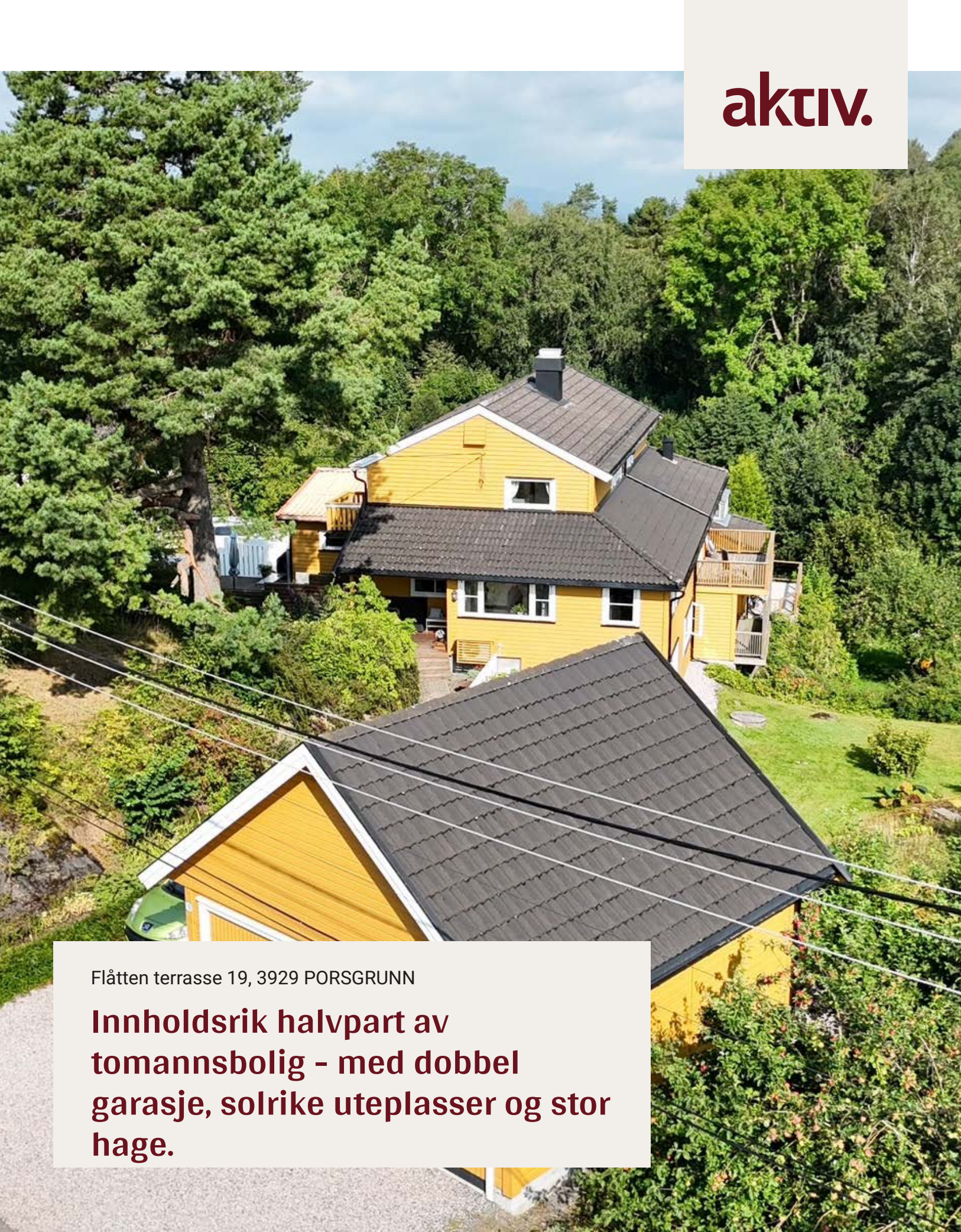




aktiv.

Flåtten terrasse 19, 3929 PORSGRUNN

**Innholdsrik halvpart av  
tomannsbolig - med dobbel  
garasje, solrike uteplasser og stor  
hage.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-  
**Selger:** Monica Wright Eriksen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 187/223 kvm  
**Tomtstr.:** 1301.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 63  
**Oppdragsnr.:** 1317250046

# Innholdsrik halvpart av tomannsbolig - med dobbel garasje.

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Flåtten terrasse 19

### Høydepunkter:

God beliggenhet i enden av en blindvei - Lite gjennomgangstrafikk.

Stor vestvendt terrasse som strekker seg langs fremsiden av eiendommen.

Dobbel garasje med god plass til både bil og lagring.

6 soverom. 2 bad.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 36  |
| Tilstandsrapport .....  | 39  |
| Egenerklæring .....     | 59  |
| Energiattest .....      | 64  |
| Nabolagsprofil .....    | 70  |
| Budskjema .....         | 100 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 m<sup>2</sup>

BRA - e: 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 223 m<sup>2</sup>

TBA: 51 m<sup>2</sup>

### Vertikaldelt tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Gang, bad, bod, innredet rom, to soverom.

1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entré, garderobe, gang, soverom, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> Gang, bad, tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m<sup>2</sup> Vest og sørvestvendt terrasse.

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Vestvendt balkong.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1301.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Romslig eiet tomt på ca. 1 301 kvm. Boligen er granset av en frodig hage, med flere ulike soner.

I bakgården er det en velstelt plen man kan boltre seg på. Det er lagt steinheller for et koselig lite sitteparti, og trapp opp til forsiden av bygget.

Det er steinlagt internvei fra sør på tomten der boligens dobbelgarasje er plassert.

Foran boligen er det bygget opp et nydelig uteområde med terrasse, steinheller, trær, hekk og blomster.

Resten av eiendommen består naturtomt av ulike beplantninger som prydbusker, trær, blomster, busker, og en rekke andre planter.

**Beliggenhet**

Tomannsboligen ligger på Flåtten/Stridsklev i Porsgrunn. Beliggenheten er sentral med kort vei til nødvendige fasiliteter. Boligen ligger godt til i enden av en blindvei. Dette gjør at det er lite gjennomgangstrafikk, rolige gater, og særdeles barnevennlig.

Boligen ligger sentralt på Stridsklev, med kort vei til dagligvarehandel ved Rema 1000 Stridsklev, Meny Flåtten og Kiwi Stridsklev. Det er også en rask kjøretur til Porsgrunn sentrum, hvor du finner kjøpesentre og et bredt servicetilbud. Her ligger blant annet Down Town, med et variert utvalg butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssenter. Langs elva finner du hyggelige spisesteder som Merci, Jonas B. Gundersen og Øya Spiseri.

Området byr på rikelige tur- og fritidsmuligheter. I umiddelbar nærhet ligger Uræddløypa – en ca. 6 km populær løype for fotturer, langrenn og terrengsykling. Du har også tilgang til Ti-topper'n, med varierte toppturer til noen av Grenlands flotteste utsiktspunkter, som Vealøs og Valleråsen. I kort avstand finner du Olavsberget, et populært badeområde ved Eidangerfjorden, med sandstrand, stupetårn og gode fiskemuligheter.

Stridsklevhallen ligger like i nærheten og tilbyr en rekke fritidstilbud, blant annet svømmehall og aktiviteter året rundt.

**Adkomst**

Boligen vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage:

Flåtten barnehage (1-5 år) | ca. 3 min | 300 meter  
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 år) | ca. 10 min | 900 meter  
Lyngvegen barnehage (1-5 år) | ca. 18 min | 1.5 km

Skole:

Stridsklev skole (1-10 kl.) | ca. 14 min | 1.2 km  
Grønli skole (1-7 kl.) | ca. 14 min | 1.3 km  
Klevstrand skole (1-7 kl.) | ca. 16 min | 1.5 km

Videregående skole:

Porsgrunn videregående skole | ca. 10 min | 6.5 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for mer informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Det er gode bussforbindelser i Grenland. Nærmeste bussholdeplass er Tveitanvegen, 4 minutter fra boligen. Her går busslinje M3, som kjører i retning Skjelsvik, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 8 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 35 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Eierskifterapport

## Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i eierskifterapporten.

Boligen står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein og takplater. Vindu med 1-lags fargelass og ramme av tre, ukjent produksjonsår. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1978/79. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2008 og 2014. Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2001.

Frittstående garasje på 36 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt dekke med ringmur av leca/lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er to manuelle vippeporter. Ytterdør av tre.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur.
- Krypekjeller: TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn og ikke tilstrekkelig ventilering.
- Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.
- Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes da vinduer og terrassedører fra 1978-1982 har passert forventet levetid, samt avskalling av maling, punktert vindu og slitasje på enkelte vinduer og ytterdører.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes grunnet slitasje på takplater, soppdannelser og fuktskjolder i undertak, slitasje på eldre takrenner samt manglende utkastere på enkelte nedløp.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet en fuktverdi i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, samt soppdannelser og fuktskjolder generelt i undertaket.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet noe svakheter i forankringen/understøtten og ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt feste av

rekkverket på balkong.

- Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet manglende aluminiumslist/tetteliste under platene i våtsone.
- Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg i underkant av klemringen.
- Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.
- Kjøkken: TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring av klosett og FDV dokumentasjon av sisternen.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av avtrekk fra kjøkken og bad til pipeløp.

Tilleggsopplysninger fra takstmann:

Kjellerstue er innredet som oppholdsrom, men oppfyller ikke krav til dagslys eller rømningsmulighet iht. gjeldende byggeforskrifter ved oppføringstidspunkt. Rommet mangler vindu og tilfredsstillende dermed verken krav til tilfredsstillende dagslys eller rømningsvindu. Det foreligger vesentlige avvik fra forskriftens krav til oppholdsrom, og bruken vurderes også å være i strid med gjeldende forskrifter. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som oppholdsrom, eller alternativt tilbakeføres til bod- /sekundærfunksjon.

Det ble målt et avvik på ca. 14 mm over en avstand på 1 meter ved trappeoppgang i 1. etasje. Det er også registrert flere skjevheter i etasjeskillene. Avvikene antas å skyldes underdimensjonering eller manglende avstivning av bjelkelag fra opprinnelig byggeår. Slike avvik er typiske i eldre konstruksjoner og kan føre til ujevn belastning. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er registrert sprekker og tegn til utettheter på skorsteinen på loftet. Forholdet gir indikasjon på at skorsteinen ikke er tilfredsstillende tett, noe som kan medføre redusert motstand mot varme og røykgassgjennomtrengning. Dette kan utgjøre en brann- og helsefare dersom skorsteinen fortsatt er i bruk. Det anbefales en fagkyndig vurdering av skorsteinens tilstand, med påfølgende utbedringstiltak som eventuell rehabilitering eller foring med godkjent rørinnsats.

Ved befaring ble det avdekket at det ikke er etablert brannskillevegg mellom boenhetene, noe som er i strid med forskriftskrav. I følge tidligst godkjente byggeteknisk forskrift 1985 (TEK85) for brannkrav, skal boenheter i tomannsboliger være adskilt med branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand, som skal hindre brannspredning mellom enhetene. Manglende brannskille representerer et alvorlig brannteknisk avvik og en betydelig svekkelse av personsikkerheten. Det må etableres godkjent brannskillevegg mellom boenhetene i samsvar med krav til brannmotstand, fra tidligst TEK85.

Utvendig trapp til hage er uten rekkverk og tilfredsstiller dermed ikke kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) med hensyn til sikkerhet og fallsikring. Trappen anses som en potensiell risiko for personskade, særlig ved glatt føre eller for personer med nedsatt bevegelighet. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Det ble registrert knirk i deler av gulvet, særlig i området rundt terrassedøren i 2. etasje. Slike lyder kan skyldes bevegelse i konstruksjonen, svikt i innfesting, eller underliggende fuktproblematikk. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken og vurdere behov for utbedring.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning på hoveddelen. Det er fremlagt godkjente tegninger av tilbygget, som stemmer overens med dagens bruk. Det er også fremlagt ferdigattest på tilbygg fra 1980, trolig spisestuedel, byggetillatelse på garasje, samt igangsettingstillatelse på tilbygg. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Dusjkabinett i u.etg er fjernet og tatt bort, denne teksten i tilstandsrapporten kan sees bort ifra:

«Det er opplyst av hjemmelshaver at det foreligger en funksjonsfeil ved blandebatteriet i dusjkabinettet. Ved samtidig bruk av varmtvann andre steder i boligen, leveres kun kaldt vann i dusjen. I tillegg observeres misfarget vann ved oppstart av vannstrøm. Feilfunksjonen kan skyldes defekt blandebatteri, ubalanse i vanntrykk eller tilsmussing i rør- eller armaturkomponenter. TG2 vurderes funksjonsfeil på blandebatteri i dusjkabinett.»

For mer og utfyllende informasjon, se vedlagt eierskifterapport med befaringsdato den 09.06.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

År: 2000.

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24.

Antall måneder: 8.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra bad i 2.etasje.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje fra bad i 2.etasje.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse Sluk oppgradert våtromsplater og gulvbelegg nytt.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avløpsvann kom opp sluken på bad i kjeller.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørfornyng av eksisterende avløpsrør 2023.

Arbeid utført av: TT Teknikk AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fuktgjennomslag i bod, kjeller i 2011. Utbedret ved fjerning av motliggende støpt plate under terrasse.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekkasje gjennom teglsteinspipe, høsten 2000 Utbedret ved montering av pipehatt. Vanninntrengning vindu 1.etasje, 2018 Utbedret ved festing av beslag i overkant.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kan ikke garantere at ingen gulv er skjeve. Ikke sjekket.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er råteskader på vindskier tak sørside og på balkong-dør 2etg. I 2022 var det lukt på soverom i kjeller. Meldt Gjensidige forsikringsselskap. Konklusjonen var

at rotta trolig har kommet via kloakken. Sprekk i kloakkrør utbedret ved rørfornyning av TT Teknikk 2023. Ikke erfart lukt i ettertid.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Generell oppgradering, tilbygg og nye sikringer i sikringsskap 2008-2010 og 2014. Utført av Bjørbekk Elektro. Elektrisk arbeid på bad 2.etasje 2019. Utført av Per Øverland.

Arbeid utført av: Bjørbekk Elektro AS, Per Øverland AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluttkontroll av el-anlegg utført av Bjørbekk Elektro i 2011 og 2014. Tilsyn av el-anlegg ved Skagerak Energi i 2009. Feil utbedret samme år, av Bjørbekk Elektro Sluttkontroll el-anlegg bad 2.etasje 2019. Utført av Per Øverland AS.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppussing innendørs og bytting av vinduer utført av huseier.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: 2001 Takfornyning, ny papp, lekter og deler av undertak og ny takstein.

Utført av huseier 2002 Ny garasje montert satt opp av snekker, finner ikke kvittering 2008 Tilbygg kjøkken soverom garderobe og gang i 1 etg. 2 soverom kjeller. Utført av Byggmester Tore Gjærum 2011-12 Nye terrasser/levegger. Utført av huseier. 2017-18 Malt hus og garasje. Utført av huseier.

Arbeid utført av: Norsk tre AS, Tore Gjærum.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilbygg 2008 og garasje 2002.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Porsgrunn kommune.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skagerak energi 2009 El anlegg Gjensidige forsikring 2018 Lekkasje vundu i gang 1 etg 2019 Bad 2etg 2022 lukt soverom kjeller

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller eierskifterapport fra takstmann.

### **Standard**

Boligen ble oppført i ca. 1956, og strekker seg over tre plan og har en gjennomgående funksjonell og god planløsning.

Boligen inneholder:

Underetasje: Gang, bad, bod, innredet rom, to soverom.

1. etasje: Entré, garderobe, gang, soverom, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje: Gang, bad, tre soverom.

1. etasje:

Entré:

Du ønskes velkommen i en romslig entré og garderoberom- rommet har rikelig med plass til både skotøy og ytterklær.

Trappegang:

Fra entréen følger en trappegang som leder veien til overetasjen, kjøkkenet, et soverom og stuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er L-formet og har godt med benkeplass og lagringsplass i over og underskap. Det er fine lyse profilerte fronter på skapene. Det er i kjøkkenrommet lagt opp til et praktisk kjøkkenbord/spisestuebord med god utsikt gjennom store vindusflater. Fra kjøkkenet er det trapp ned til underetasjen.

Stue/spisestue:

Mye av 1. etasje går til en stor kombinert stue/spisestue. Rommet nyter godt av store vindusflater, og har god plass til innredning av sofagrupper, lenestoler, spisebord med tilhørende møblement. I stuen er også boligens varmepumpe og peis plassert.

2. etasje:

I 2. etasje ligger ett av boligens to bad. Badet ble her pusset opp i 2019, og er utstyrt med dusjhjørne, et gulvmontert toalett, og nedsenket servant med speil på vegg.

Alle rommene er av god størrelse med plass til både seng og oppbevaringsløsninger som garderobeskap og hyller. Hovedsoverommet ligger også i overetasjen, og har utgang til egen balkong.

Underetasje:

Bad:

Stilrent bad i underetasjen, utstyrt veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, boligens varmtvannsbereder og dusjkabinett. Det er servant i innredning, med matchende overskap med speilfronter.

Bod:

Det er en stor praktisk bod i underetasjen.

Innredet rom:

I underetasjen er det i tillegg et innredet rom.

Overflater:

Gulv:

- Underetasje: Gulvbelegg på bad, teppegulv på innredet rom og gang, tregulv på soverommene.
- 1. etasje: Parkett i stue/spisestue, laminat i øvrige rom.
- 2. etasje: Gulvbelegg på bad, parkett i gang, laminat i øvrige rom.

Vegger:

- Underetasje: Våtromsplater på bad, smartpanel på innredet rom, slette malte overflater i gang, malt tapet og tapet på soverommene.
- 1. etasje: Smartpanel i entré og kjøkken, malt panel i gang, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.
- 2. etasje: Våtromsplater på bad, malt panel i gang, malt tapet i øvrige rom.

Tak/himling:

- Underetasje: Malt mur på bad, tak-ess i øvrige rom.
- 1. etasje: Malt panel i gang, smartpanel i entré og kjøkken, tak-ess i øvrige rom.
- 2. etasje: Malt panel i gang, smartpanel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

### **Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Hjemmelshaver opplyser om:

2001- Lagt ny takstein, takpapp, lekter og sløyfer.

2002- Oppført garasje.

2008- Bygd tilbygg sørøstside av bolig.

2008- Pusset opp bad i underetasje.

2012- Bygd nye terrasser.

2014- Montert vedovn.

2014/15- Renovert stue med f.eks. etterisolert vegger og gulv, utlekting og overflatebehandling.

2018- Montert varmepumpe.

2019- Pusset opp bad i 2. etasje.

2019- Pusset opp deler av kjøkken.

2023- Rørfornyng i avløpsrør ut til inspeksjonsluke i hagen.

**TV/Internett/Bredbånd**

Viken fiber/Altibox med både TV og internett

1339,- pr måned

**Parkering**

Parkeringsplass i dobbel garasje samt egen tomt.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

0811760

**Diverse**

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmepumpe i stue i 1. etasje. Vedovn i stue i 1. etasje. Det er varmekabler på to soverom og bad/vaskerom i underetasje. Ellers benyttes panelovner og elektrisk oppvarming.

### Info strømforbruk

Selger informere om et estimert årlig strømforbruk på ca. 13 833 Kw/h

### Energikarakter

F

### Energifarge

Oransje

### Info 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 25 836

### Kommunale avgifter år

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, branntilsyn, og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 2 153,- pr. mnd.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 026 212

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 104 846

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

**Andre utgifter**

Utover det som er under punktet "kommunale avgifter", påløper kostnader til blant annet strøm, forsikring, fyring/brensel, innvendig og utvendig vedlikehold og abonnement til TV og internett.

**Velforening**

Ingen pliktig medlemskap i velforening.

**Tilbud 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 63 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:

4001/49/63:

27.02.1957 - Dokumentnr: 500303 - Bestemmelse om bebyggelse

- Eier og bekoster sin egen halvdel av huset og tilhørende tomt.
- Skal ha eiendomsgrensen midt i skilleveggen mellom boligene.
- Huset må utvendig males i samme farge og samtidig, og begge parter må sørge for godt vedlikehold.
- Begge boliger må være brannforsikret, og ved brann må gjenoppføring skje innen 2 år, etter godkjente tegninger.
- Ved salg, pantsetting eller tvangsauksjon skal rettighetene og pliktene i avtalen følge med.

28.01.1958 - Dokumentnr: 500156 - Erklæring/avtale

Hjemmelshaver forplikter seg selv, og fremtidige eiere, til å bygge våningshusene (bolighusene) med gavlene (kortendene av huset) helt inntil hverandre langs en felles grenselinje. Husene skal altså stå inntil hverandre med vegger som dekker hverandre, typisk som et sammenhengende bygg.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver for oppføring av boligen tilbake på 50 tallet. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår. Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke originale byggetegninger av boligen i kommunens arkiver. Megler kan derfor ikke kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) stemmer med opprinnelig bruk. Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med

krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer.

Tilbygg 1980:

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 01.02.1980. Dette gjelder spisestue.

Garasje 2008:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 30.09.94.

Det foreligger byggetegninger av frittstående garasje datert 07.09.94. Så langt megler kan se, stemmer disse med dagens bruk.

Tilbygg 2008:

Boligen er bygget på i underetasjen med 2 soverom, samt kontor/gjesterom og deler av kjøkken i 1. etasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men det foreligger igangsettingstillatelse 30.06.2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som omfatter tilbygg, datert 10.05.2008.

Det er kun tilbygget som ble bygget i 2008 som er omfattet av disse tegningene.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

For tiltak omsøkt etter 1. januar 1998 er ferdigattest den endelige godkjenningen fra kommunen som markerer at et tilbygg er lovlig oppført og byggesaken formelt avsluttet. Slik attest foreligger ikke. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for manglende ferdigattest. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til boligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

I kommuneplanens arealdelplan 2018-2030 datert, 13.06.2019 ligger eiendommen i et område som er satt av til nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger, i henhold til reguleringsplan "Raskenlund II" datert 23.11.1968, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen sier følgende om BYA/utnyttelsesgrad: Pgr. 3. A. Grunnflaten for våningshus (unntatt rekkehus) må ikke overstige 15 pst. av tomtens nettoareal (men ikke over 150 kvm.).

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Dagens eier(e) kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av boligen.

### **Adgang til utleie**

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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. 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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 850

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris vederlag på kr 54 400,-  
Kommunale opplysninger kr 3 000,-  
Markedspakke kr 12 900,-  
Oppgjørshonorar kr 6 000,-  
Eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-  
Tilrettelegging kr. 15 900,-  
Visning/overtakelse pr. stk kr 3 500,-  
Sikring kr 545,-  
Fotograf, inne, ute og plantegninger kr 4 500,-  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr 260,-

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

20.08.2025

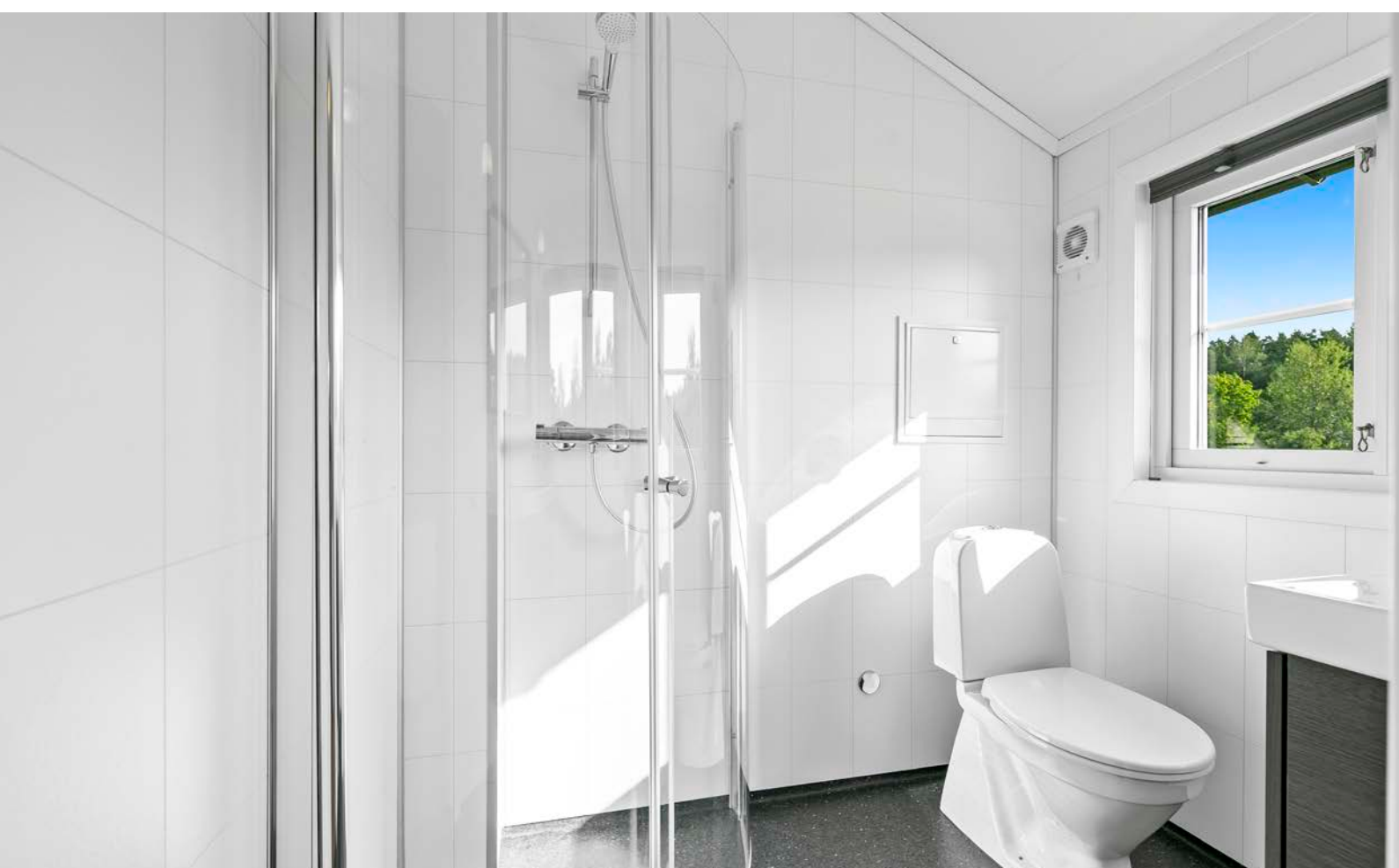






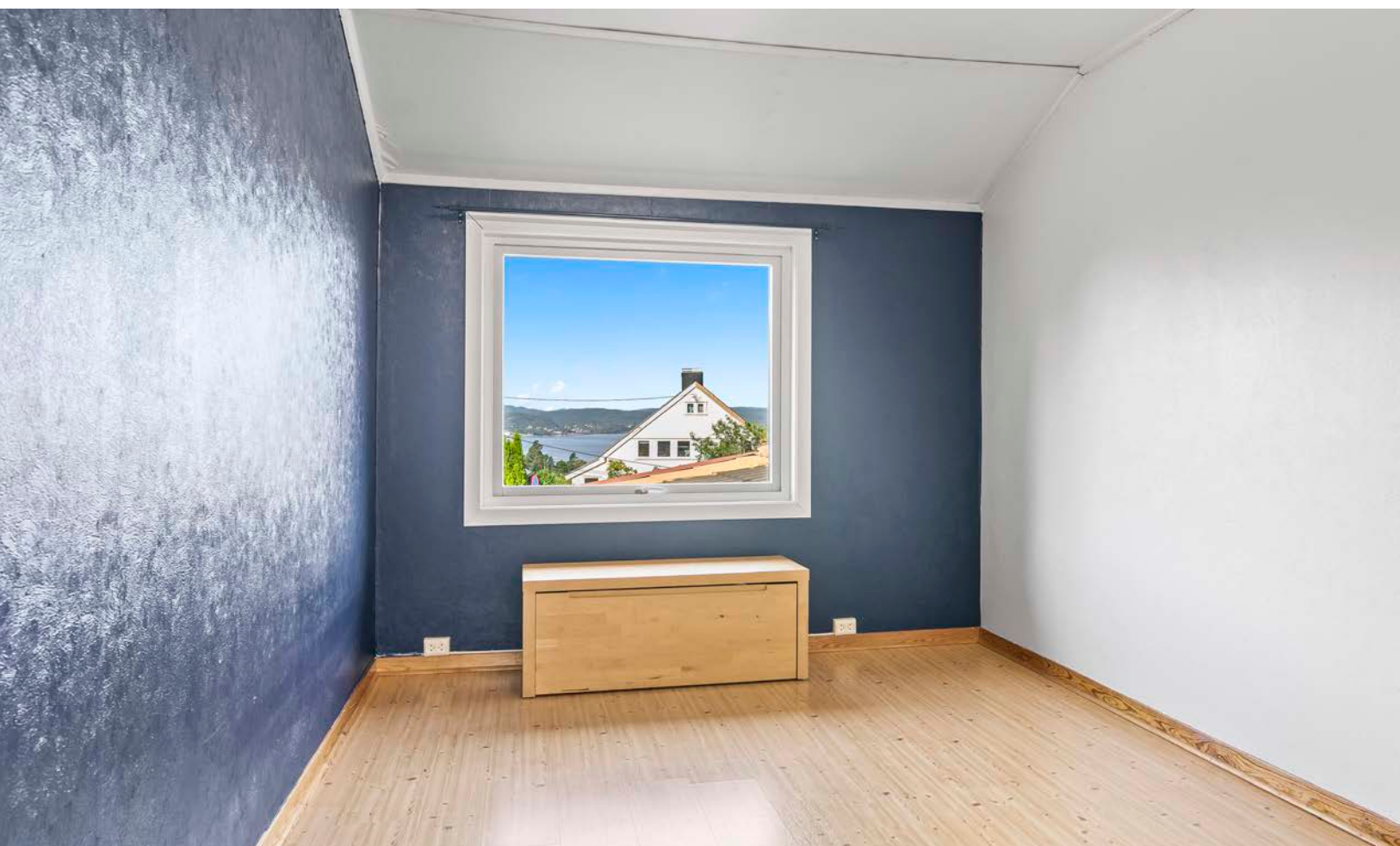
















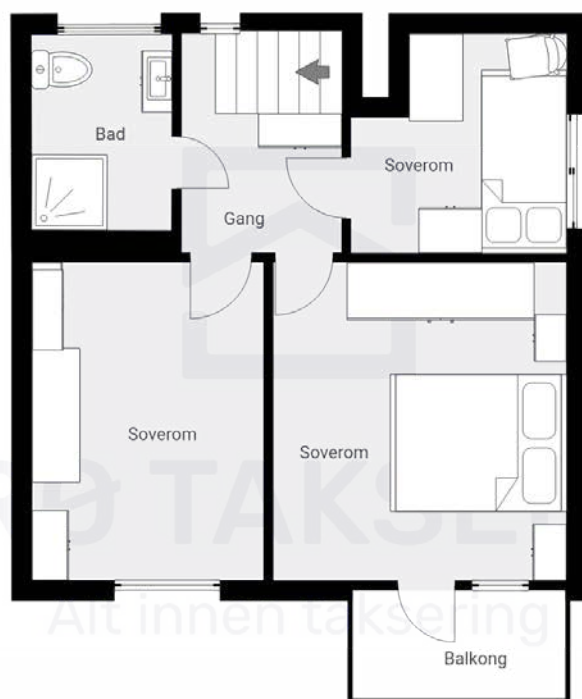
# Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

# Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

# Plantegning

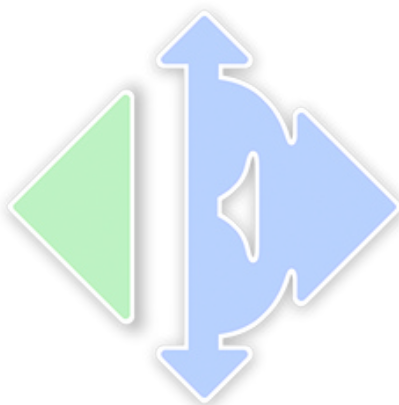


Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

# Vedlegg

Del av tomannsbolig  
Flåtten terrasse 19  
3929 Porsgrunn



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 6  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 14/08/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:49, Bnr: 63           |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Monica Wright Eriksen     |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                         |
| <b>Festenr:</b>              | -                         |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                         |
| <b>Tomt:</b>                 | 1304 m <sup>2</sup>       |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke fremlagt.            |
| <b>Adkomst:</b>              | Adkomst fra kommunal vei. |
| <b>Vann:</b>                 | Tilkoblet offentlig nett. |
| <b>Avløp:</b>                | Tilkoblet offentlig nett. |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse.          |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | 25 836,-                  |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Se prospekt.              |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke relevant.            |
| <b>Byggeår:</b>              | 1956                      |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 09.06.2025                                                                                                                                                                                 |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Hjemmelshaver.                                                                                                                                                                             |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Monica Wright Eriksen                                                                                                                                                                      |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Tramex ME5 og Protimeter.                                                                                                                                                                  |

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed og trær. Steinlagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med enklefaset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekkt med dobbeltkrum betongtakstein og takplater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Varmekabler på to soverom og bad/vaskerom i underetasje.

Panelovner.

**ROMHØYDE:**

Underetasje: 2,3m på to soverom, 2,03m i gang, 2,05m i bod, 2,03m i innredet rom, 2,22m på bad.

1. etasje: 2,36m i stue og kjøkken, 2,38m på soverom, sittegruppe kjøkken og gang, 2,39m i spisestue og gang, 2,4m i gang/entré,

2. etasje: 2,39m på tre soverom, 2,4m i øvrige rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt:

- Igangsettingstillatelse for tilbygg.
- Tillatelse for oppføring av ny garasje.
- Dokumentasjon på el-tilsyn fra 2009.
- Kontrakt på renovering av bad (2019).
- Bekreftelse på utført rørfornyning.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Oppføring av nytt utestikk til varmepumpe.
- Rehab av baderom i 2. etg. Lagt opp og montert 2 lamper på vegg (IP44) levert av kunde, montert bryter. Lagt opp og montert vifte levert av kunde, montert bryter. Stikk ved innredning og langs gulv, IP44.
- 11 stk doble stikk i stue. Benyttet eksisterende kurser. Montert taklampe over bryter.

**BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

Underetasje: Gulvbelegg på bad, teppegulv på innredet rom og gang, tregulv på soverommene.

1. etasje: Parkett i stue/spisestue, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Gulvbelegg på bad, parkett i gang, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Underetasje: Våtromsplater på bad, smartpanel på innredet rom, slette malte overflater i gang, malt tapet og tapet på soverommene.

1. etasje: Smartpanel i entré og kjøkken, malt panel i gang, slette malte overflater og tapet i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, malt panel i gang, malt tapet i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Underetasje: Malt mur på bad, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Malt panel i gang, smartpanel i entré og kjøkken, tak-ess i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i gang, smartpanel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjellerstue er innredet som oppholdsrom, men oppfyller ikke krav til dagslys eller rømningsmulighet iht. gjeldende byggeforskrifter ved oppføringstidspunkt. Rommet mangler vindu og tilfredsstillende dagslys eller rømningsvindu. Det foreligger vesentlige avvik fra forskriftens krav til oppholdsrom, og bruken vurderes også å være i strid med gjeldende forskrifter. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som oppholdsrom, eller alternativt tilbakestilles til bod-/sekundærfunksjon.

Det ble målt et avvik på ca. 14 mm over en avstand på 1 meter ved trappeoppgang i 1. etasje. Det er også registrert flere skjevheter i etasjeskillene. Avvikene antas å skyldes underdimensjonering eller manglende avstivning av bjelkelag fra opprinnelig byggeår. Slike avvik er typiske i eldre konstruksjoner og kan føre til ujevn belastning. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er registrert sprekker og tegn til utettheter på skorsteinen på loftet. Forholdet gir indikasjon på at skorsteinen ikke er tilfredsstillende tett, noe som kan medføre redusert motstand mot varme og røykgassgjennomtrengning. Dette kan utgjøre en brann- og helsefare dersom skorsteinen fortsatt er i bruk. Det anbefales en fagkyndig vurdering av skorsteinens tilstand, med påfølgende utbedringstiltak som eventuell rehabilitering eller foring med godkjent rørinnsats.

Ved befaring ble det avdekket at det ikke er etablert brannskillevegg mellom boenhetene, noe som er i strid med forskriftskrav. I følge tidligst godkjente byggeteknisk forskrift 1985 (TEK85) for brannkrav, skal boenheter i tomannsboliger være adskilt med branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand, som skal hindre brannspredning mellom enhetene. Manglende brannskille representerer et alvorlig brannteknisk avvik og en betydelig svekkelse av personsikkerheten. Det må etableres godkjent brannskillevegg mellom boenhetene i samsvar med krav til brannmotstand, fra tidligst TEK85.

Utvendig trapp til hage er uten rekkverk og tilfredsstillende dermed ikke kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17) med hensyn til sikkerhet og fallsikring. Trappen anses som en potensiell risiko for personskade, særlig ved glatt føre eller for personer med nedsatt bevegelighet. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Det ble registrert knirk i deler av gulvet, særlig i området rundt terrassedøren i 2. etasje. Slike lyder kan skyldes bevegelse i konstruksjonen, svikt i innfesting, eller underliggende fuktproblematikk. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken og vurdere behov for utbedring.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2001- Lagt ny takstein, takpapp, lekter og sløyfer.
- 2002- Bygd garasje.
- 2008- Bygd tilbygg sørøstside av bolig.
- 2008- Pusset opp bad i underetasje.
- 2012- Bygd nye terrasser.
- 2014- Montert vedovn.
- 2014/15- Renoverte stue med f.eks. etterisolert vegger og gulv, utlekting og overflatebehandling.
- 2018- Montert varmepumpe.
- 2019- Pusset opp bad i 2. etasje.
- 2019- Pusset opp deler av kjøkken.
- 2023- Rørfornyning i avløpsrør ut til inspeksjonsluke i hagen.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|--------|-------|-------|-------|----------------------|----------------------|
| Underetasje | 62 m2  |       |       |       | 55 m2                | 7 m2                 |
| 1. etasje   | 84 m2  |       |       | 48 m2 | 84 m2                | 0 m2                 |
| 2. etasje   | 41 m2  |       |       | 3 m2  | 41 m2                | 0 m2                 |
|             |        |       |       |       |                      |                      |
| SUM BYGNING | 187 m2 |       |       | 51 m2 | 180 m2               | 7 m2                 |
| SUM BRA     | 187 m2 |       |       |       |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje     |       | 36 m2 |       |     |                      | 36 m2                |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       | 36 m2 |       |     |                      | 36 m2                |
| SUM BRA     | 36 m2 |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Underetasje: Gang, bad, bod, innredet rom, to soverom.

1. etasje: Entré, garderobe, gang, soverom, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje: Gang, bad, tre soverom.

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 36 m2.

Støpt dekke med ringmur av leca/lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

To manuelle vippeporter.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

14/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og er tildekket golvbelegg og teppegulv. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

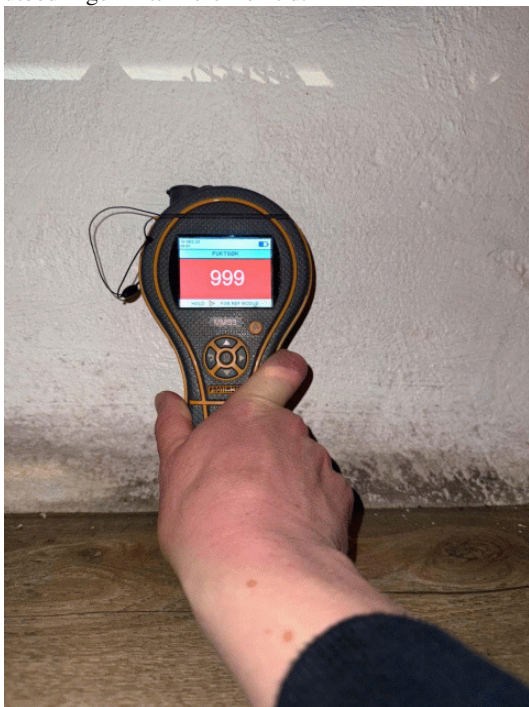
Drenering med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmur ved bruk av fuktindikator. Det ble registrert unormale fuktverdier, selv om det ikke forelå synlige tegn til fuktinntrenging. Påviste verdier kan likevel indikere begynnende fuktbelastning som over tid kan påvirke utlektede vegger under terreng. Det anbefales videre oppfølging med tanke på eventuell forbedring av drenering og fuktsikringstiltak for å forhindre skader på innvendige overflater og materialer.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur.

**Merknader:** Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Krypkjeller med manglende tilstrekkelige adkomstmuligheter. Konstruksjonen fremstår som noe underdimensjonert med hensyn til ventilering. Det ble fremlagt bilder fra 2015 som viser tilfredsstillende tilstand på det tidspunktet. Det bemerkes at det burde vært etablert fuktsperre mot grunnen.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn og ikke tilstrekkelig ventilering.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Hjemmelshaver opplyser om at naturlig drenering er ganske bra og de har ikke hatt fuktproblemer i underetasjen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:** Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

### **2. Yttervegger**

#### **TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe avskalling av maling enkelte steder, samt ikke tilstrekkelig luftespalter i underkant av kledningen. For øvrig ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 1-lags fargeglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.  
 Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1978/79.  
 Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2008 og 2014. TG1  
 Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe avskalling og slitasje på vinduene fra 1978/79. For øvrig ble det ikke avdekket slitasje av betydning eller skader som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.  
 Det ble avdekket et punktert vindu i på soverom i 2. etasje ved balkong. Vinduet bør påregnes utskiftning.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2001.  
 Dobbel skyvedør med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.  
 Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1979.  
 Innvendige slette lettdører.  
 Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten noe slitasje og avskalling av maling på terrassedør.

TG2 vurderes da vinduer og terrassedører fra 1978-1982 har passert forventet levetid, samt avskalling av maling, punktert vindu og slitasje på enkelte vinduer og ytterdører.

**Merknader:** Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

#### 4. Tak

##### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser utett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

**Merknader:**

##### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1962  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.  
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med en kombinasjon av betongstein og takplater, og fremstår i normalt god stand ved visuell kontroll fra bakkeplan. Det bemerkes at taket på hoveddelen av bygningen ikke ble inspisert nærmere grunnet manglende adkomst og visuelle muligheter. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser på betongsteinen som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningens funksjon. Det observeres imidlertid noe slitasje på takplatene, noe som over tid kan medføre redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov. Videre oppfølging anbefales for å vurdere eventuelle tiltak.

Det ble i tillegg observert betydelig soppdannelse og flere områder med fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktproblematikk. Forholdene bør undersøkes nærmere for å identifisere årsak, omfang og eventuelt behov for utbedring.

Takrenner og nedløp på tilbygg fremstår i normalt god stand og fungerer etter hensikten. På den eldre bygningsdelen er det benyttet takrenner og nedløp av plast, som viser tegn til slitasje og redusert tilstand. Det ble også avdekket manglende utkastere på enkelte nedløp, noe som kan medføre utilsiktet fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende terreng. Det anbefales å montere utkastere og vurdere utskifting av eldre komponenter for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre fuktskader.

TG2 vurderes grunnet slitasje på takplater, soppdannelser og fuktskjolder i undertak, slitasje på eldre takrenner samt manglende utkastere på enkelte nedløp.

#### Merknader:



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv, og den synlige delen fremstod som godt ventilert, tørt og i generelt normalt god stand på befaringsdagen. Det ble imidlertid registrert fuktskjolder samt forhøyede fuktverdier i øvre sjikt av det som regnes som akseptabelt, med målinger på 16–17 vektprosent trefuktighet, rundt pipe.

TG2 vurderes grunnet en fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, samt soppdannelser og fuktskjolder generelt i undertaket.

#### Merknader:



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vest og sørvestvendt terrasse på 48 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og levegger av tre. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Vestvendt balkong på 3 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 2. etasje.

Balkongen er oppbygget med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre. Det er også tekket med løst lagt blikk og takpapp. Det ble registrert en rekkverkshøyde på 0,9 meter, noe som er under minstekravet på 1,0 meter i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Rekkverket fremstår ikke som tilstrekkelig festet, og det ble registrert svekkelser i forankringen, med merkbar svai ved belastning.

TG2 vurderes grunnet noe svakheter i forankringen/understøtten og ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt feste av rekkverket på balkong.

**Merknader:** Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom underetasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt mur i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i normalt god stand, og det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes imidlertid at våtromsplatene mangler tilstrekkelig aluminiumslist eller tettelist i nedkant i våtsonen. Dette kan medføre oppsuging av fukt i platematerialet over tid, noe som kan redusere levetiden og føre til skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å montere egnet tetting i nedkant for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Det er opplyst av hjemmelshaver at det foreligger en funksjonsfeil ved blandebatteriet i dusjkabinettet. Ved samtidig bruk av varmtvann andre steder i boligen, leveres kun kaldt vann i dusjen. I tillegg observeres misfarget vann ved oppstart av vannstrøm. Feilfunksjonen kan skyldes defekt blandebatteri, ubalanse i vanntrykk eller tilsmussing i rør- eller armaturkomponenter.

TG2 vurderes grunnet manglende aluminiumslist/tettelist under platene i våtsone, samt funksjonsfeil på blandebatteri i dusjkabinett.

**Merknader:****TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes tilstrekkelig oppkant rundt hele badet, noe som er tilstrekkelig etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

**Merknader:****TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2008, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig belegg i underkant av klemringen.

Det ble ikke registrert skader eller synlige svekkelser på vinylbelegget, som for øvrig fremstår i tilfredsstillende visuell stand. Det bemerkes likevel at vinylbelegg har en begrenset levetid og inngår i bygningsdeler med forventet behov for utskifting over tid. Tilstand og tetthet bør følges opp.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong og er vendt mot yttervegg.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg i underkant av klemringen.

**Merknader:** Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

## 7.2 Bad 2. etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

**Merknader:**

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 14mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

**Merknader:** Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2019, i følge hjemmelshaver.

Sluk av plast og fastskrudd slukrist/klemring av aluminium. Ingen synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.

**Merknader:** Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Platetopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, nisje oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje som er forventet over tid, og det må påregnes utskifting eller oppgradering av enkelte elementer på sikt. Det ble registrert tilfredsstillende vanntrykk, god avrenning fra vannkran samt tilstrekkelig oppsug i ventilatoren. Det bemerkes noe slitasje på overflater. Videre vedlikehold bør vurderes ut fra bruk og forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sisterner.  
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på begge bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv.  
 Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad som mangler lekkasjesikring under klosett, samt ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.  
 Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring av klosett og FDV dokumentasjon av sisternen.

#### Merknader:

##### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert på bad/vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det bemerkes at berederen mangler fastmontert bryter.

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

##### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2018

Varmepumpe fra 2018. Varmepumpa fungerer som den skal, og det ble utført service på den i 2022, i følge hjemmelshaver.

**Merknader:** Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og på begge bad. Det bemerkes at avtrekk på bad/vaskerom i underetasje og kjøkken har avtrekk direkte ut i pipe. Dette kan skape overtrykk, noe som kan skape vanskeligheter ved vedfyring. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad/vaskerom og på vegg i dusjsonen på bad i 2. etasje. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet avtrekk fra kjøkken og bad til pipeløp.

**Merknader:** Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2009

Det elektriske anlegget ble installert i 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2000-2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

**Merknader:** Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befæringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning på hoveddelen. Det er fremlagt godkjente tegninger av tilbygget, som stemmer overens med dagens bruk. Det er også fremlagt ferdigattest på tilbygg fra 1980, trolig spisestuedel, byggetillatelse på garasje, samt igangsettingstillatelse på tilbygg. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**Byggegrunn:**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasser og morene. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                 |
|                                 | TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier på innsiden av grunnmur.                                                                                                            |
| 1.2                             | Krypekjeller                                                                                                                                                                  |
|                                 | TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn og ikke tilstrekkelig ventilering.                                                                                        |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.                                                                                                                  |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG2 vurderes grunnet avskalling av maling og ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.                                                                            |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                         |
|                                 | TG2 vurderes da vinduer og terrassedører fra 1978-1982 har passert forventet levetid, samt avskalling av maling, punktert vindu og slitasje på enkelte vinduer og ytterdører. |
| 4.2                             | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                               |
|                                 | TG2 vurderes grunnet slitasje på takplater, soppdannelser og fuktskjolder i undertak, slitasje på eldre takrenner samt manglende utkastere på enkelte nedløp.                 |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                |
|                                 | TG2 vurderes grunnet en fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, samt soppdannelser og fuktskjolder generelt i undertaket.                                |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                              |
|                                 | TG2 vurderes grunnet noe svakheter i forankringen/understøtten og ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt feste av rekkverket på balkong.                                      |
| 7.1.1                           | Bad/vaskerom underetasje Overflate vegger og himling                                                                                                                          |
|                                 | TG2 vurderes grunnet manglende aluminiumslist/tetteliste under platene i våtsone, samt funksjonsfeil på blandebatteri i dusjkabinett.                                         |
| 7.1.3                           | Bad/vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                        |
|                                 | TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg i underkant av klemringen.                                                                                                           |
| 7.2.3                           | Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                   |
|                                 | TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.                                                                                                                      |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                               |
|                                 | TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen og benkeplaten.                                                                                                                 |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                           |
|                                 | TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring av klosett og FDV dokumentasjon av sisternen.                                                                                  |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                                                   |
|                                 | TG2 vurderes grunnet avtrekk fra kjøkken og bad til pipeløp.                                                                                                                  |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Porsgrunn |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1317250046         |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Monica Wright Eriksen |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Flåtten terrasse 19 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| PORSGRUNN | 3929   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250046

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra bad i 2. etasje

Initialer selger: MWE

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

VVS og montering av innredning utført av Rørleggeren AS Elektrikerarbeid utført av Elproffen Gulvarbeid utført av HBM AS Snekkerarbeid og våtromsplater er egeninnsats Alt utført 2019

Arbeid utført av

Rørleggeren AS, El Proffen Per Øverland AS, HBM AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk oppgradert Våtromsplater og gulvbelegg nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avløpsvann kom opp sluken på bad i kjeller

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng av eksisterende avløpsrør 2023

Arbeid utført av

TT Teknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktgjennomslag i bod, kjeller i 2011. Utbedret ved fjerning av motliggende støpt plate under terrasse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje gjennom teglsteinspipe, høsten 2000 Utbedret ved montering av pipehatt. Vanninntrengning vindu 1.etasje, 2018 Utbedret ved festing av beslag i overkant

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan ikke garantere at ingen gulv er skjeve. Ikke sjekket.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er råteskader på vindskier tak sørside og på balkong-dør 2etg. I 2022 var det lukt på soverom i kjeller. Meldt Gjensidige forsikringsselskap. Konklusjonen var at rotta trolig har kommet via kloakken. Sprekk i kloakkrør utbedret ved rørfornyng av TT Teknikk 2023. Ikke erfart lukt i ettertid.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Generell oppgradering, tilbygg og nye sikringer i sikringsskap 2008-2010 og 2014. Utført av Bjørbekk Elektro. Elektrisk arbeid på bad 2.etasje 2019. Utført av Per Øverland.

Arbeid utført av

Bjørbekk Elektro AS, Per Øverland AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll av el-anlegg utført av Bjørbekk Elektro i 2011 og 2014. Tilsyn av el-anlegg ved Skagerak Energi i 2009. Feil utbedret samme år, av Bjørbekk Elektro Sluttkontroll el-anlegg bad 2.etasje 2019. Utført av Per Øverland AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing innendørs og bytting av vinduer utført av huseier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2001 Takfornyning, ny papp, lekter og deler av undertak og ny takstein. Utført av huseier 2002 Ny garasje montert satt opp av snekker, finner ikke kvittering 2008 Tilbygg kjøkken soverom garderobe og gang i 1 etg. 2 soverom kjeller. Utført av Byggmester Tore Gjærum 2011-12 Nye terrasser/levegger. Utført av huseier. 2017-18 Malt hus og garasje. Utført av huseier

Arbeid utført av

Norsk tre AS, Tore Gjærum

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg 2008 og garasje 2002

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Porsgrunn kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skagerak energi 2009 El anlegg Gjensidige forsikring 2018 Lekkasje vundu i gang 1 etg 2019 Bad 2etg 2022 lukt soverom kjeller

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250046

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Monica Wright Eriksen | 63209d95639e10b0fd65f<br>d93e090a3eb624224d3 | 18.05.2025<br>19:35:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

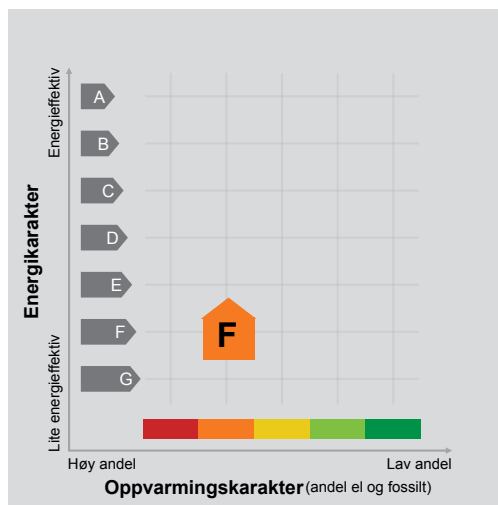
Document reference: 1317250046

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Flåtten terrasse 19      |
| Postnummer        | 3929                     |
| Sted              | PORSGRUNN                |
| Kommunenavn       | Porsgrunn                |
| Gårdsnummer       | 49                       |
| Bruksnummer       | 63                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 164104583                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-157317 |
| Dato              | 20.08.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår** 1956  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 187  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### **Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### **Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 22: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg**

