



aktiv.



Damfareet tomt, 3943 PORSGRUNN

Tomt på 1 004 kvm i et populært og barnevennlig område nær Kotøya. Vann, avløp og strøm legges klart til tomten.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 256 350,-
Selger: Silje Marie Thunold
Daniel Johnsen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomtstr.: 1004 m²
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 548
Oppdragsnr.: 1317250103

Bygg ditt nye hjem på Hvalen/Skjelsvik - Et familievennlig område med sjønær beliggenhet.

Tomten ligger i et fint og godt etablert boområde på Hvalen/Skjelsvik. Hvalen er et hyggelig område på Skjelsvik, med bl.a. få minutters gange ned til fine Kotøya og Eidangerfjorden. I nærområdet finnes flere offentlige badeplasser som Malken, Olavsberget, Mule Varde og Heistadstranda. Det er flotte turstier som strekker seg fra Skjelsvikbukta til Heistadbukta, og flere små båthavner ligger i nærheten. Fra boligen er det kort vei til Skjelsvik bussterminal med gode kollektiv tilbud, og E-18 ligger bare noen minutter unna.

Nærområdet rundt tomten byr på rolige og naturskjønne omgivelser, med kun få minutters gange til Kotøya – et populært friluftsområde ved sjøen. Her finner man en offentlig badeplass med både sandstrand, badebrygge og sitteplasser, samt en badstue tilknyttet Skjelsvik velforening som kan leies. I tillegg finnes det en båthavn med mulighet for både leie og kjøp av båtplass. Om vinteren tilbyr Tangendammen gode forhold for skøyteaktivitet, noe som gjør området attraktivt året rundt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	49

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1004 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 1 004 kvm.

Tomten ligger med utsikt mot sjøen og har en fin plassering i et rolig og godt etablert område. Eiendommen består av gruset vei, grøntarealer og noe fjell i skråning. Veien som går over tomten vil ikke lenger være i bruk da det skal opprettes en ny vei til de øvrige tomtene.

Tomten ble i 2025 skilt ut fra gnr. 61 bnr. 6 (Damfaret 53) og er en av 2 tomter som er skilt ut.

Beliggenhet

Tomten ligger i et fint og godt etablert boområde på Heistad/Hvalen. Hvalen er et hyggelig område på Skjelsvik, med bl.a. få minutters gange ned til fine Kotøya og Eidangerfjorden. I nærområdet finnes flere offentlige badeplasser som Malken, Olavsberget, Mule Varde og Heistadstranda. Det er flotte turstier som strekker seg fra Skjelsvikbukta til Heistadbukta, og flere små båthavner ligger i nærheten. Fra eiendommen er det kort vei til Skjelsvik bussterminal med gode kollektiv tilbud, og E-18 ligger bare noen minutter unna.

Brattås barneskole ligger ca. 10 minutter i gåavstand fra tomten, med trygge og fine gangveier som fører skolebarn trygt frem uten å måtte krysse noen veier. I tillegg ligger Heistad barne- og ungdomsskole i ca. 20 minutters gange. I samme område er det tilrettelagt for mange ulike fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming, frisbee-golf, skiløyper og friidrett.

Nærområdet rundt tomten byr på rolige og naturskjønne omgivelser, med kun få minutters gange til Kotøya – et populært friluftsområde ved sjøen. Her finner man en offentlig badeplass med både sandstrand, badebrygge og sitteplasser, samt en badstue tilknyttet Skjelsvik velforening som kan leies. I tillegg finnes det en båthavn

med mulighet for både leie og kjøp av båtplass. Om vinteren tilbyr Tangendammen gode forhold for skøyteaktivitet, noe som gjør området attraktivt året rundt.

Dagligvarehandel kan gjøres på Spar Skjelsvik, eller Kiwi og Rema 1000 Heistad. Her ligger også frisør og apotek. Ellers er det ca. 12 minutter å kjøre til Porsgrunn sentrum eller ca. 6 minutter å kjøre til Brotorvet på Stathelle.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eiendommen er idag ubebygd.

Det har tidligere stått en garasje på tomten som er revet.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 år) 16 min å gå- 87 barn 1.3 km
- Brattås barnehage (1-5 år) 19 min å gå - 42 barn 1.4 km
- Nystrand barnehage (0-5 år) 3 min å kjøre - 90 barn 2.3 km

Skoler:

- Brattås skole (1-7 kl.) 8 min å gå - 185 elever, 13 klasser 0.7 km
- Heistad barne- og ungdomsskole (1-7 kl.) 22 min å gå - 329 elever, 26 klasser 1.9 km

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 barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 6 minutter å gå til Skjelsvik terminal med gode bussforbindelser i begge retninger.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke beregnet for eiendommen enda. Avgifter vil komme ved

utbygging på tomten ifølge Porsgrunn kommune. Se vedlagt infoskriv om kommunale avgifter under vedlegg.

Det foreligger godkjent søknad om vann- og avløpsarbeid.

Informasjon fra kommune: Når tiltaket er ferdigstilt, skal ferdigmelding sendes til kommunen for godkjenning innen en uke etter planlagt ferdigdato.

Ferdigmelding skal inneholde:

- Skisse med innmåling av utvendige punkter og utstyr.
- Bilder av nedgravde punkter.
- Overvannshåndtering.

Se vedlagt godkjennelse i salgsoppgave under vedlegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdien for ubebygget tomt skal ved førstegangs verdsetting verken overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte og ferdigstilling av bolig. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Info vannavgift

Det foreligger ikke vannavgift på tomten per idag da det ikke er koblet til vann- og avløp.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 548 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst:

HEFTELSE:

1915/900499-1/101 24.11.1915 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 21

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

1915/900500-1/101 24.11.1915 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 60 BNR: 13

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

1915/900501-1/101 24.11.1915 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0805 GNR: 61 BNR: 22

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 60 BNR: 15

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6 På "Kaasa"

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

1916/900546-1/101 13.09.1916 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

1917/910064-1/101 12.12.1917 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 15

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

1969/504177-1/101 24.11.1969 SKJØNN

Vannledning Moheim - Heistad

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

2005/12188-1/101 10.08.2005 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 29

Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6

2025/363843-1/200 01.04.2025 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: PORSGRUNN
KOMMUNE ORG.NR: 939 991 034

2025/363843-2/200 01.04.2025 21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 61 BNR: 547
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: PORSGRUNN
KOMMUNE ORG.NR: 939 991 034

Ingen rettigheter tinglyst på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eier opplyser om at det skal legges klart avløp, opplegg vann, spillvann, overvann og strøm inn til tomten etter godkjenning fra kommunen.

Eier skal selv bygge egen bolig på tomten ved siden av, og vil i denne sammenheng legge opp vann- og avløp til tomten.

Det skal opprettes en ny vei opp til Damfaret 53, og veien som går over tomten vil derfor ikke lenger være i bruk.

Det er tinglyst en vei rett datert 01.04.2025 - Bestemmelse om adkomstrett.

Veiretten gir gnr. 61 bnr. 547 (Damfaret 53) rett til adkomst over gnr. 61 bnr. 548 på nedsiden av tomten. Se vedlagt kartutsnitt i salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (Kommuneplanens arealdel 2018-2023 datert 13.06.2019) er avsatt til følgende:

- Nåværende boligbebyggelse
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Strandlinje sjø

Kommunedelplanens arealdel beskriver følgende om områder med eksisterende boligbebyggelse:

__NA__ Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse

I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.

Til opplysning ligger en del av tomten innenfor 100-metersbelte: Strandsonen er arealet 100 meter vinkelrett inn over land fra kystlinjen, målt i horisontalplanet. Se vedlagt situasjonskart i salgsoppgave.

Det er fullt mulig å plassere bebyggelse utenfor 100 meters belte slik som vist i illustrasjonsbilde ved fradeling av tomt. Dersom man ønsker å bygge innenfor 100-metersbeltet, må det normalt søkes om dispensasjon fra kommunen.

Det foreligger ingen byggeklausul for hva slags boligtype som kan bygges i området.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf.

avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 275 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

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

- 2 500 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 6 000 Oppgjørshonorar
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 68 605

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data 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

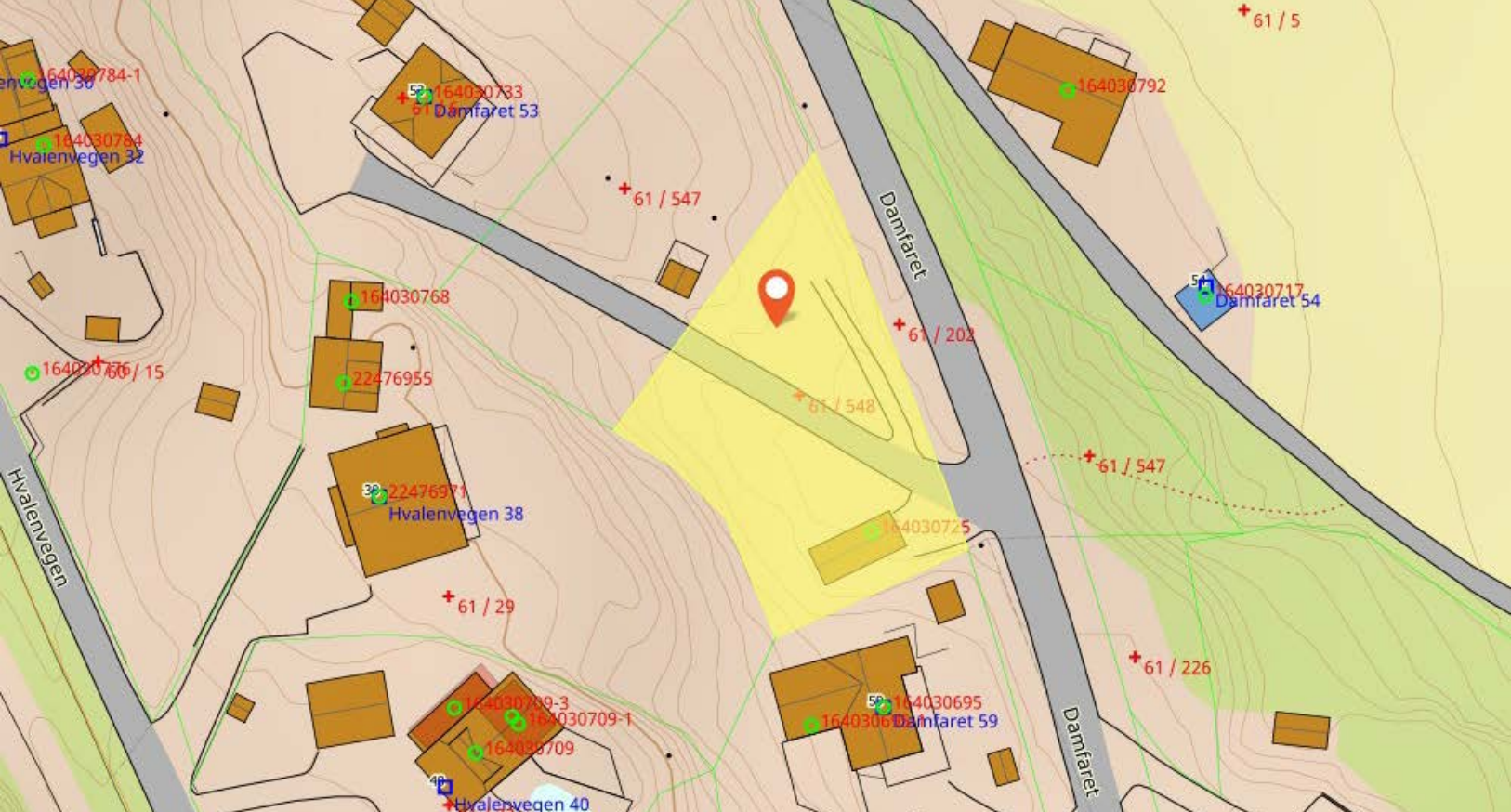
04.09.2025



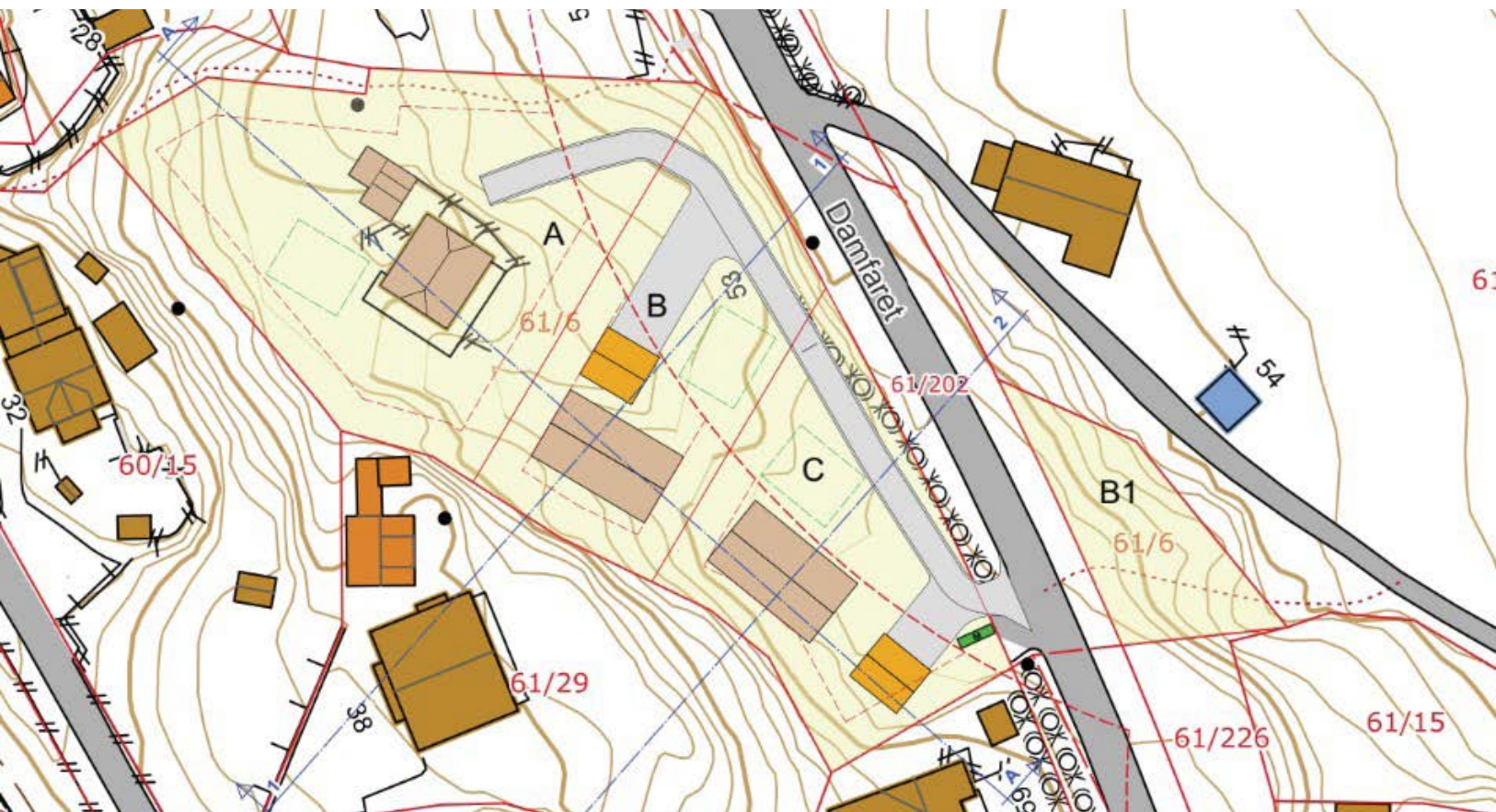
Illustrasjonsbilde av tomtegrense. Noe avvik kan forekomme. - Veien som går over tomten vil ikke lenger være i bruk da det skal opprettes en ny vei opp til Damfaret 53.



Illustrasjonsbilde av tomtegrense. Noe avvik kan forekomme.



Bilde fra situasjonskart av tomtegrense.



Illustrasjonsbilde ved fradeling av tomt på situasjonskart. