding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført. Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Etat byutvikling  
Andreas Lien

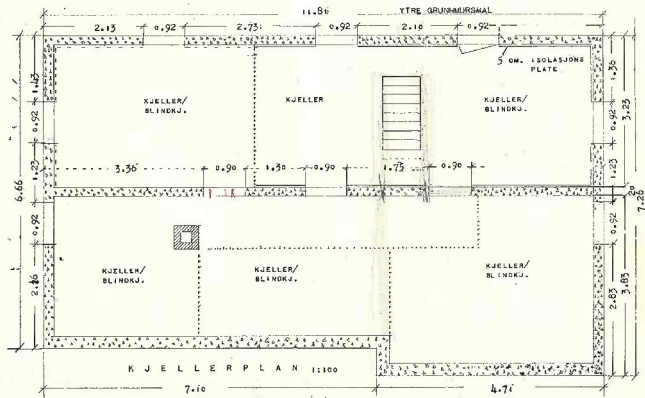
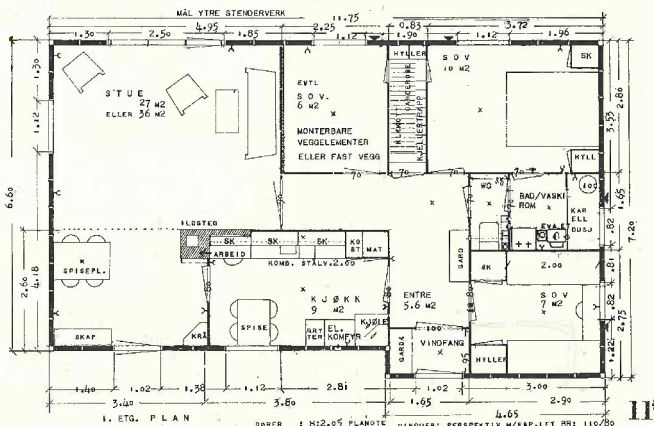
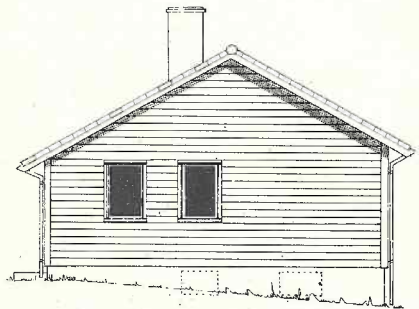
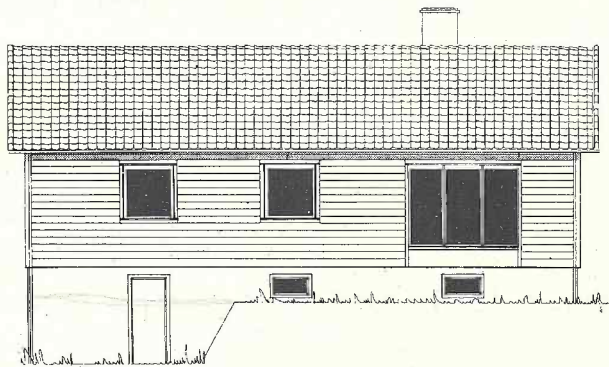
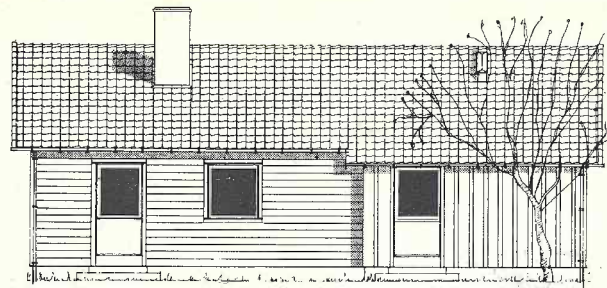
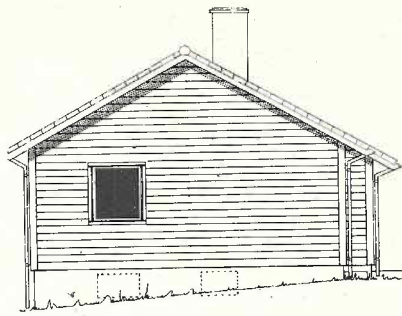
Kopi:  
Kartverksavdelingen  
Kemnerkontoret

---

POSTADRESSE  
Floodsgt. 6  
3915 PORSGRUNN

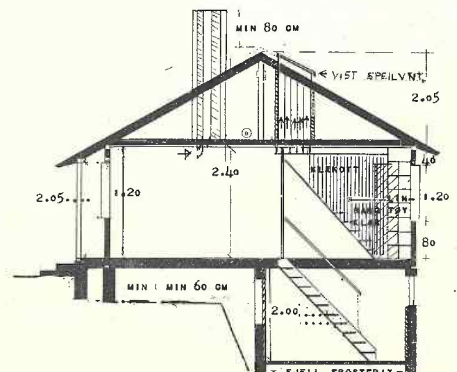
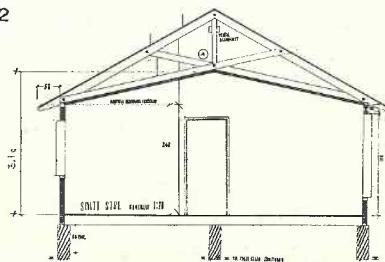
BESØKSADRESSE: Floodsgt 6  
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no  
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS 35 55 69 82  
TELEFON 35 54 70 00

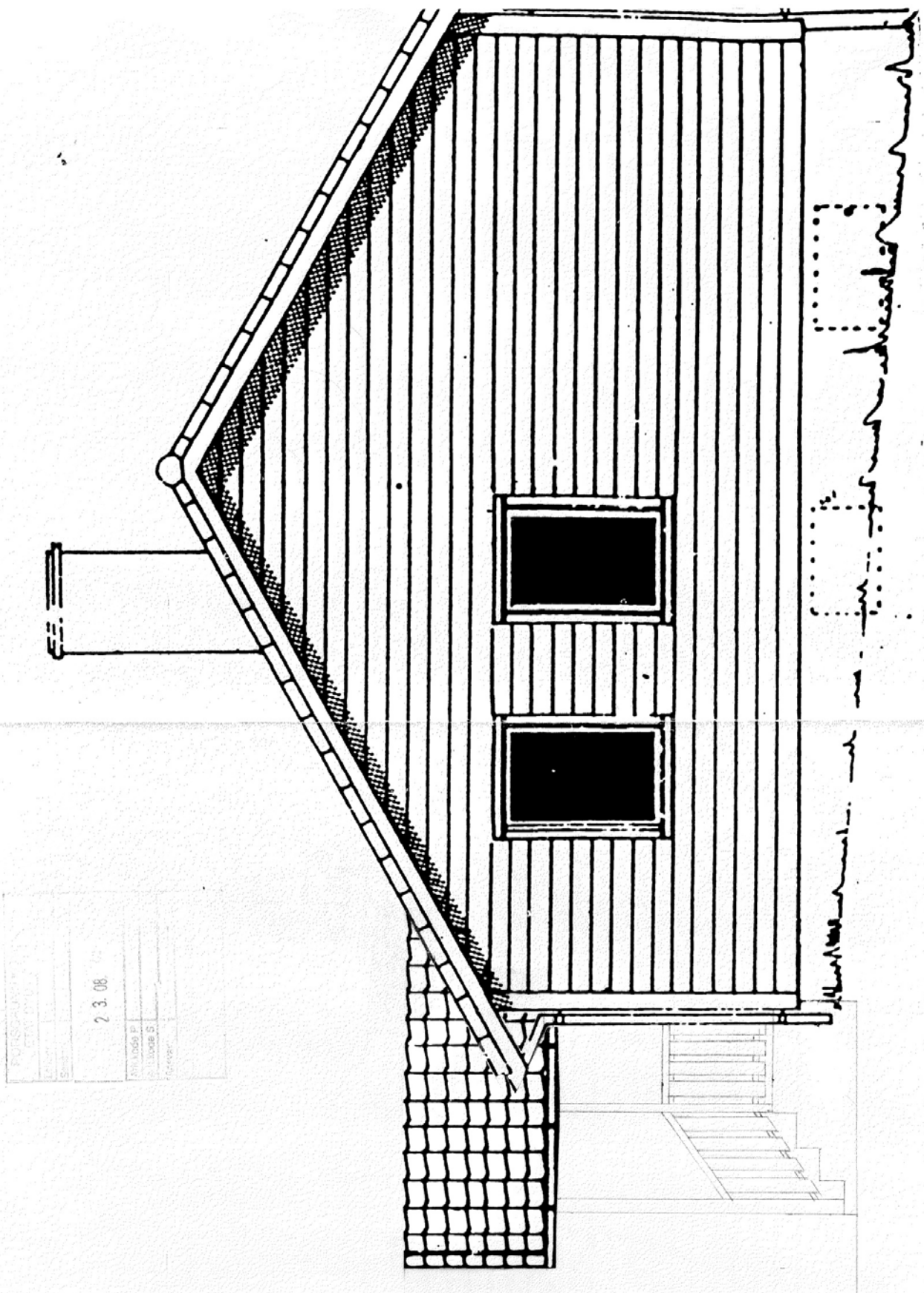


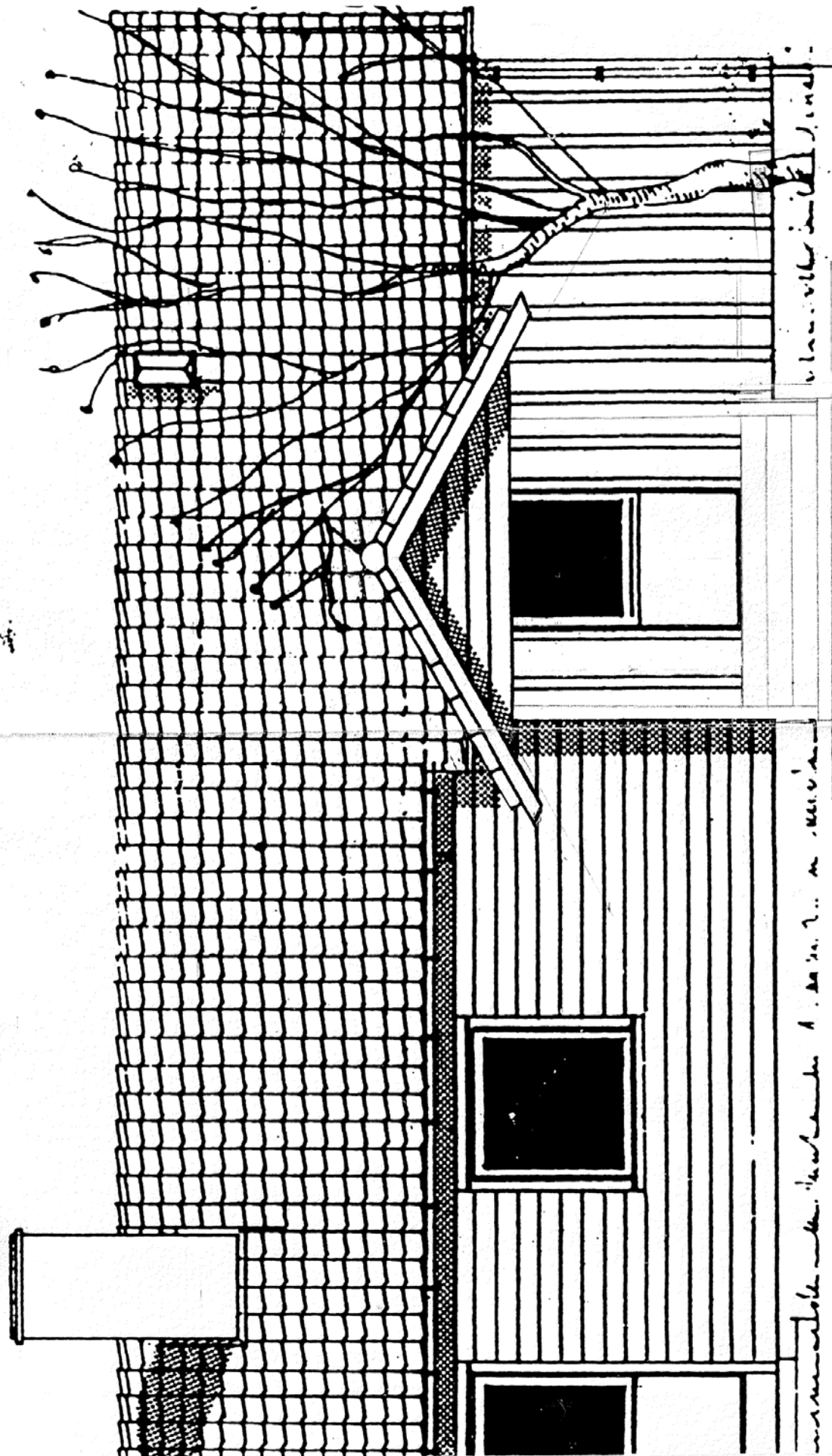
AREAL: 11.75 x 6.60 ....80.3 M<sup>2</sup>  
 + 4.65 x 0.60 ....80.3 M<sup>2</sup>

HIDANGER BYGNINGS-  
 OG REGULERINGSVÆRST  
 15 MAI 1980  
 RAN 109/59  
 APRIL 79-80





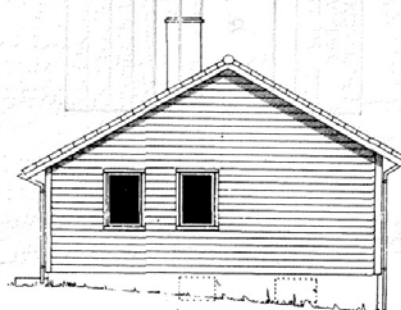
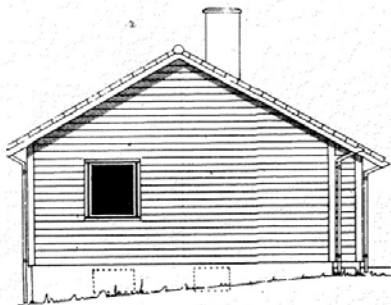




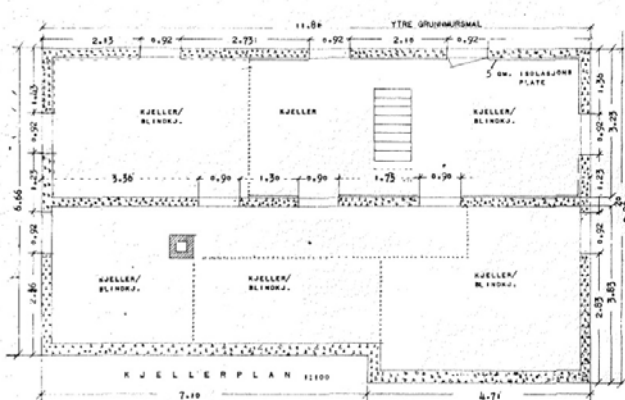
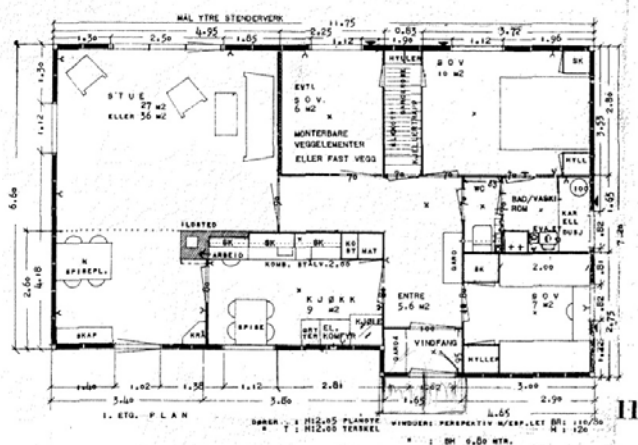
Handwritten text on the right side of the drawing, oriented vertically: "Handwritten text on the right side of the drawing, oriented vertically."

Handwritten text on the right side of the drawing, oriented vertically: "Handwritten text on the right side of the drawing, oriented vertically."

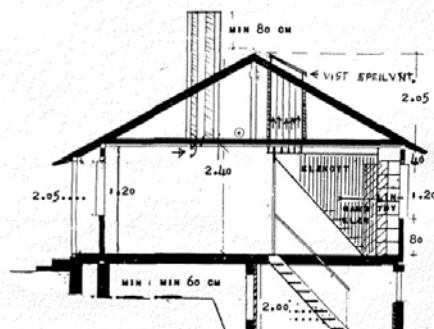
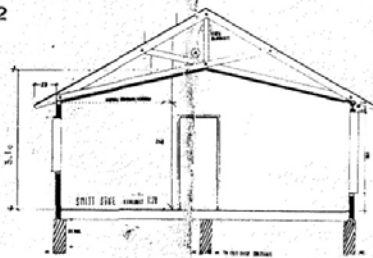
Arch. No.	
Arch. No.	
Project	
Scale	



2 3 08



AREAL: 11.75 x 6.60 + 4.65 x 0.60 ....80.3 M2



Nr. 147 a  
 PÅ LAGER: SEM 6 STENERSEN 4½ DSLO  
 10-55

7/12 Avskrift av dagbok nr. 256-1959.  
 Vedlegg til  
 Bamble sorenskriveri

Flåttenlia 10.

Henvisning:  
 164/58  
 J.nr. 34-44  
 Kart 13. 63  
 Tekst

Finanndepartementets formular

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

Man dag den 29. sept. 1958 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården **Flåtten** gr.nr. 49 br.nr. 1 av skyld mark 13.34 i **Bidanger** herred. Forretningen er forlangt av **A/S Rjukanfos V/ Per Bjørn Holmesland**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene **Conrad Hanssen** **Fredr. Gundersen**

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:<sup>3)</sup> **Begge**

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup> **Ingen. Grensene ble senere godkjent av stikn.form.**

Av partene: **Konrad Briksen V/ A/S Rjukanfos.**

Av naboer: **Ingen. Parsellen grenser bare til hovedbruk og veg.**

Over de <sup>n</sup> del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. <sup>22/2</sup> 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.  
<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/e-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
<sup>4)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.  
<sup>5)</sup> Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

## Grensebeskrivelse.

I nordøst til hovedbruket <sup>langs vegk.</sup> kurve med R: 156 m og korde 8.69 m  
og rett linje 12.44 m. I sydøst til Flåttenlia 11 - 40.31 m,  
i sydvest til hovedbruket - 22.00 m, og i nordvest til  
Flåttenlia 9 - 39.97 m.

Areal utgjør: 864 m.<sup>2</sup>

Målingene er knyttet til lokalt nett og polygondrag  
for Flåttenlia.

Parsellen skal anvendes til: <sup>1)</sup> Byggetomt  
skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del 0.01 ble bestemt til 0.01  
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 13.33 De <sup>n</sup> fraskilte del er gitt  
bruksnavn: <sup>2)</sup> Flåttenlia 10.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår  
skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen  
3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-  
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Bygningsjefen skal besørge  
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet 24/1-59  
Per Wiik/B. Nordberg. Kartvitne: P. Pedersen.

Conrad Hanssen Fredr. Gundersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

*P. Pedersen*

<sup>1)</sup> Ufyller med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).

**Kart**

over parsell nr. \_\_\_\_\_ av gr.nr. \_\_\_\_\_ br.nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_  
(eiendommens navn)

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing .....19.....

Tinglyst ved

De *n* fraskilte del ..... har fått gr.nr. *49* ..... br.nr. *80*.....

Kart

over parsell nr Flåttenlia 10. av gr.nr. 49 br.nr. 1

Flåtten i Bidanger.  
 (eiendommens navn)

Areal: 864 m<sup>2</sup>

M. = 1/500

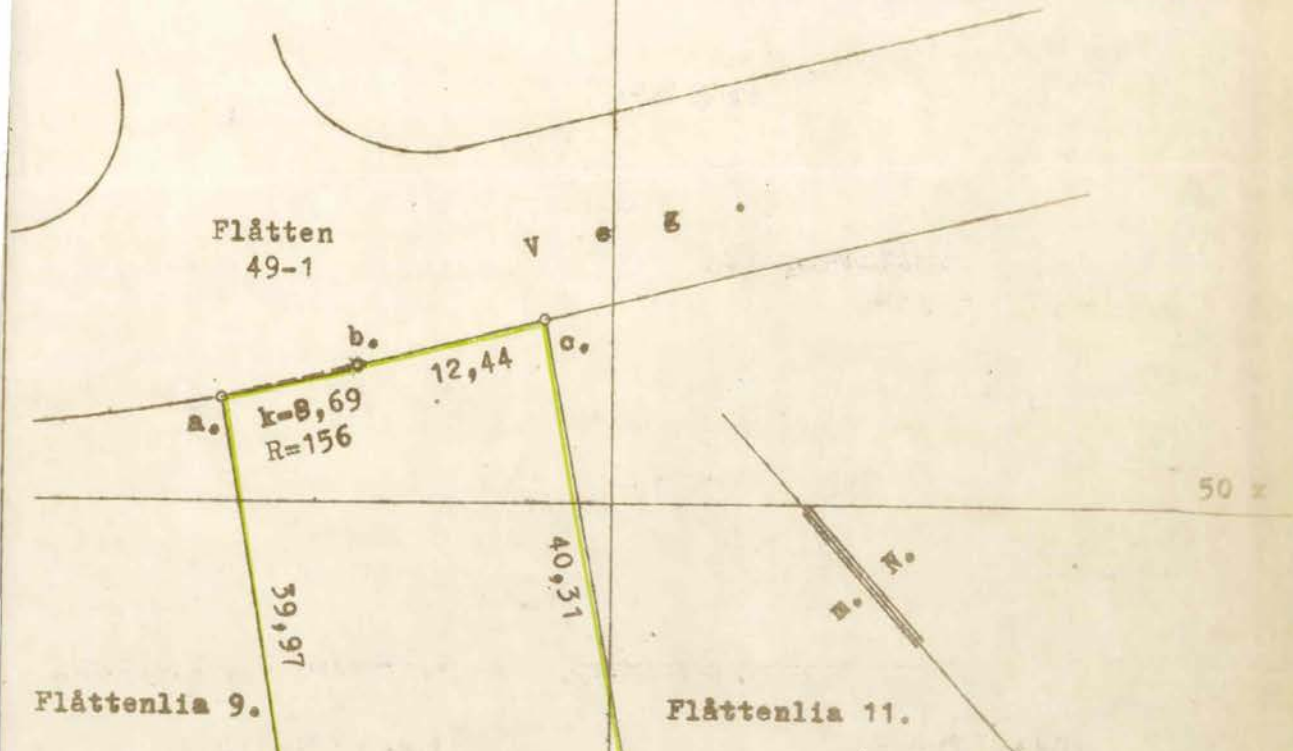
E.S.51

⊙ E.S.50

Koordinater.

Pkt.	y	x
a.	324,96	56,51
b.	333,38	58,67
c.	345,44	61,72
d.	352,73	22,07
e.	331,31	17,05
E.S.50.	313,90	109,74

Lokalt aksesystem.  
 Retn.vinkel E.S.50-51: 320,43 gr.



990041/74

Porsgrunn kommune,  
oppmålingsvesenet,  
3901 Porsgrunn.

En har idag foretatt sammenføyning av  
gnr. 49 bnr. 80 " Flåttenlia 10 " i Eid., areal 864 m<sup>2</sup>  
og  
gnr. 49 bnr. 177 " Flåttenlia 10 b " " " 202 m<sup>2</sup>.

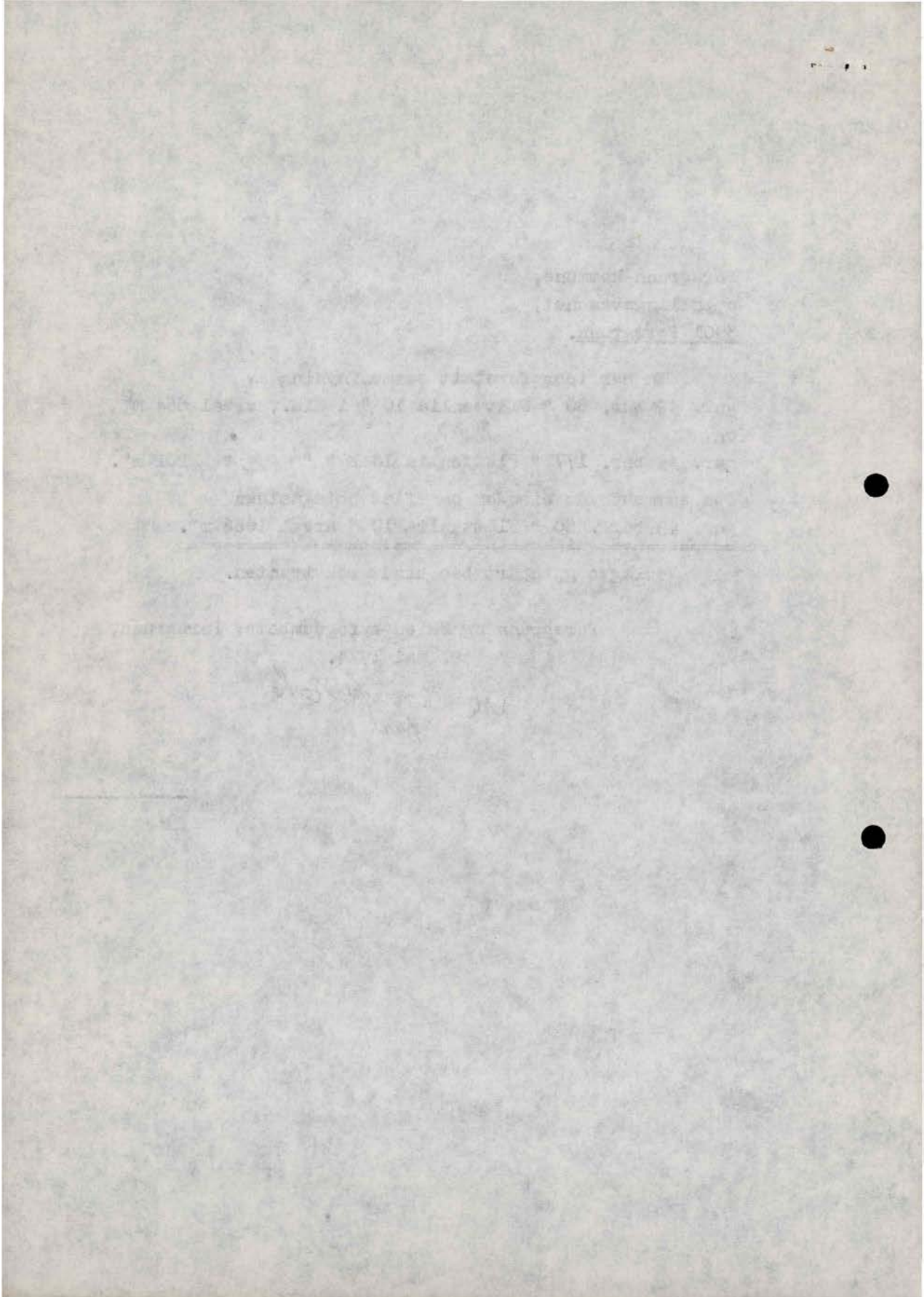
Den sammenføyde eiendom har fått betegnelsen  
gnr. 49 bnr . 80 " Flåttenlia 10 " areal 1066 m<sup>2</sup>.

Vedlagte gjenpart bes sendt rekvirenten.

Porsgrunn og Skien byfogdembete, Porsgrunn,  
9. mai 1974.

*Olav Hennings Eide  
fark*

-----  
*(Haugen)*





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Flåttenlia 71  
3925 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