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

# Nabolagsprofil

Flåtten terrasse 19 - Nabolaget Raskenlund - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Tveitanvegen<br>Linje M3, M3N, 185         | 4 min<br>0.3 km |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 8 min<br>4.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 35 min          |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Stridsklev skole (1-10 kl.)<br>311 elever, 24 klasser      | 14 min<br>1.2 km |
| Grønli skole (1-7 kl.)<br>312 elever, 16 klasser           | 14 min<br>1.3 km |
| Klevstrand skole (1-7 kl.)<br>177 elever, 14 klasser       | 16 min<br>1.5 km |
| Porsgrunn videregående skole Sør<br>450 elever, 32 klasser | 9 min<br>5.7 km  |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever                | 10 min<br>6.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

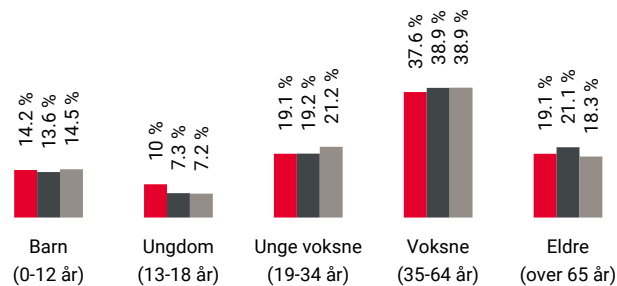
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Raskenlund      | 493       | 208           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Flåtten barnehage (1-5 år)<br>70 barn                | 3 min<br>0.3 km  |
| Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 ...<br>54 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Lyngvegen barnehage (1-5 år)<br>31 barn              | 18 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Stridsklev<br>Post i butikk | 7 min<br>0.7 km  |
| Meny Flåtten<br>PostNord              | 10 min<br>0.9 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Gateparkering

Lett 90/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

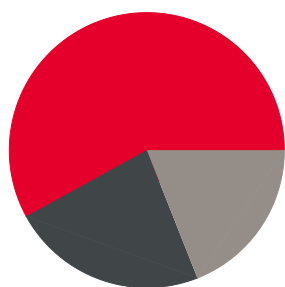
⚽ Raskenlund ballplass 8 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

⚽ Skoleveien ballplass 11 min 🚶  
Ballspill 0.9 km

🚲 Sats Ekspress Porsgrunn 8 min 🚗

🚲 SATS Express Porsgrunn 8 min 🚗

## Boligmasse



■ 58% enebolig  
■ 23% rekkehus  
■ 19% annet

## Varer/Tjenester



Down Town

7 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 31% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



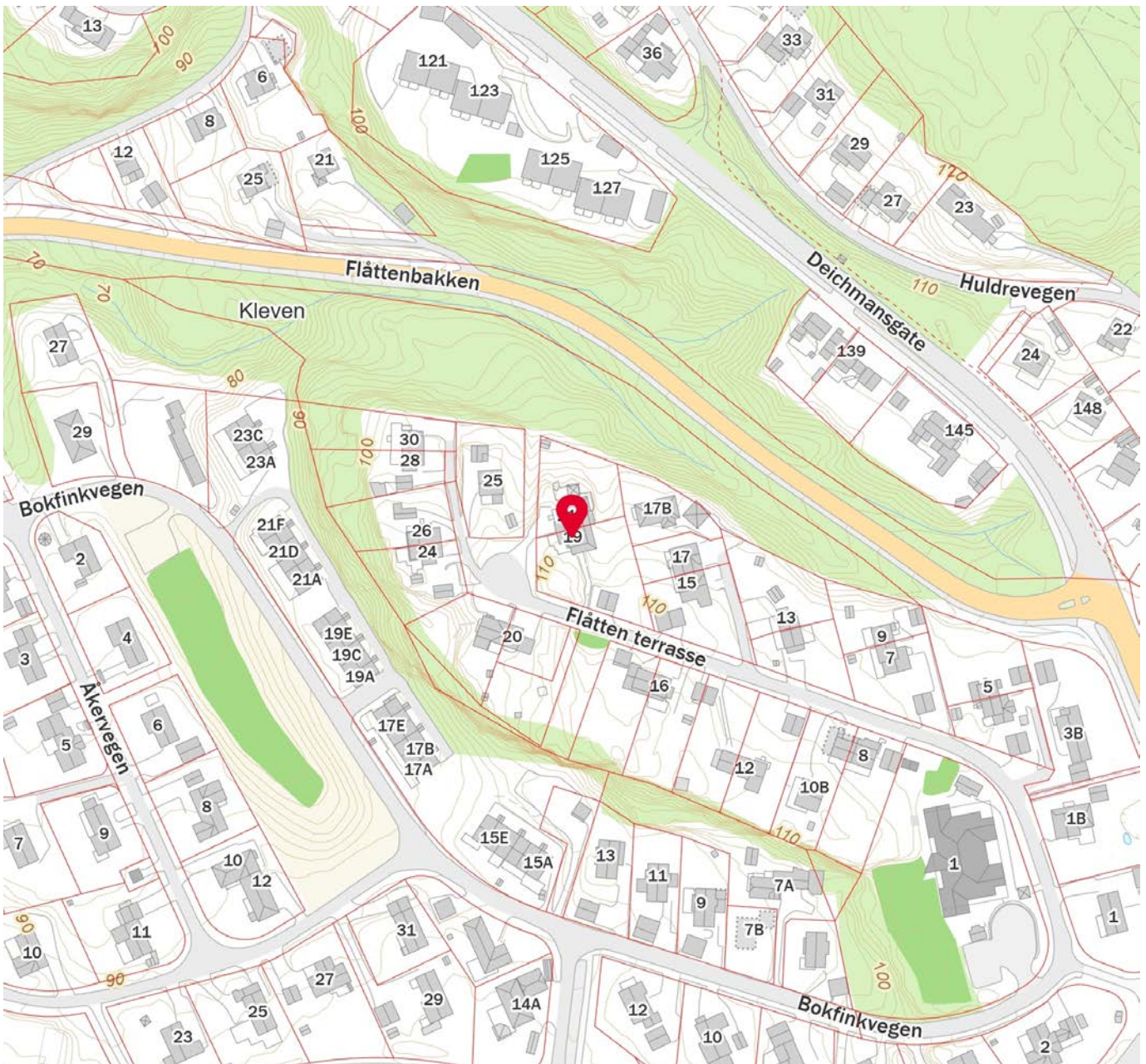
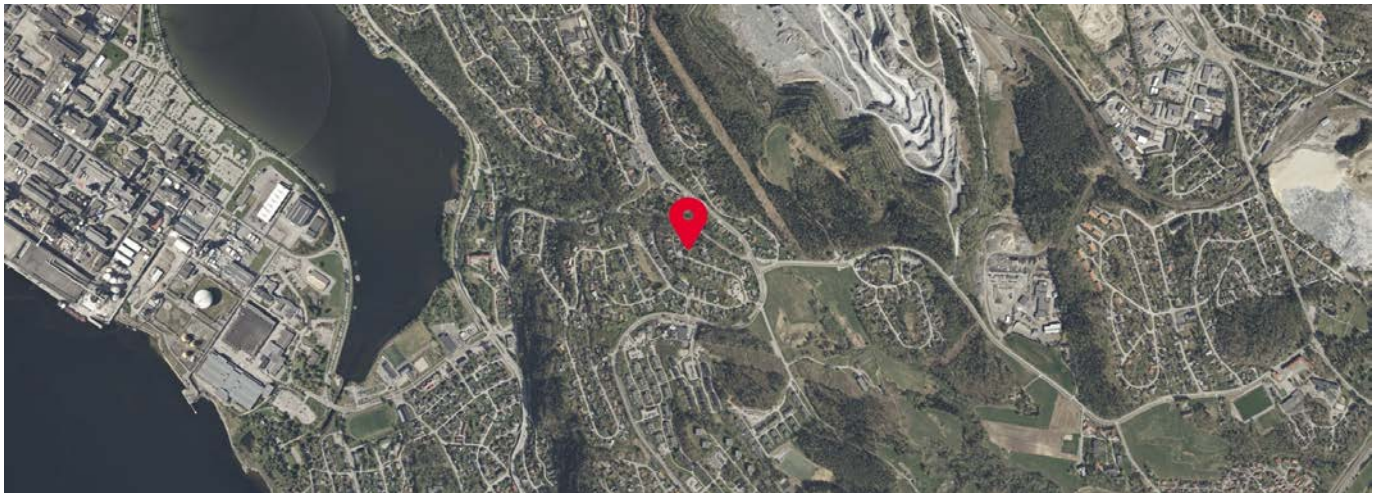
0%

43%

■ Raskenlund  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG  
BEBYGGELSESPPLAN FOR RASKENLUND II, DEL AV GNR. 54, BNR. 1 M.FL. OG  
GNR. 49, BNR. 1 M.FL. I PORSGRUNN KOMMUNE**

**Pgr. 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

**Pgr. 2**

På tomtene G1 - G9, H1 - H15, K1 - K11, L1 - L5, N1 - N5 og N7 - N12 samt P1 - P2 skal oppføres frittliggende bolighus.

På tomtene M1 - M6 skal oppføres rekkehus.

På tomtene M7 og P4 skal oppføres fellesgarasjer.

Tomtene H16 og P3 forutsettes nytt til institusjoner som barnehage, daghjem etc.

**Pgr. 3**

- A. Grunnflaten for våningshus (unntatt rekkehus) må ikke overstige 15 pst. av tomtens nettoareal (men ikke over 150 kvm.).
- B. Bygningene kan ha maksimum 2 etasjer. 2-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 27 grader og 1-etasjes hus skal ha en takvinkel på mellom 15 grader og 45 grader.
- C. Gesimshøyden målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje må ikke overstige 4,0 m for 1-etasjes bygg og 6,5 m for 2 etasjes bygg. Arker, oppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
- D. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

**Pgr. 4**

Bygningsrådet kan forlange at det på egen tomt avsettes slik plass for garasjer og parkering som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig. Frittliggende garasje skal ikke være større enn 35 kvm og skal ha samme takvinkel og form som hovedhuset. Garasjer må oppføres som fellesanlegg hvor dette er vist på planen.

**Pgr. 5**

For areal M kan bygningsrådet før det behandler en enkelt byggemelding, forlange kotert situasjonsplan som viser ferdig planert terreng, høyder, forstøtningsmurer, tørkestativ, plass for søppeldunker osv.

**Pgr. 6**

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

Innenfor areal M tillates ikke gjerde. Som skille mellom leilighetenes hagestriper kan anvendes levende hegn.

**Pgr. 7**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. vegloven pgr. 29 og 31.

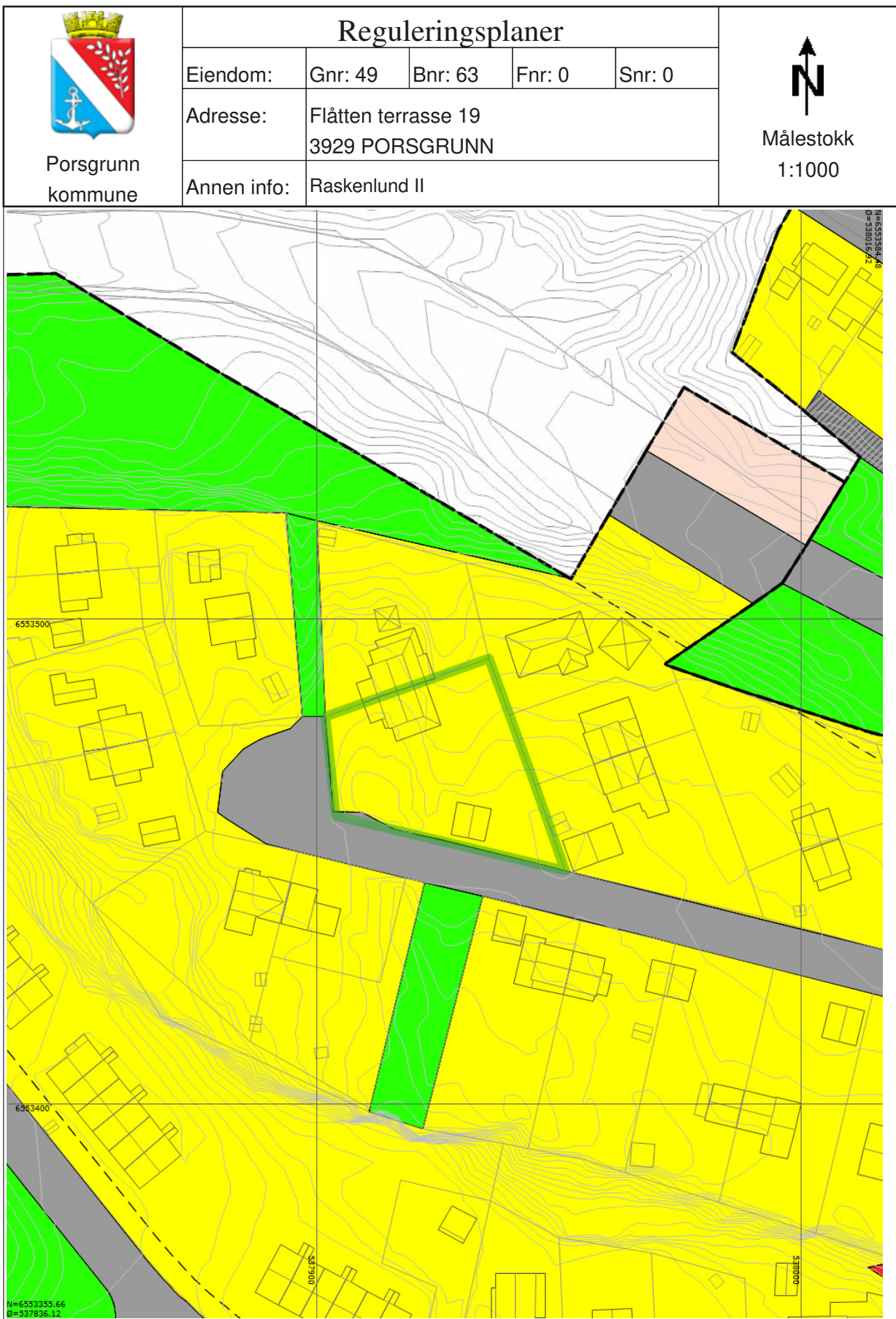
**Pgr. 8**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

**Pgr. 9**

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

**Stadfestet 23.11.1968**



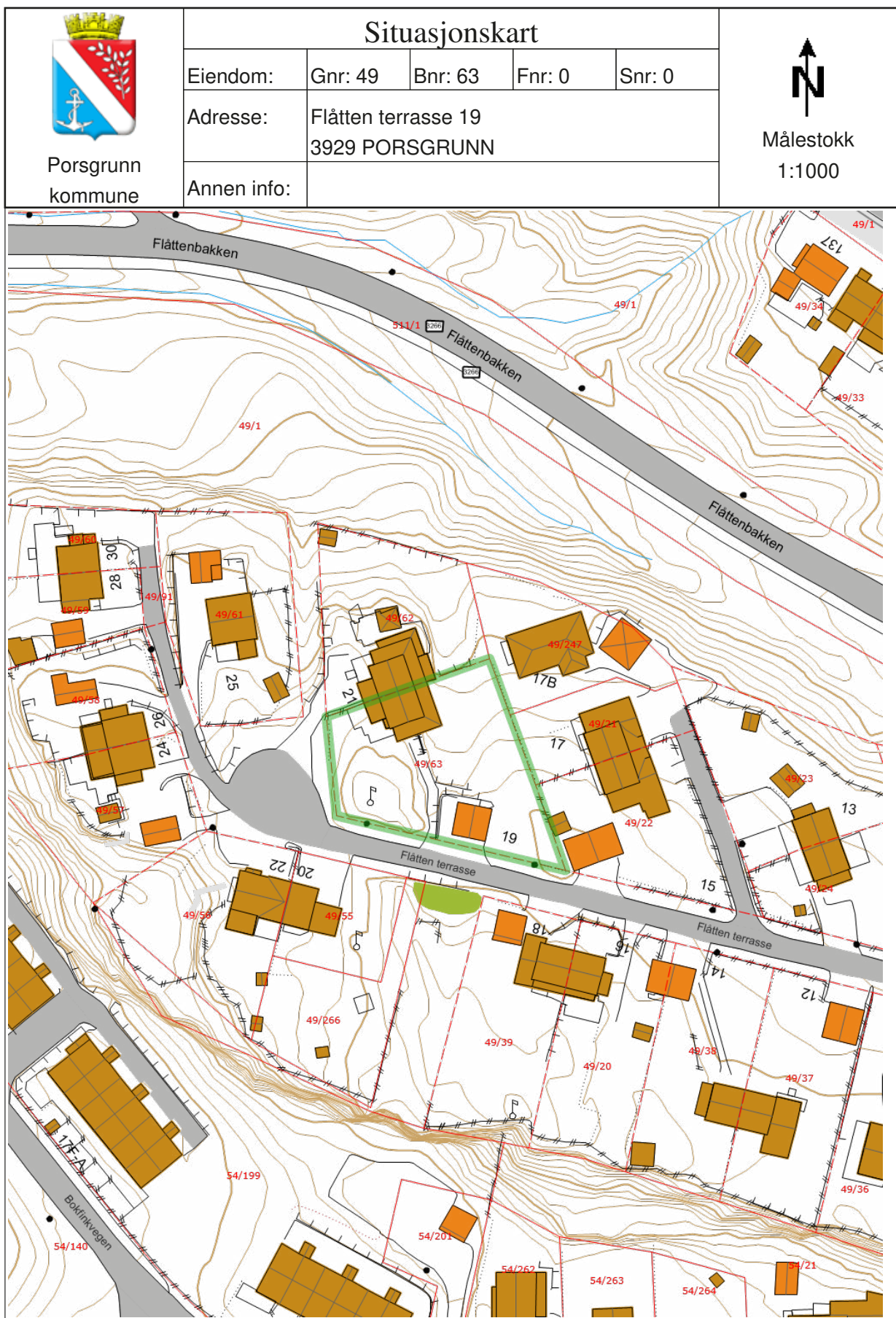
## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                 |                                                                                   |                     |                                                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  | Eiendomsgrense      |  | Bygningsdelelinje    |
|  | Bygningslinje                   |  | Mønelinje           |  | TakoverbyggKant      |
|  | Taksprang                       |  | Udefinert bygning   |  | Bygning              |
|  | Elv og bekk                     |  | Gang- og sykkelveg  |  | Høydekurve           |
|  | Byggegrense                     |  | RpFormålGrense      |  | RpAngittHensynGrense |
|  | RpGrense                        |  | Hensyn landskap     |  | Bevaring naturmiljø  |
|                                                                                   | RbFormålOmråde                  |  | Boliger             |  | Offentlig bebyggelse |
|  | Offentlig trafikkområde         |  | Offentlig friområde |  | Unyansert formål     |
|  | Felles avkjørsel                |                                                                                   | Eiendomsteig        |                                                                                     |                      |

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

### Kvikkleire - risiko

|                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Risikoklasse 5 |
|  | Risikoklasse 4 |
|  | Risikoklasse 3 |
|  | Risikoklasse 2 |
|  | Risikoklasse 1 |



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                            |                                                                                   |                               |                                                                                     |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Hekk                       |  | Gatelys (belysningspunkt)     |  | Mast                       |
|  | Teiggrense god nøyaktighet |  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |  | Teiggrense fiktiv          |
|  | Bygningsdelelinje          |  | Bygningslinje                 |  | Mønelinje                  |
|  | Takkant                    |  | Takoverbyggkant               |  | Taksprang                  |
|  | Trapp inntill bygg         |  | Veranda                       |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Vegdekkekant               |  | Sti                           |  | Takoverbygg                |
|  | Udefinerte bygg            |  | Bolig                         |  | Garasje og uthus           |
|  | Flaggstang                 |  | Annet gjerde                  |  | Frittstående mur           |
|  | Loddrett mur               |  | Stikkrenne                    |  | Trapp                      |
|  | Gang- og sykkelveg         |  | Veg                           |  | Elv og bekk                |
|  | Høydekurve 5m              |  | Høydekurve                    |  | Lekeplass                  |
|                                                                                   | Eiendomsteig               |                                                                                   | Matrikelnummer                |                                                                                     | Fylkesvegboks              |
|                                                                                   | Fylkesveg gatenavn.        |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn.         |                                                                                     | Privatveg gatenavn.        |

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | 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 |

Retur  
27/12 Avskrift av  
Vedlegg til dagbok nr. 303 19 57.  
Bamble sorenskriverl

ERKLÆRING.

I henhold til bygningslovens § 115 forplikter undertegnede eiere (leiere) av gnr. 49 bnr. 62 og bnr. 63 seg og efterfølgende eiere (leiere) til å la våningshus på eiendommene oppføres inntil den felles grenselinje og med gavler som dekker hverandre, slik som dette er godkjent av Eidanger bygningsråd under sak 275/54.

Denne erklæring tingleles på de respektive eiendommer og kan ikke avleses uten Eidanger bygningsråds samtykke.

.....*Larsen*....., den 2/2 -56.

*Arvid Johnson*  
.....  
(eier/leier av gnr. 49 bnr. 62)

*Yngvar Saltnes*  
.....  
(eier/leier av gnr. 49 bnr. 63)

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr.9.

## Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/festetomtene: gnr. 49, bnr. 62 og gnr. 49, .....bnr. 63. begge i Eidanger..... Avskrift av dagbok nr. 156. 12 58.....  
vedlegg til

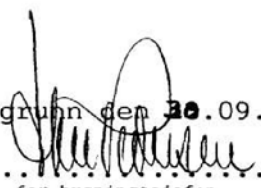
Bamble sorenskriverl

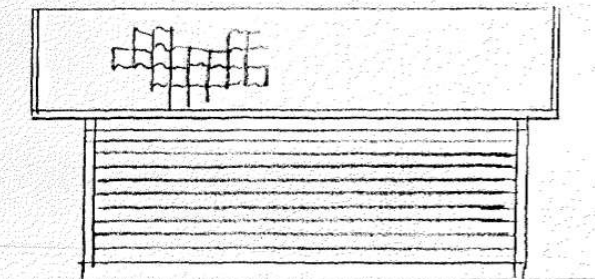
- I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhørende tomt eller festerett.
- II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom de to boliger. Huset plasseres/er plassert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene. Hver av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/del av tomta han skal ha. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av de to eiendommer/festetomter skal i sin helhet tilhøre vedkommende eiendoms eier/vedkommende tomts fester.
- III. Begge boliger må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt. Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parter gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Arvid Johnson

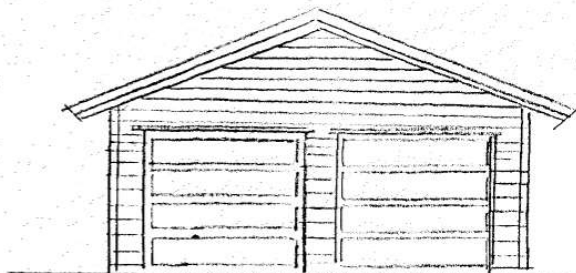
Til vitterlighet:

Flakken den 27.12.1957  
Johannes BekkeEn A. Eide

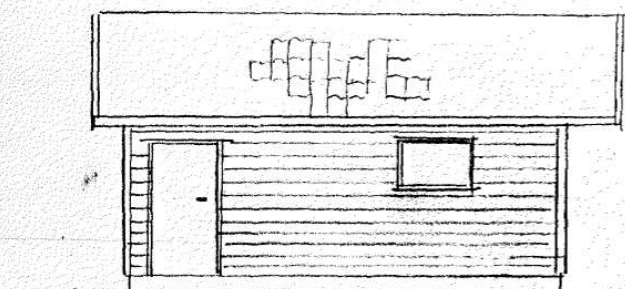
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                               |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>BYGGETILLATELSE</b><br>etter plan- og bygningsloven av<br>14.juni 1985 pgf. 93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 | Porsgrunn Kommune             |                           |
| Byggeplass (adresse)<br><b>Flåtten Terrasse 19 Porsgrunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | G.nr<br><b>49</b>                               | B.nr<br><b>63</b>             | Gab.nr.<br><b>8432171</b> |
| Byggherrens navn<br><b>Yngvar Sæthre</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Adresse<br><b>Flåtten Terrasse 19 Porsgrunn</b> |                               | Tlf.<br><b>35510625</b>   |
| Anmelders navn<br><b>Byggherren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Adresse<br>----- " -----                        |                               | Tlf.<br>"                 |
| Ansvarshavendes navn<br><b>Trond Holmberg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Adresse<br><b>Bakkevn.17 3940 Heistad</b>       |                               | Tlf.<br><b>35570625</b>   |
| Arbeidets art.<br><b>Nybygg.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                               |                           |
| Byggets art.<br><b>Garasje.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                               |                           |
| Søkn.dato.<br><b>07.09.94</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sakstype<br><b>Instr.</b>                       | Vedtak dato<br><b>30.9.94</b> | Saksnr.<br><b>295/94</b>  |
| <p><b>Merknader.</b></p> <p>Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens § 96.</p> <p>Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk uten at ferdig-attest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</p> <p>Bygning eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter (pbl. § 93).</p> <p>Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidene (pbl. § 97).</p> <p>Vedr. ansvarshavendes plikter og ansvar se pbl. § 98.</p> <p>Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. pgf. 97.2</p> <p><b>Vilkår:</b></p> |                                                 |                               |                           |
| <div style="text-align: center;"> <br/> Porsgrunn den <b>30.09.94</b><br/> .....<br/> for bygningssjefen </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |                               |                           |
| <p><b>Sendes:</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> byggherren<br/> <input checked="" type="checkbox"/> anmelder<br/> <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende </p> <p>andre      navn:      adresse:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |                               |                           |



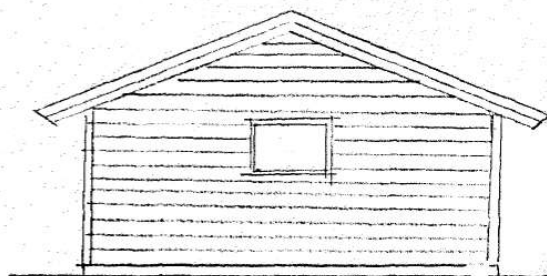
FASADE ØST



FASADE SYD



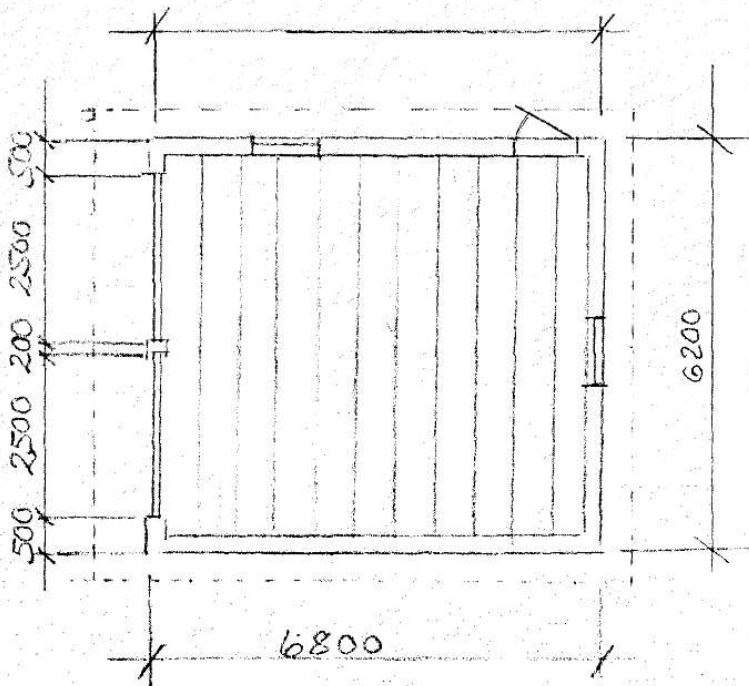
FASADE VEST



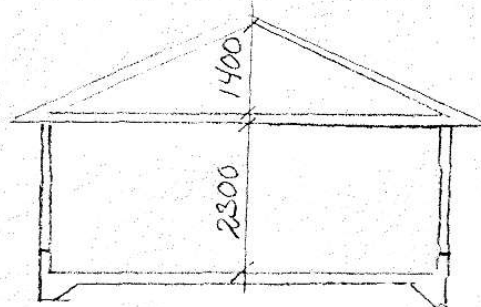
07.09.94

GARASJE

FLÅTTEN TERRASSE PORSGRUNN  
YNGVAR SÆTHRE



PLAN



SMITT

07.09.94

DA: 4/20/94

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jek.

|                      |             |                     |                                             |         |             |
|----------------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.            | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Flåtten Terrasse 19  |             |                     | 49                                          | 63      |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato      | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Tilbygg              | Eolighus    | 15.08.78            | dato 29.09.78                               | sak     | 347/78      |
| Byggherrens navn     |             | Adresse             |                                             | Telefon |             |
| Ingvar Sæthre        |             | Flåtten Terrasse 19 |                                             |         |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse             |                                             | Telefon |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse             |                                             | Telefon |             |
| Trond Holmberg       |             | Flåtten Terrasse 17 |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn

den 01.02.80

  
for bygningssjefen

  
E. Dale

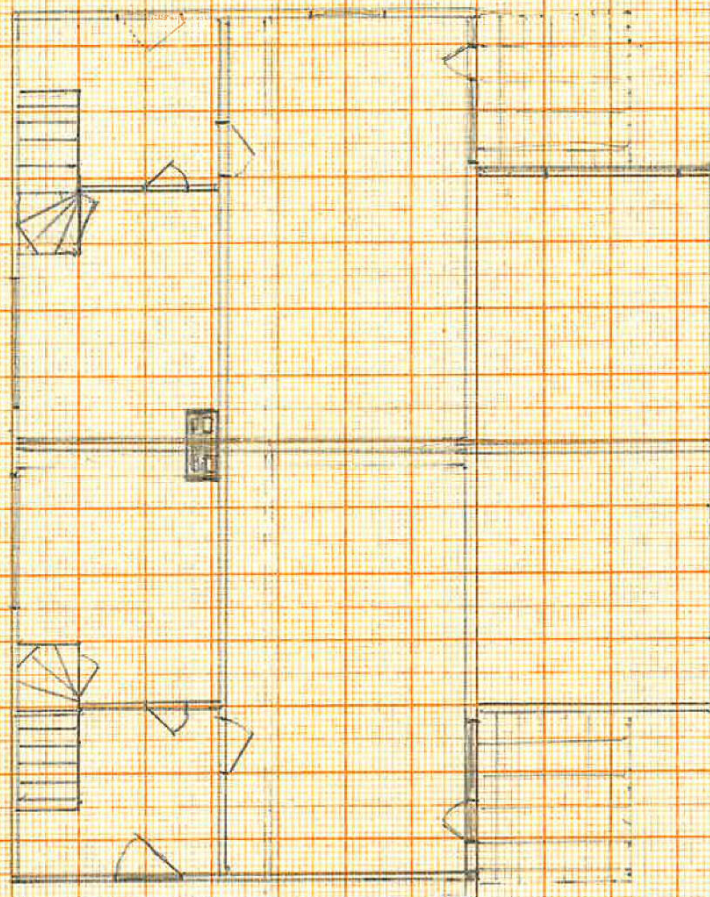
Sendes:

☒ byggherren☐ anmelderen☒ ansvarshavende☐ byggeløyvemyndighet☒ merke. D. areal: 14,76 m<sup>2</sup>☐ L. areal: 13,84 "

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

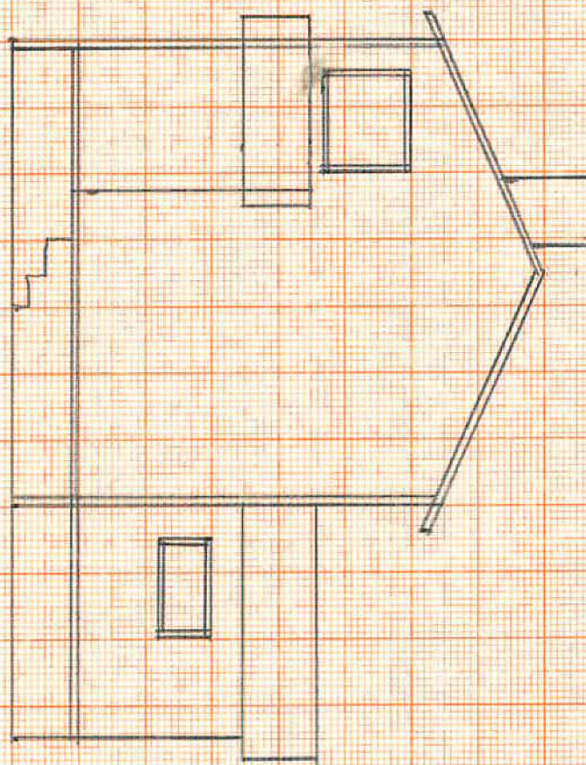


|      |              |      |
|------|--------------|------|
| POL. | 16 AUG. 1978 | ARK. |
|------|--------------|------|

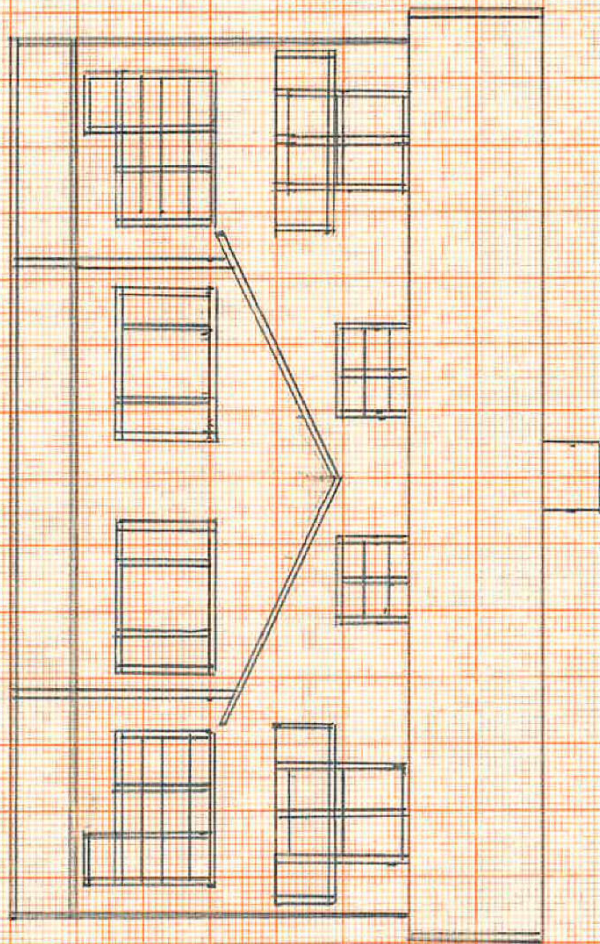


1 etasje

Nord.



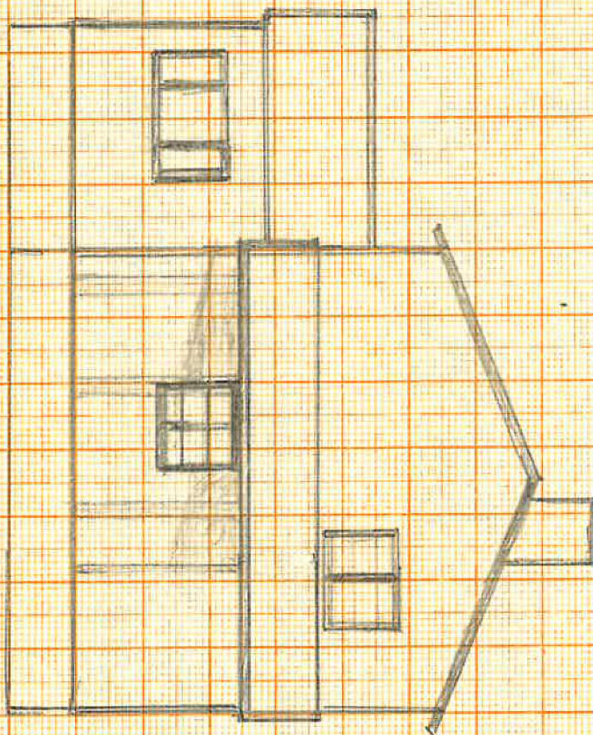
16 Nov. 1978



Vest.

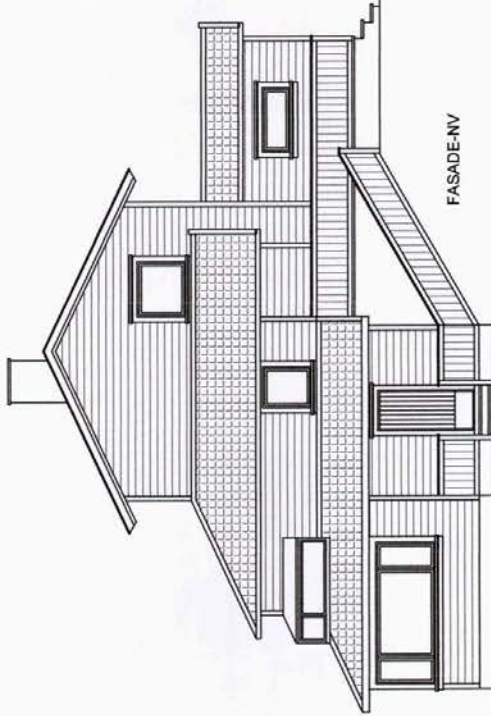
|              |  |
|--------------|--|
| Pensión      |  |
| 16 AUG. 1978 |  |
| 1981         |  |

Syd.

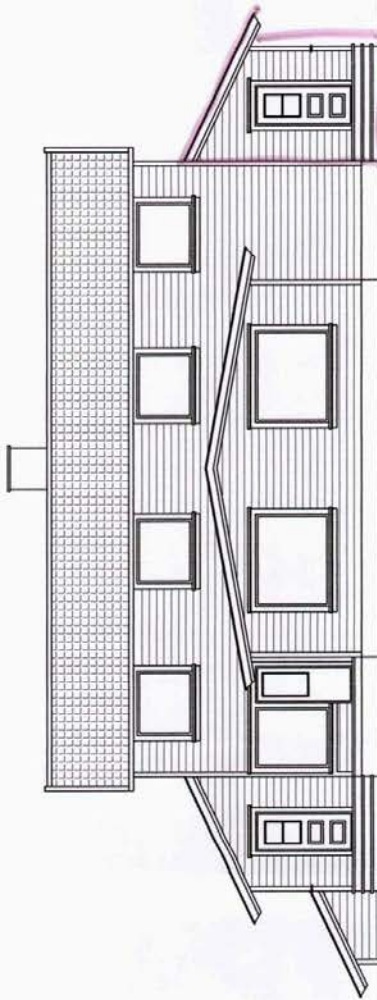


|             |
|-------------|
| RECEIVED    |
| 16 AUG 1970 |

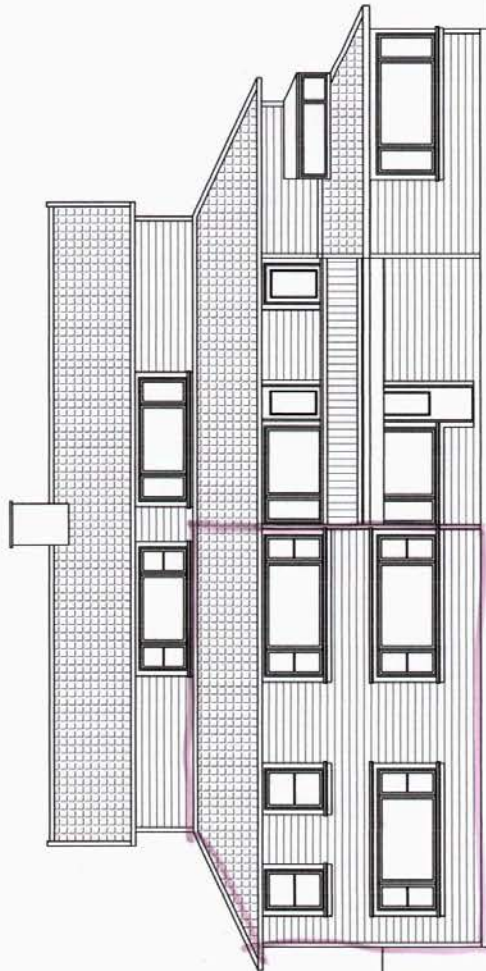
EMO A 4



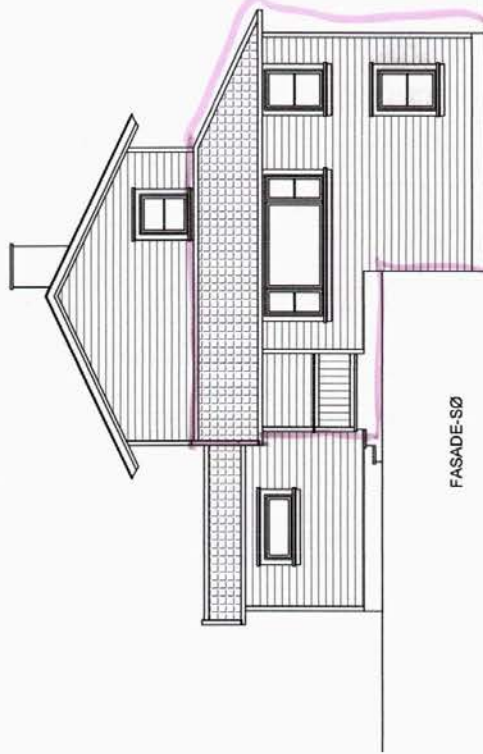
FASADE-NV



FASADE-SV



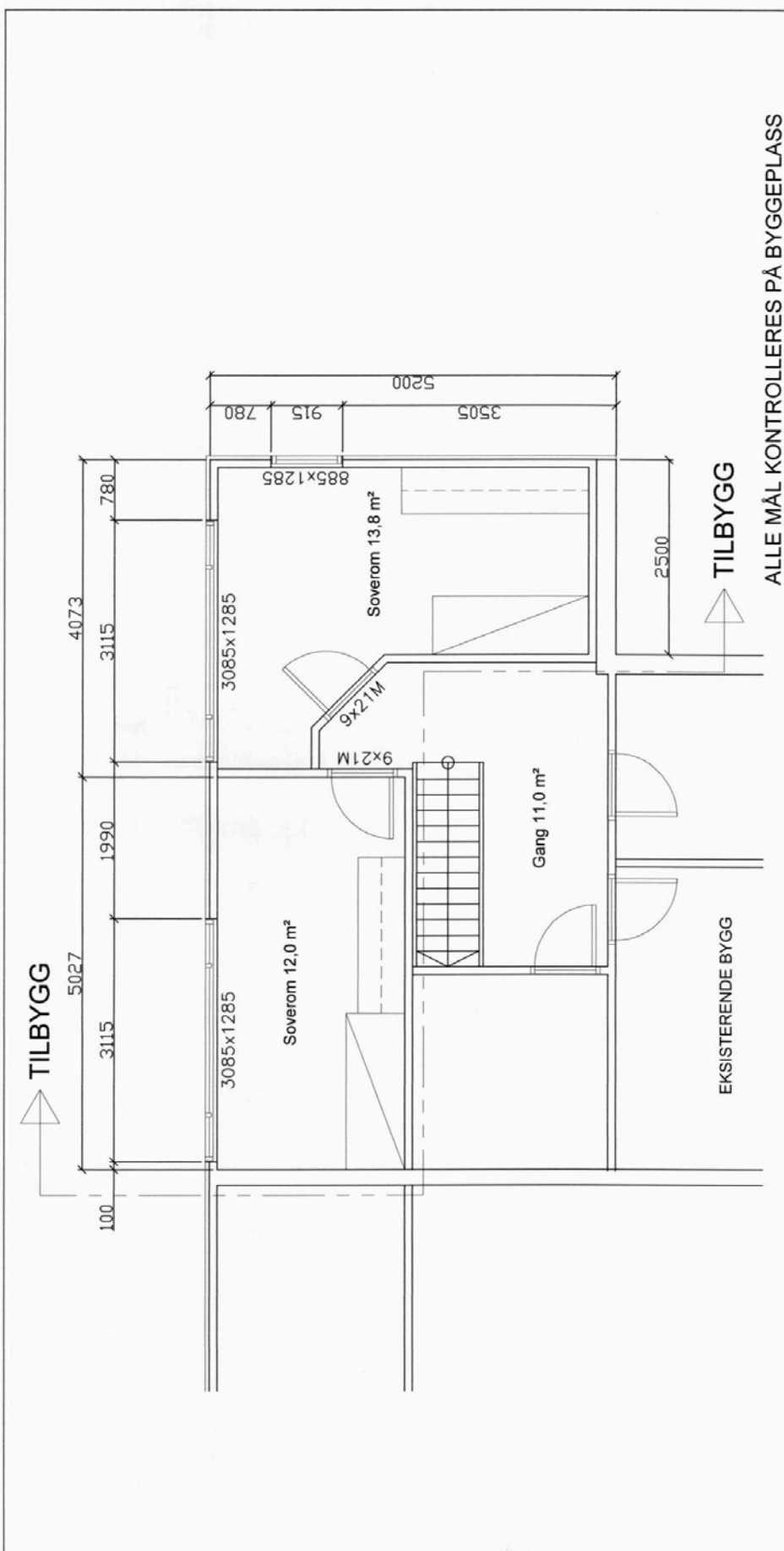
FASADE-NØ



FASADE-SØ

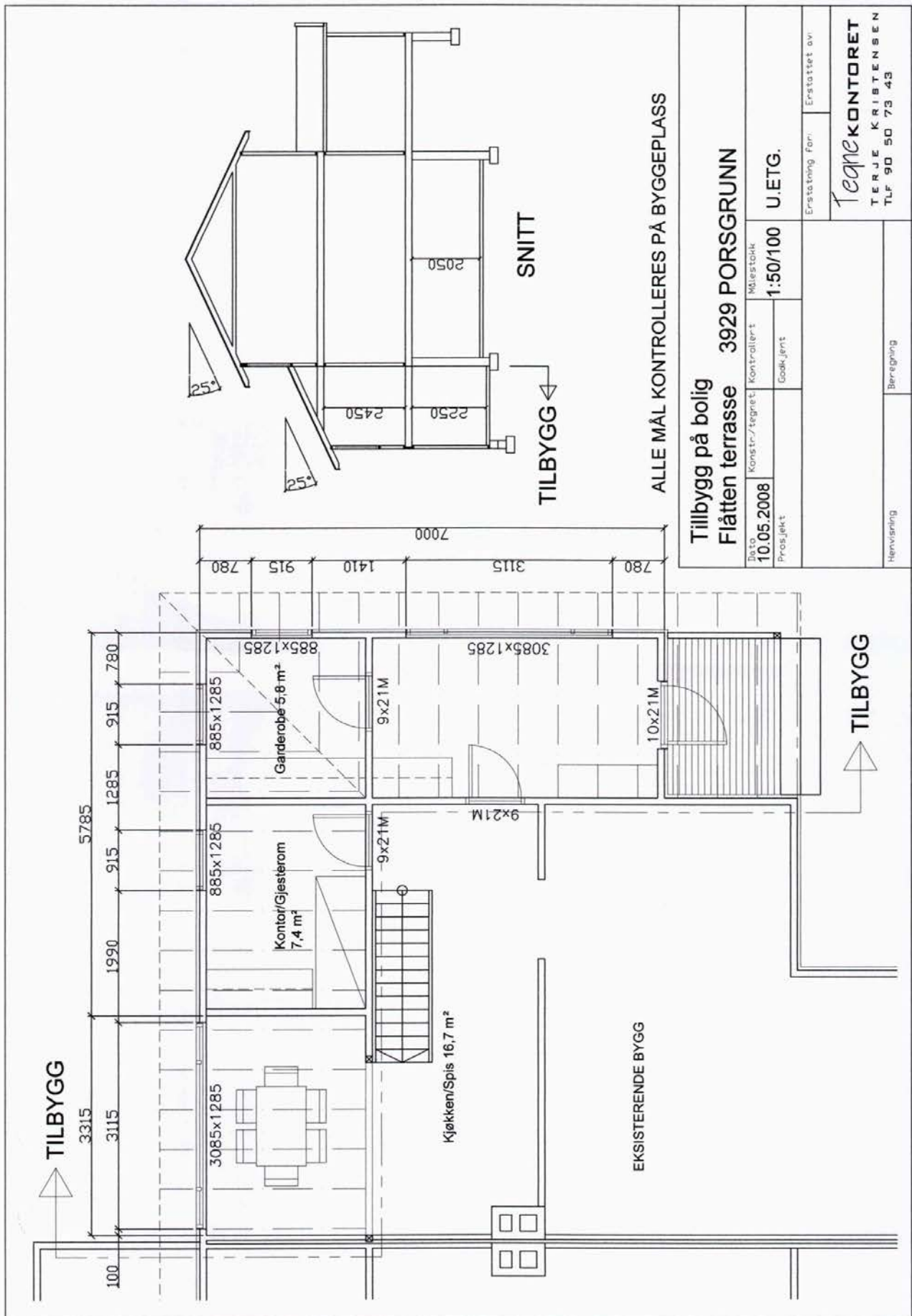
Tilbygg på bolig  
Flåten terrasse 3929 PORSGRUNN

|                           |                 |             |                           |                                                                                   |                |              |
|---------------------------|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Dato<br><b>10.05.2008</b> | Konstr./tegnert | Kontrollert | Målestokk<br><b>1:100</b> | <b>FASADER</b>                                                                    | Erstatning for | Erstattet av |
| Prosjekt                  |                 | Godekjent   |                           |                                                                                   |                |              |
| Henviising                |                 | Beregning   |                           | <i>Teape</i> <b>KONTORET</b><br><b>TERJE KRISTENSEN</b><br><b>TLF 90 50 73 43</b> |                |              |



ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS

|                  |  |               |  |                |  |                  |  |
|------------------|--|---------------|--|----------------|--|------------------|--|
| Tilbygg på bolig |  |               |  | 3929 PORSGRUNN |  |                  |  |
| Flåten terrasse  |  | Målestokk     |  | 1:50           |  | U.ETG.           |  |
| Dato             |  | Konstr./tegn. |  | Kontrollert    |  | Erstatning for   |  |
| 10.05.2008       |  |               |  |                |  | Erstattet av     |  |
| Prosjekt         |  | Godkjent      |  |                |  | TegneKONTORET    |  |
|                  |  |               |  |                |  | TERJE KRISTENSEN |  |
|                  |  |               |  |                |  | Tlf 90 50 73 43  |  |
| Henvising        |  | Beregning     |  |                |  |                  |  |



PORSGRUNN KOMMUNE  
Byutvikling

Dato: 30.06.2008  
Referanse: 08/2528-4  
Arkiv: GBNR 49/63:  
Saksbehandler: Vegard Fjeld

Tore Gjærum  
Kjærlighetsstien 9

3970 LANGESUND

**GNR.49, BNR.63, FLÅTTEN TERRASSE 19 - TILBYGG  
IGANGSETTINGSTILLATELSE**

| BEHANDLENDE ORGAN     | VEDTAKSDATO            | SAK NR |
|-----------------------|------------------------|--------|
| Administrativt vedtak | 30.06.2008             | 328/08 |
| Arkiv: GBNR 49/63     | Saksbeh.: Vegard Fjeld |        |

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93b, 97, 98 og 98a godkjennes søknad om ansvarsrett for Tore Gjærum, i samsvar med søknad mottatt 27.05.2008.
2. I medhold av pbl § 93 gis det igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg, i samsvar med søknad mottatt 27.05.2008 og tilleggsk dokumentasjon mottatt 04.06.2008. Det forutsettes at vinduer i tilbygget får lik utforming som tilbygget i den andre delen av tomannsboligen.

Med hilsen

Tore Kildal  
Virksomhetsleder

Vegard Fjeld  
Saksbehandler

POSTADRESSE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7  
E-post: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)  
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS  
35 55 69 82

TELEFON  
35 54 78 46

**Vedlegg:**

1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang

**Viktige punkter:**

Tiltaket: Saken gjelder søknad om enkle tiltak mottatt 27.05.2008 med tilleggsdokumentasjon mottatt 04.06.2008.

Konklusjon: Det forutsettes at vindusutforming i tilbygget blir helt lik vindusutformingen i tilbygg hos nabo.

Det gis igangsettingstillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

**Ansvarsforhold:**

|     |             |
|-----|-------------|
| SØK | Tore Gjærum |
| PRO | Tore Gjærum |
| KPR | Tore Gjærum |
| UTF | Tore Gjærum |
| KUT | Tore Gjærum |

**Utskrift av vedtaket er sendt til:**

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Tiltakshaver | Verner Jensen, Flåtten Terrasse 19, 3929 PORSGRUNN |
| SØK          | Tore Gjærum, Kjærlighetsstien 9, 3970 LANGESUND    |

**Det gjøres oppmerksom på:**

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført (SAK § 34.2).
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- D. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- E. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- F. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- G. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. plan- og bygningsloven § 97.4.
- H. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- I. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk (pbl § 99).
- J. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.

---

**Det vises til vedlagte melding om rett til å klage på vedtaket.**

Vedtaket er fattet i h.h. til delegasjon gitt av bystyret i sak nr. 44/03



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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:** Flåtten terrasse 19  
3929 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen

**Telefon:** 401 91 919  
**E-post:** kristoffer.ingebretsen@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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre