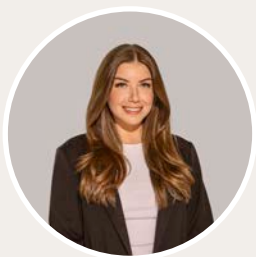




aktiv.

Slottsbrugata 22A, 3912 PORSGRUNN

Moderne og nylig oppusset 3-roms leilighet med gåavstand til sentrum, USN, buss og tog. TV, internett og varmtvann inkl.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 139 052,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 130 442,-
Felleskostn.: Kr 6 263,-
Selger: Astri Joy
Ingeborg Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 67/81 kvm
Tomtstr.: 1336.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 2285
Andelsnr.: 2156
Oppdragsnr.: 1317260003

Velkommen til Slottsbrugata 22A! - Ditt neste hjem?

Leiligheten ligger i et godt etablert boligområde - tilbaketrukkent fra byens støy, samtidig som man har kort vei til det meste. Det er gode gang- og sykkelveier i området, og enkel adkomst til offentlig transport. Hovenga har nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg, og området er godt tilrettelagt for både barnefamilier og voksne i alle livsfaser. Hovengasenteret ligger i gåavstand og inneholder matbutikk, bakeri, apotek, shopping m.m.

Leiligheten er overflateoppusset i flere rom og fremstår som innbydende og lettstelt med pene fargekombinasjoner. TV, internett og varmtvann inkludert.

Inneholder: Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bod.

Tilknyttet 2 boder i kjeller og 1 på loft.

Parkeringsplass med mulighet for el-billading.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	64
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue og bod.

BRA-e: 14 kvm Bod på loft, bod i kjeller, bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1336.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt tilhørende borettslaget, på ca. 1 336,60 kvm.

Fin og slett tomt med grøntarealer og asfaltert parkeringsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde på Hovenga, kjent for sin rolige atmosfære og familievennlige omgivelser. Området byr på en fin kombinasjon av

moderne boligbebyggelse og grønne utearealer, noe som skaper et trivelig og trygt nærmiljø for beboerne.

Her bor man tilbaketrukket fra byens støy, samtidig som man har kort vei til det meste. Det er gode gang- og sykkelveier i området, og enkel adkomst til offentlig transport. Porsgrunn sentrum med sitt brede utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud ligger kun en kort kjøretur unna.

Hovenga har nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg, og området er godt tilrettelagt for både barnefamilier og voksne i alle livsfaser. Hovengasenteret ligger i gåavstand og inneholder matbutikk, bakeri, apotek og shopping. I nærområdet finnes fine turmuligheter og grønne rekreasjonsområder som inviterer til både hverdagsmosjon og avslappende fritid.

Med sin attraktive beliggenhet, gode infrastruktur og hyggelige bomiljø, fremstår Hovenga som et svært godt valg for deg som ønsker å bo i et rolig område med nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Borge skole (1-10 kl.) 15 min å gå - 312 elever, 26 klasser 1.3 km
- Myrene skole (1-7 kl.) 16 min å gå - 246 elever, 20 klasser 1.4 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min å gå - 348 elever, 18 klasser 0.9 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min å gå - 91 elever, 6 klasser 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole 12 min å gå - 1100 elever 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 19 min å gå - 450 elever, 32 klasser 1.8 km

Barnehager:

- Hovenga barnehage (1-5 år) 5 min å gå - 41 barn 0.5 km
- Borgeenga barnehage (1-5 år) 7 min å gå - 100 barn 0.6 km
- Radehuset barnehage (1-5 år) 9 min å gå - 26 barn 0.8 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.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser langs Osebrogata i begge retninger. Kammerherreløkka ligger som et knutepunkt for busstrafikken ca. 12 minutter i gåavstand.

Porsgrunn stasjon (Kammerherreløkka) med togforbindelser ca. 12 minutter unna i gåavstand.

Sandefjord torp lufthavn ligger ca. 38 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten 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.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Dører: Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.
Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015.
Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue.
Støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det ble registrert rekkverkshøyde på ca. 0,9m, hvilket er lavere enn kravet på 1,0m etter gjeldende byggeforskrift. Det er observert slitasje på terrassebordene. Videre ble det målt forhøyede fuktverdier i himling under overliggende balkong, noe som indikerer mulig utetthet i tettesjiktet.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje på terrassebordene, samt påvist forhøyede fuktverdier i tak/himling.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier alder- og bruksslitasje på terrassebord, samt mulig utetthet i tettesjikt fra overliggende balkong.

Risiko: Utettheter kan føre til videre fuktpåvirkning av underliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Medfører at kjøper må påregne oppfølging og eventuelt videre undersøkelser av fuktforhold i himling.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fuktforholdene i himling og tettesjikt fra overliggende balkong nærmere vurdert av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt materialbruk i våtrom, da treverk er fuktfølsomt og lite egnet i våtsone.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning av vindu og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og kan innebære behov for utbedring eller utskifting av vindu og eventuelt berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut vinduet med vindu av egnet materiale for

våtzone, for eksempel PVC (plast), for å redusere fuktbelastning og sikre bedre bestandighet over tid.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Årsak: Forholdet har sammenheng med alder og normal slitasje over tid, da våtrommet har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt risiko for svekket funksjon i våtrommets konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utbedring eller rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet vurdert av fagperson for å avklare tilstand, restlevetid og behov for fremtidige tiltak.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Årsak: Forholdet er ikke forenlig med byggepraksis og byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet, samt at fastlimt slukrist og begrensede besiktigelsesmuligheter har medført at korrekt utførelse og tilstand ikke lar seg kontrollere fullstendig.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i våtrommets konstruksjoner dersom membran eller sluktilkobling ikke lenger er tett.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Innebærer at kjøper må forholde seg til usikkerhet knyttet til membranens tilstand og påregne behov for fremtidig utbedring eller rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få løsnet slukrist for å muliggjøre kontroll av sluk og tilknytning til membran, samt å tilrettelegge for bedre inspeksjonsmuligheter rundt det andre sluket, for å avklare utførelse, tilstand og behov for eventuelle tiltak.

Avløpsrør

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulig svikt i vannlås, utettheter i soilrør eller mangelfull lufting i avløpssystemet.

Risiko: Forholdet kan føre til vedvarende luktproblemer og økt risiko for innemiljøplager.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Medfører redusert bocomfort og kan innebære behov for utbedring av deler av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at avløpssystemet, herunder sluk og tilknyttede rør, kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak, omfang og behov for eventuelle utbedringstiltak.

Andre VVS-installasjoner

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med vanlig praksis for tydelig identifisering og merking av fordelerskap.

Risiko: Manglende merking kan føre til redusert oversikt og forsinket håndtering ved lekkasje eller behov for avstengning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til redusert brukervennlighet og oversikt over vanninstallasjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fordelerskapet tydelig merket av rørlegger for å sikre enkel identifisering og korrekt håndtering ved behov.

TGIU

Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk på veranda er målt til ca. 0,93m i høyde. Målt høyde er lavere enn kravet etter gjeldende byggeforskrift, som angir minimum 1m rekkverkshøyde der høydeforskjellen til terreng er under 10 m.

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

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggeforskrift.

Risiko: Redusert rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra veranda.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens: Forholdet innebærer at verandaen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, og kjøper må forholde seg til behov for tilpasning for å oppnå forskriftsmessig løsning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset for å oppnå tilstrekkelig høyde i samsvar med gjeldende byggeforskrift.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Bad, entré, kjøkken, bod, 2 soverom og stue. Sør-vestvendt balkong.

Tilknyttet 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Standard

Leiligheten ligger fint til på Hovenga i et godt etablert område, hvor man har nærhet til det aller meste. Siden 2024 har leiligheten blitt overflatebehandlet i alle rom foruten

bad. Det er lagt nye gulv i gang/entré, to soverom og stue, og vegger har fått slette overflater og blitt malt i moderne fargekombinasjoner. I tillegg er det lektet ut og isolert mot nabo.

I entré er det lagt vinylbelegg på gulv, og det er plass til oppheng av klær og yttersko. I gang er det også en meget romslig bod som kan brukes til både ytterklær og lagring.

Videre inn er en hyggelig stue med pene overflater, og en peis innsatt i 2024 som gir godt med varme på kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong med gode solforhold. Vinduer og balkongdør er skiftet i regi av borettslaget i 2015 med 2-lags energiglass.

Kjøkkenrom har malt vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Kjøkkeninnredning er av ramme og slette fronter og benkeplate av tre. Kjøkken inneholder komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Komfyr og kjøleskap medfølger i handelen. Rommet har god plass til en hyggelig frokostgruppe foran vindu. Det er installert panelovn på vegg.

Bad ble renoveret i regi av borettslaget i 2004/05 og er flisbelagt med varme i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, vask med innredning, toalett og opplegg og plass til vaskemaskin. Felles varmtvanns tank stående i kjeller(inkludert i felleskostnader).

Leiligheten har to gode soverom hvor begge har plass til dobbeltseng. Begge rommene har garderobeskap som medfølger i handelen.

Leiligheten er tilknyttet 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Informasjon fra selger:

2024/25- Overflatebehandlet alle rom foruten bad.

2024/25- Lagt nytt gulv gang/entré, to soverom, kjøkken og stue.

2024/25- Montert nye stikkontakter/lysbyrtere i to soverom, stue og gang/entré.

Montert stikkontakt i bod.

2024- Lektet ut og lydisolert mot nabo.

2024- Montert vedovn i stue.

2025- Utvidet bod.

Innbo og løsøre

Benkene på veranda medfølger i handelen.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

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

Selger har siden kjøp i 2023 pusset opp overflater i flere rom, slik at leiligheten idag fremstår som moderne og innbydende.

Arbeid utført som egeninnsats: Malt vegger. Nytt laminatgulv i de fleste rom i leiligheten (unntatt kjøkken og bad). Rehabgips og veggfornyertapet i alle rom (unntatt bad). Nye dørhåndtak. Satt inn nytt dusjkabinett. Arbeid utført av

Arbeid utført av fagpersoner: Nye stikkontakter og lysbrytere i stue, begge soverom og bod, fjerning av kW-måler på kjøkkenet. Koble ny vedovn til pipeløp. Lister på soverom, bod og gang, foring til døråpning mellom stue og gang.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fri parkering på felles parkeringsplass utenfor bygget.

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Det er andelseiers ansvar å flytte bil etter behov ved snømåking og ved strøing av sand. Om andelseier ikke har mulighet til å flytte bil ved måking og/eller strøing, er andelseier selv ansvarlig for å måke.

Det er i borettslaget etablert lader for el-biler. Plass for elbillading skal være tilgjengelig for alle andelseiere ved behov.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6428423

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
- Fremtind forsikring
- 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

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad.

Panelovn på kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

139 052 (Andel av fellesgjeld)

2 129 052 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 130 442 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 139 342 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 142 142 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 591 690 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 366 759 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet «fellesutgifter», påløper kostnader til

for eksempel strøm, forsikring, internett, fyring/brensel og innvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr 6263,- per måned, og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), varmtvann, honorar til styret og forretningsfører, brøyting og strøing og andre driftskostnader.

Felleskostnader justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139 052,05,-, pr. dags dato.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 263

Andel Fellesgjeld

Kr 139 052

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Andel fellesformue dato

15.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

SLOTTSBROGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

951435236

Andelsnummer

2156

Om borettslaget

Generelle opplysninger om Slottsbrogaten Borettslag. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter. Slottsbrogaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951435236, og ligger i Porsgrunn kommune.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Slottsbrogaten Borettslag har ingen ansatte.

Styreleder er Charlotte Dyrstad. Styret kan kontaktes på telefon 902 24 451, og e-post charliedyr@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal. Autorisert revisor er Ole Jarle Haukvik, BDO AS.

Styrets arbeid:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 6 stk. ordinære styremøter
- Store saker: INGEN
- Større vedlikeholdsprosjekter: INGEN
- Mindre vedlikeholdsprosjekter:
- Installasjon av brannvarslingssystem i alle oppganger.
- Etablere styreledning for robotklipper.
- Mindre vedlikehold.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd): INGEN
- Er det avholdt sosiale sammenkomster: NEI
- Er det avholdt dugnad: JA, 1 dugnad.

Fremtidige planer:

- Utskifting av felles varmtvannstanker i kjeller.

Selskapet er tilknyttet GBBL, tidligere Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag. GBBL håndterer forkjøpsrett. Intern forkjøpsrett håndteres av styreleder i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

- Lånenr.: 11472558
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 4,16%

- Restsaldo 255 409,00
- Innfrielsesdato: 01.01.2027
- Type rente: Flytende rente
- Terminer i året: 2
- IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken

- Lånenr.: 11498331
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 4,16%
- Restsaldo 1 083 070,00
- Innfrielsesdato: 01.07.2031
- Type rente: Flytende rente
- Terminer i året: 2
- IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA

- Lånenr.: 12131126725
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 5,25%
- Restsaldo 1 154 254,99
- Innfrielsesdato: 30.03.2040
- Type rente: Flytende rente
- Terminer i året: 4
- IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA

- Lånenr.: 16364105405
- Lånetype: Annuitetslån
- Rentesats: 5,25%
- Restsaldo 844 525,92
- Innfrielsesdato: 30.06.2041
- Type rente: Flytende rente
- Terminer i året: 4
- IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at søknad er tilsendt og godkjent av styret.

Borettslaget setter begrensning på antall dyr til 2 stk.

Det forutsettes at dyrehold ikke er til sjenanse for andre andelseiere i borettslaget, og

at andelseier selv rydder opp etter disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 2285 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2156 i
SLOTTSBROGATEN BORETTSLAG med orgnr. 951435236

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på andelen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på rehabilitering: Teglforblending, balkonger, inngangspartier og takstein - 07.05.2001.

Ferdigattest på rehabilitering, utskifting av innvendige rør - 27.10.2005.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk, men det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanen er område avsatt til boligbebyggelse -

nåværende, byggegrenser/utbyggingsvolum/funksjonskrav, Gul sone iht. T-1442, Rød sone iht. T-1442.

U-grad(BYA): Ikke aktuelt.

Det er ingen kjente planer som berører eiendommen. Selger vet heller ikke om noen vesentlige planer i området som vil påvirke bruken av leiligheten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 902 Kommunale opplysninger
14 900 Markedspakke
7 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 725 Utlegg eierskiftegebyr pliktig GBBL
4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronfoto og plantegning
4 375 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig OBOS
8 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (2 stk)
1 681 Utlysning forkjøpsrett GBBL 1 rettsgebyr inkl. mva

Totalt kr: 77 602

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

29.01.2026









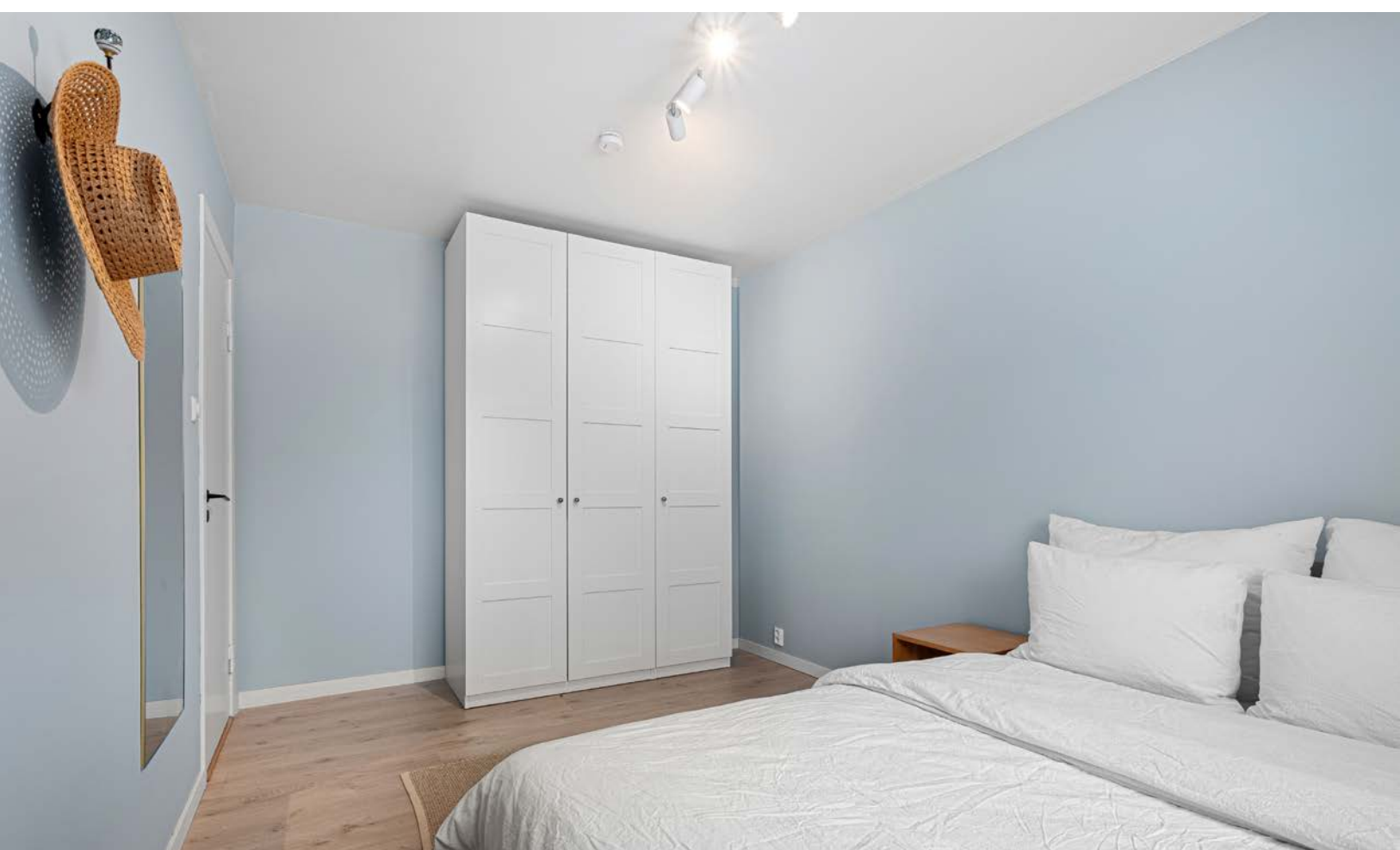








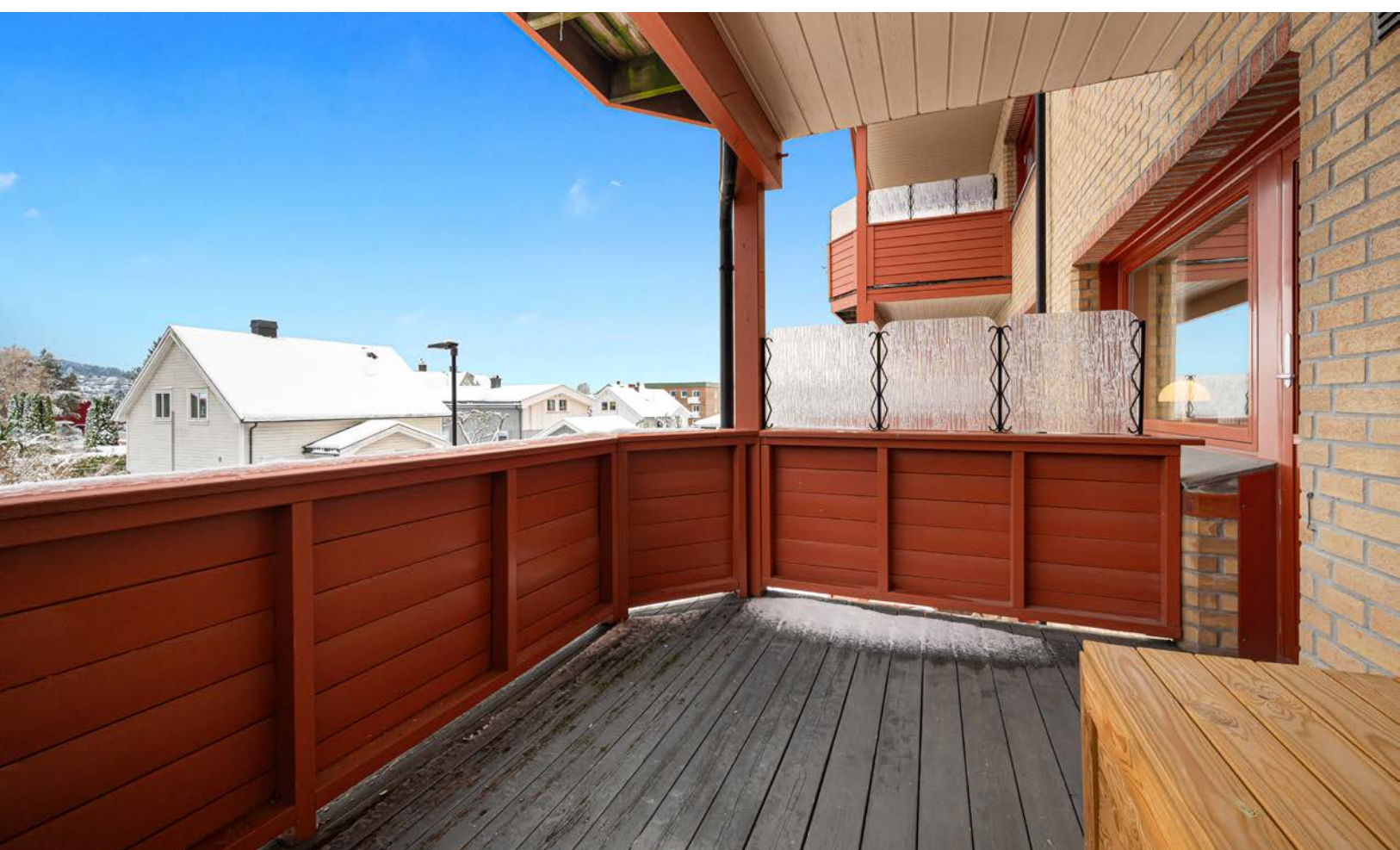
















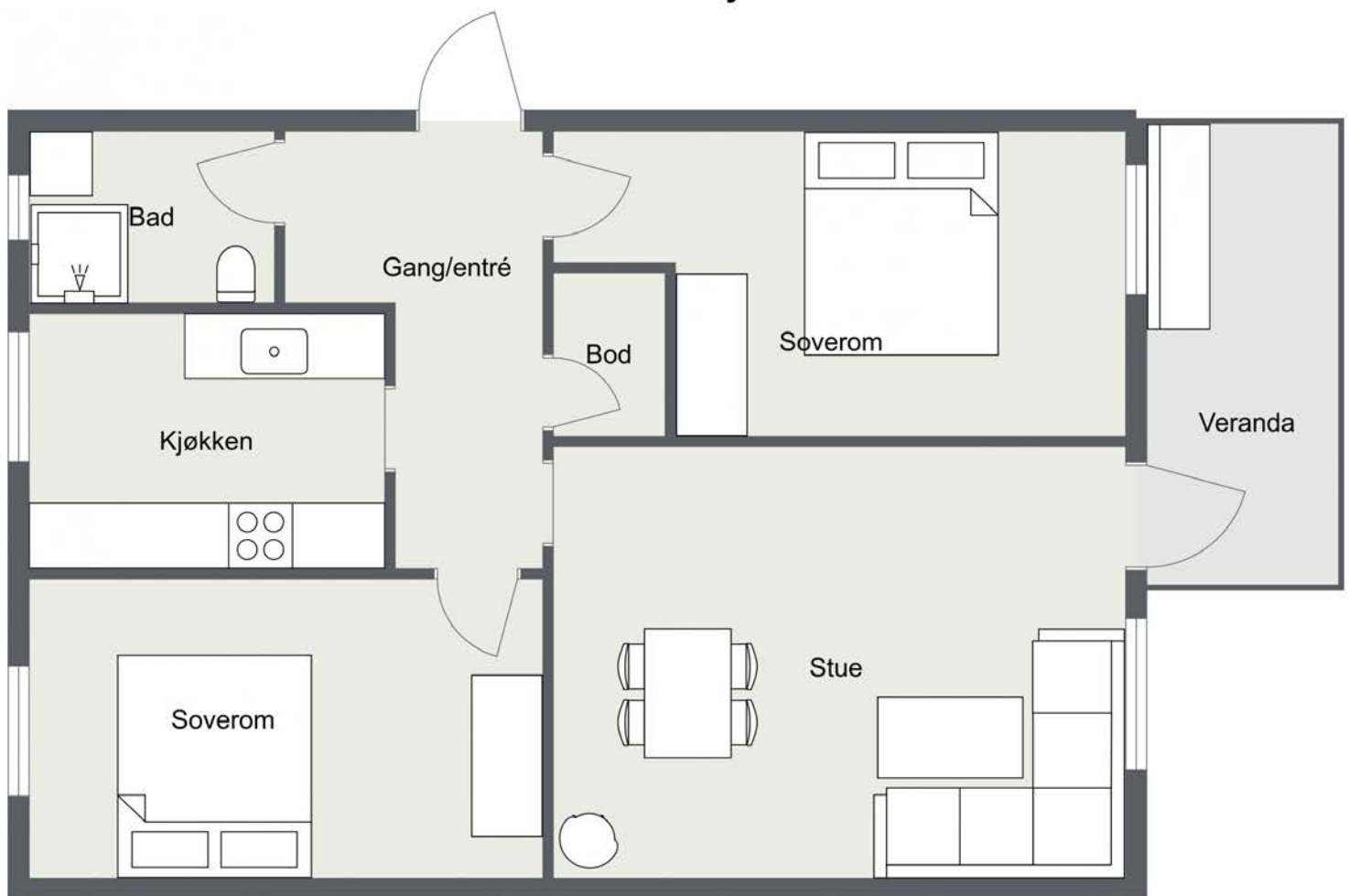






Slottsbrugata 22A

2. Etasje



Nabolagsprofil

Slottsbrugata 22A - Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Osebrogata	5 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.5 km	
Porsgrunn stasjon	12 min
Linje RE11, RX11, R55	
1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

Skoler

Borge skole (1-10 kl.)	15 min
312 elever, 26 klasser	
1.3 km	
Myrene skole (1-7 kl.)	16 min
246 elever, 20 klasser	
1.4 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
348 elever, 18 klasser	
0.9 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...)	11 min
91 elever, 6 klasser	
1.1 km	
Porsgrunn videregående skole	12 min
1100 elever	
1.1 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	19 min
450 elever, 32 klasser	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra - Dr Munks gate	7 min
Recharge Rådhuskvartalet Porsgrunn	9 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

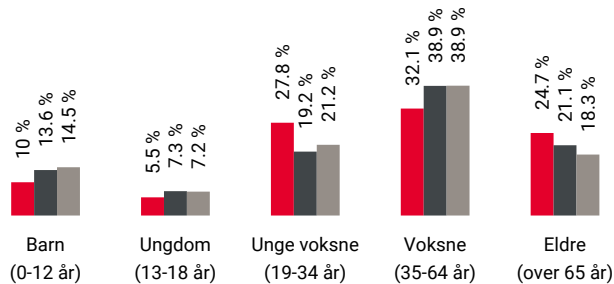
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovenga/Kjølnes	1 823	1 145
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovenga barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	
0.5 km	
Borgeenga barnehage (1-5 år)	7 min
100 barn	
0.6 km	
Radehuset barnehage (1-5 år)	9 min
26 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Hovenga	5 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	
Coop Extra Hovenga	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



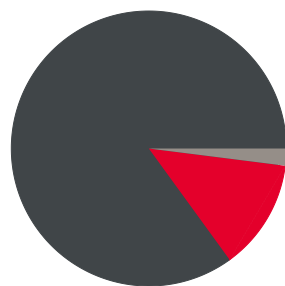
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Bratsbergvegen ballplass	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Kjølnes idrettspark	6 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.5 km	
🚴 SATS Express Porsgrunn	12 min	🚶
Sats Ekspress Porsgrunn	12 min	🚶

Boligmasse



13% enebolig
85% blokk
2% annet

«Rolig, sentralt beliggende litt utenfor sentrum av Porsgrunn. Enkelt å komme seg rundt med offentlig transportmiddel.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hovenga Senteret

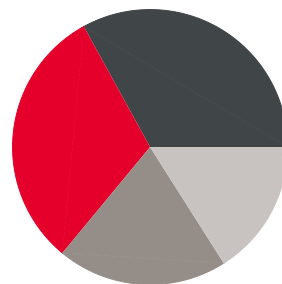
7 min 🚶



Apotek 1 Hovenga

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



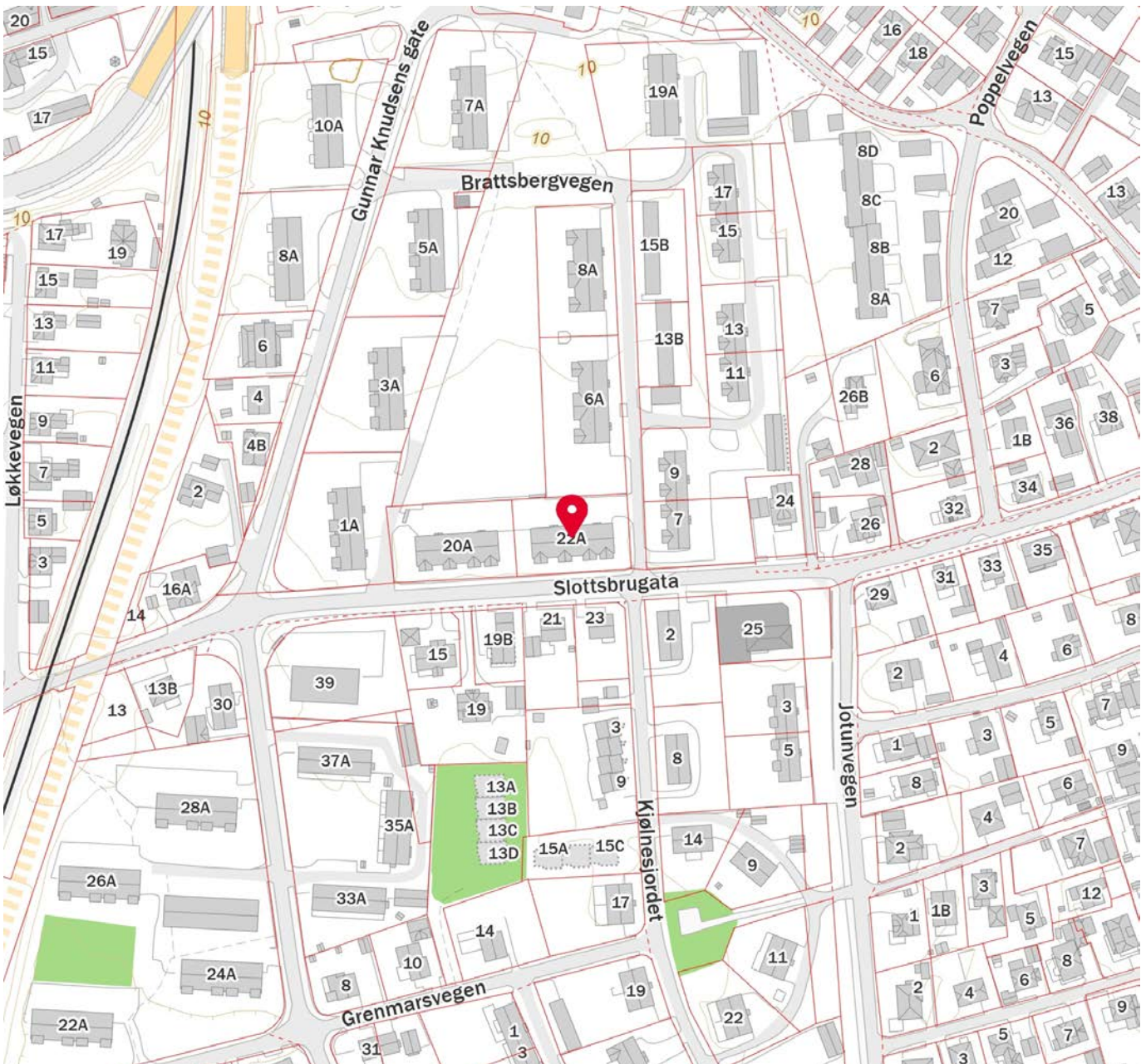
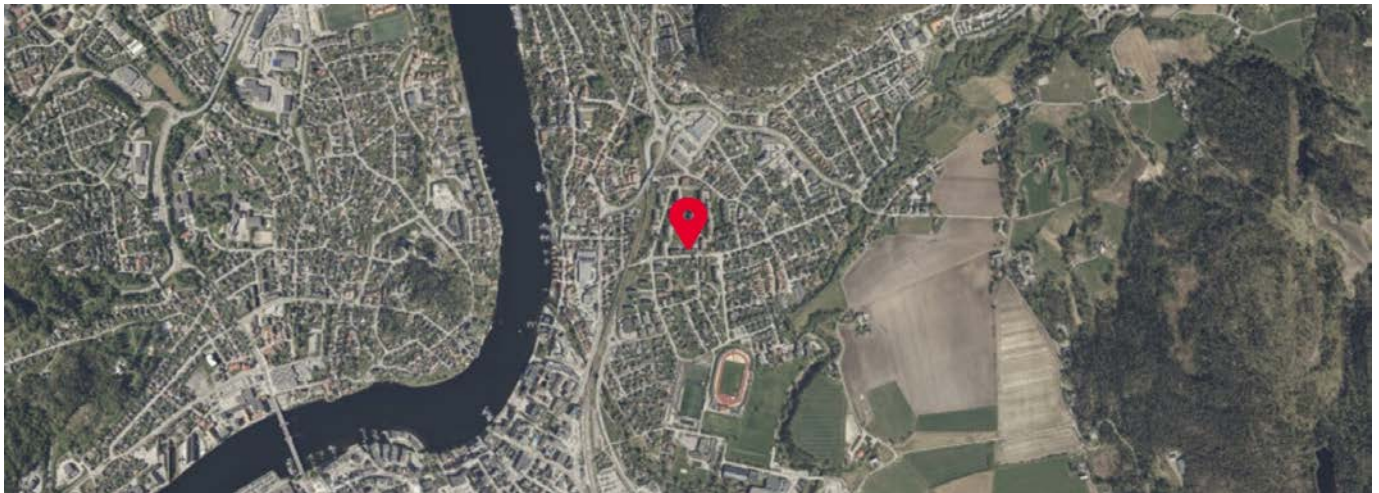
0%

57%

Hovenga/Kjølnes
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Slottsbrugata 22A , 3912 PORSGRUNN



PORSGRUNN kommune



gnr. 200, bnr. 2285



Andelsnummer 2156

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 22307-1016

Referansenummer: GI6469

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig

Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten 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.

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass.
Bygningen har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 35dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malt strietapet på kjøkken, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg over servant.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ramme og slette fronter, benkeplate av tre, med malt strietapet på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av keramiske rør (soilrør). Keramiske rør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.

OPPVARMING:

Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.
Panelovn på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med egen hage, prydbusker og hekk. Tomten fremstår som

funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med asfaltert innkjøring.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

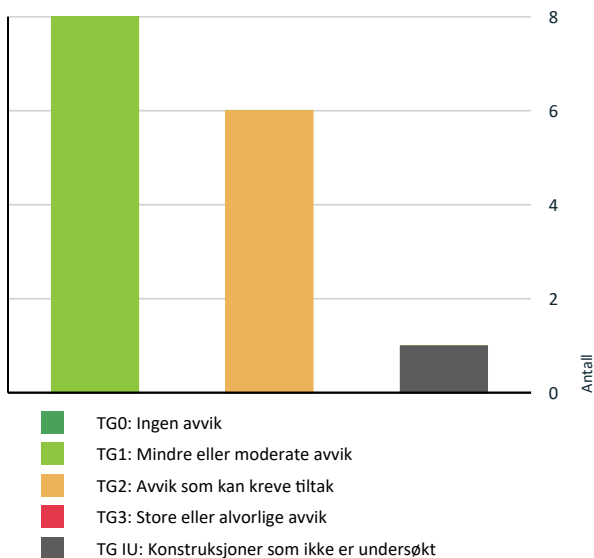
Leilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befarsingsdagen 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 forskrift til avhendingslova.

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.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1954

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.
Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015.
Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue.
Støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det ble registrert rekkverkshøyde på ca. 0,9m, hvilket er lavere enn kravet på 1,0m etter gjeldende byggeforskrift. Det er observert slitasje på terrassebordene. Videre ble det målt forhøyede fuktverdier i himling under overliggende balkong, noe som indikerer mulig utetthet i tettesjiktet.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, registrert slitasje på terrassebordene, samt påvist forhøyede fuktverdier i tak/himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdene har karakter som tilsier alder- og bruksrelatert slitasje på terrassebordene, samt mulig svikt eller utetthet i tettesjiktet over himling. Lav rekkverkshøyde er forenlig med utførelse etter eldre regelverk eller avvikende utførelse.

Risiko: Forhøyet fuktbelastning kan over tid føre til videre fuktinntrenging og nedbrytning av konstruksjonen under balkongen. Lav rekkverkshøyde gir økt risiko for personskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene innebærer økt vedlikeholds- og utbedringsbehov på balkong og underliggende konstruksjon, samt at balkongen ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få balkongkonstruksjonen, inkludert tettesjikt og himling under, nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring. Rekkverkshøyden anbefales oppgradert til forskriftsmessig nivå.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Ifølge hjemmelshaver er badet oppført i 2004/2005. Dokumentasjon for utførelsen er ikke fremlagt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebeholder og avløpsrør i plast. Skap med speil på vegg over servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Det er registrert vindu av uegnet materiale plassert i våtsone. Badet for øvrig fremstår i normalt god stand.

TG 2 vurderes grunnet vindu av tre plassert i våtsone.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt materialbruk i våtrom, da treverk er fuktfølsomt og lite egnet i våtsone.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning av vindu og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og kan innebære behov for utbedring eller utskifting av vindu og eventuelt berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut vinduet med vindu av egnet materiale for våtsone, for eksempel PVC (plast), for å redusere fuktbelastning og sikre bedre bestandighet over tid.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 12mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes samtidig at badet har passert forventet levetid.

TG2 vurderes da badet har passert forventet levetid.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med alder og normal slitasje over tid, da våtrommet har passert forventet levetid.

Risiko: Videre bruk kan føre til økt risiko for svekket funksjon i våtrommets konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utbedring eller rehabilitering av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få våtrommet vurdert av fagperson for å avklare tilstand, restlevetid og behov for fremtidige tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2002 i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av aluminium. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Hjelpesluk lot seg ikke kontrollere nærmere da slukrist fremstår fastmontert og tilsynelatende limt med flislim. Det andre sluket hadde begrenset besiktigelsesmulighet grunnet plassering under dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje og forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett og begrensede besiktigelsesmuligheter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet er ikke forenlig med byggepraksis og byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet, samt at fastlimt slukrist og begrensede besiktigelsesmuligheter har medført at korrekt utførelse og tilstand ikke lar seg kontrollere fullstendig.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i våtrommets konstruksjoner dersom membran eller sluktilkobling ikke lenger er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Innebærer at kjøper må forholde seg til usikkerhet knyttet til membranens tilstand og påregne behov for fremtidig utbedring eller rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få løsnet slukrist for å muliggjøre kontroll av sluk og tilknytning til membran, samt å tilrettelegge for bedre inspeksjonsmuligheter rundt det andre sluket, for å avklare utførelse, tilstand og behov for eventuelle tiltak.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft i dørblad.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ramme og slette fronter, benkeplate av tre, med malt strietapet på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør utført som rør-i-rør-system. Det ble observert mørk misfarging på kaldtvannsledningene, som kan skyldes kondensdannelse på rørene eller misfarging fra vannet. Dette anses ikke som et vesentlig avvik.

Årstall: 2002 Kilde: Info fra sameie/borettslag



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (keramikk). Det ble registrert sterk kloakklukt fra sluk på bad.

TG 2 vurderes grunnet registrert kloakklukt fra sluk, som indikerer avvik i avløpssystemets funksjon.

Årstall: 2002 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulig svikt i vannlås, utettheter i soilrør eller mangelfull lufting i avløpssystemet.

Risiko: Forholdet kan føre til vedvarende luktproblemer og økt risiko for innemiljøplager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører redusert bokomfort og kan innebære behov for utbedring av deler av avløpssystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at avløpssystemet, herunder sluk og tilknyttede rør, kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak, omfang og behov for eventuelle utbedringstiltak.

! TG 1 Ventilasjon

Tilluft til leiligheten via naturlig ventiler i vegger.

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

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret med sluk i gulv. Fordelerskapet mangler tilstrekkelig merking.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilstrekkelig merking av fordelerskap.

Årstall: 2002 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med vanlig praksis for tydelig identifisering og merking av fordelerskap.

Risiko: Manglende merking kan føre til redusert oversikt og forsinket håndtering ved lekkasje eller behov for avstengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Medfører at kjøper må forholde seg til redusert brukervennlighet og oversikt over vanninstallasjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fordelerskapet tydelig merket av rørlegger for å sikre enkel identifisering og korrekt håndtering ved behov.

Tilstandsrapport

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 4 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikt bør oppdateres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

-Tillegg: byttebryter i gang/entré. Fjerne KWH måler på kjøkken.
Montere lampe bod.
- Fjerne tlf-uttak og montere lokk, bytte bryter til dimmer på soverom, stikkontakter, samt legge opp punkter i bod iht. tilbud.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverk på veranda er målt til ca. 0,93m i høyde. Målt høyde er lavere enn kravet etter gjeldende byggeforskrift, som angir minimum 1m rekkverkshøyde der høydeforskjellen til terreng er under 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med krav til rekkverkshøyde etter gjeldende byggeforskrift.

Risiko: Redusert rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra veranda.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet innebærer at verandaen ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav, og kjøper må forholde seg til behov for tilpasning for å oppnå forskriftsmessig løsning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset for å oppnå tilstrekkelig høyde i samsvar med gjeldende byggeforskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

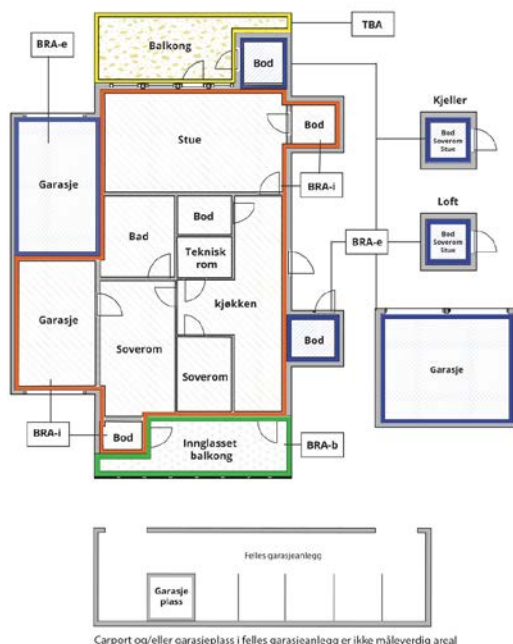
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	14		81	10
SUM	67	14			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod på loft, bod i kjeller, bod i kjeller	

Kommentar

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. Trappehull 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2024/25- Overflatebehandlet alle rom foruten bad.
2024/25- Lagt nytt gulv gang/entré, to soverom, kjøkken og stue.
2024/25- Montert nye stikkontakter/lysbrytere i to soverom, stue og gang/entré. Montert stikkontakt i bod.
2024- Lektet ut og lydisolert mot nabo.
2024- Montert vedovn i stue.
2025- Utvidet bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2285		0	1336.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Slottsbrugata 22A							
Hjemmelshaver Slottsbrogaten Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951435236			Joy Astri, Johansen Ingeborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2156

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Porsgrunn, med overveiende boligbebyggelse i nærområdet. Det er gangavstand til kollektivtransport og kort vei til servicetilbud og byfunksjoner i Porsgrunn sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	
3	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Astri Joy

Ingeborg Johansen

Boligen

Slottsbrugata 22A
3912 PORSGRUNN

4001-200/2285/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Norsk piperehabilitering

Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn til pipe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Claussen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter og dimmere i stue og soverom. Trukket om slik at det er jording.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Grenland EI Service

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på soverom og i bod. Nye lysbrytere på soverom, gang og bod. Koblet til nytt takpunkt i bod og hengt opp lampe. Fjerning av kW-måler på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

for **SLOTTSBROGATEN** Borettslag org nr 951 435 236

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.05.1961, sist endret 20.04.06.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Slottsbrogaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR SLOTTSBROGATEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED 16.06.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2100.
- i helg og helligdager klokken 1300-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller lignende.

Det er ikke lov til å sette opp varmepumper eller gjennomføre endringer av fasaden.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser (hør med styret).

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Det er andelseiers ansvar å flytte bil etter behov ved snømåking og ved strøing av sand. Om andelseier ikke har mulighet til å flytte bil ved måking og/eller strøing, er andelseier selv ansvarlig for å måke.

Det er i borettslaget etablert lader for el-biler. Plass for elbillading skal være tilgjengelig for alle andelseiere ved behov.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at søknad er tilsendt og godkjent av styret.

Borettslaget setter begrensning på antall dyr til 2 stk.

Det forutsettes at dyrehold ikke er til sjenanse for andre andelseiere i borettslaget, og at andelseier selv rydder opp etter disse.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Adresse

Slottsbrugata 22A, 3912 PORSGRUNN

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252032

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

164139573

Gårdsnummer

200

Bruksnummer

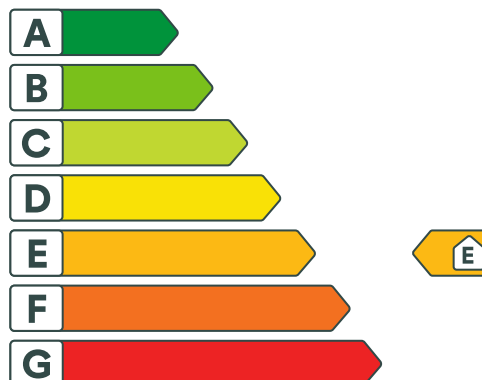
2285

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

225,19 kWh/m²

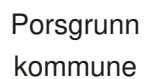
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

240,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 706 kWh



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 2285	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	Slottsbrugata 22A 3912 PORSGRUNN, m.fl.
----------	--

Annen info:



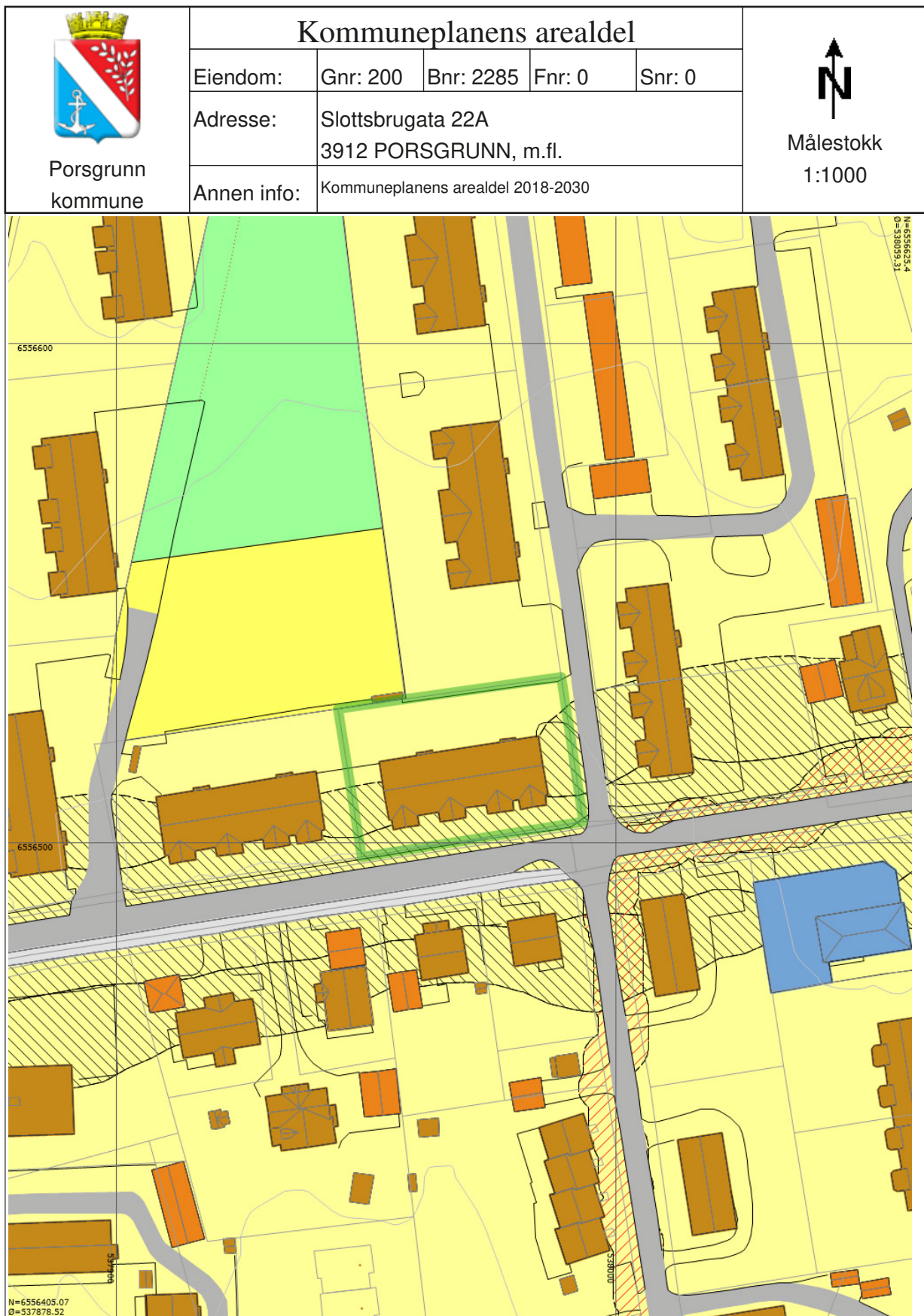
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	VerneplanPorsgrunn B		Innmålt tre		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Gangfelt		Fortau		Sti
	Riving		Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Annet gjerde		Loddrett mur
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Lekeplass
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		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



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Gangfelt		Fortau
	Sti		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Gang- og sykkelveg
	Veg		Arealbruksgrense		KpBestemmelseOmråde
	KpArealFormålOmråde_tooltip		KpFareGrense		KpStøyGrense
	Flomfare		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Boligbebyggelse - Framtidig		Friområde- Nåværende
Eiendomsteig					

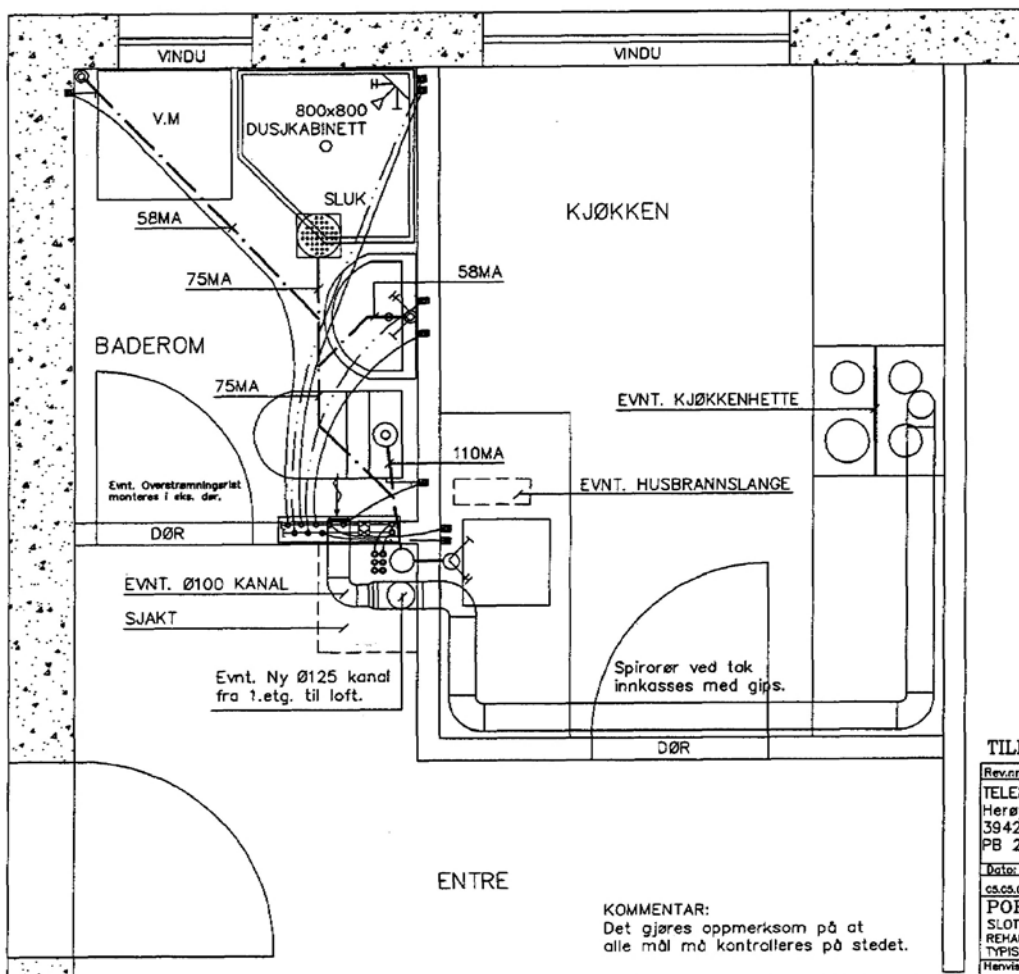
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp 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

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Gang- og sykkelveg		Veg
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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



KOMMENTAR:

Spillvannsrør fra diverse utstyr ved 1. etg, 2. etg og 3. etg., legges ned i gulv.

Tappevannsrør (15x2,5 RIR) til hvert enkelt utstyr, legges i slisser i betonggulv/ tregulv. I betongvegg, så legges rør i slisser. I stenderverkkvegg, så legges rør inn i vegg.

Forsyningsrør til fordelerskap: Det legges separate kv og vv, (PEX 18x2,5 RIR) fra kjeller til hvert enkelt fordelerskap i hver etasje. Rør legges i sjakt.

FORDELESKAP FOR TAPPEVANN:
Mål: 550x500x118
5 KV OG 3 VV
NB!
HUSK OVERLØP FRA SKAP

FORSYNINGSRØR TIL HVER FORDELESKAP:
PEX 18x2,5 RIR
NB!
HUSK OVERLØP FRA SKAP

FORSYNINGSRØR TIL HVER TAPPESTED:
PEX 15x2,5 RIR
NB!
HUSK OVERLØP FRA SKAP

TILBUDSTEGNING

Rev.nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegnet	Godkj.
1	05.05.04	Herøyveien 203 3942 Porsgrunn PB 247, 3901 Porsgrunn		
Dato	Konstr.	Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.05.04				1:25
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG				
SLOTTSBROGATE BURETTSCAP REHABILITERING AV 24 STK. BADEROM TYPISK LEILIGHET 1.ETG (NYTT)				
Henvielse:		Beregning:		

KOMMENTAR:
Det gjøres oppmerksom på at alle mål må kontrolleres på stedet.

PORSGRUNN KOMMUNE

Plan og byggesak

FERDIGATTEST

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

GNR.200, BNR.2283,2285, SLOTTSBROGT. 20-22 - REHABILITERING, UTSKIFTING AV INNVENDIGE RØR			
Tiltakshaver: Slottsbrogt. BRL v/Tove Stangeland			
Adresse: Slottsbrogt. 22A, 3912 PORSGRUNN			Tlf.: 95257841
Ansvarlig søker: Helgesen rørleggerforretning A/S			
Adresse: Fjordgata 14, 3936 Porsgrunn			Tlf.:
Ansvarlig kontrollerende: Helgesen rørleggerforretning A/S			
Byggeplass (adresse): Slottsbrogt. 20/22			
Gnr/Bnr: 200/2283	GABnr.:	Saks.nr.: 421/04	Dok.nr.: 04/12550-006
Tiltakets art: Byggn. tekn. installasjon		Byggets art: Bolig	
Søknadsdato: 10.09.2004	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 23.09.2004	

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

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

Porsgrunn den 27.10.2005

Jorid Sætre
Kst. Virksomhetsleder

Isak Sølve
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

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

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat - Byutvikling

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

GNR.200, BNR.2283 OG 2285, SLOTTSTRUGT.20 OG 22 – REHABILITERING: TEGLFORBLENDING, BALKONGER, INNGANGSPARTIER OG TAKSTEIN			
Tiltakshaver: Slottsbrogaten Borettslag v/ Porsgrunn Boligbyggelag			
Adresse: Grensegt. 3, 3916 PORSGRUNN			Tlf.:
Ansvarlig søker: Siv.ing.Reidar Sveen			
Adresse: Frydenborgbakken 12, 3770 KRAGERØ			Tlf.: 35980253
Ansvarlig kontrollerende: Buer Entreprenør			
Byggeplass (adresse): Slottstrugt. 20 og 22			
Gnr/Bnr: 200/2283 og 2285	GABnr.: 164139581 og 164139573	Saks.nr.: 283/00	Dok.nr.: 010399/01
Tiltakets art: §93. Arbeid som krever byggetillatelse		Byggets art: Boligblokk	
Søknadsdato: 24.02.2000	Rammetillatelse: 14.04.2000	Igangsettingstillatelse: 04.07.2000	

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

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

Porsgrunn den 07.05.2001

Per Arstein
Avd.leder byggesak

Morten Ødegaard
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
kjemnerkontoret
ingeniørvesenet

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



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 2285

Adresse: Slottsbrugata 22A

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Nei

Sefrakregistrert: Nei

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering
--



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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Slottsbrugata 22A
3912 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@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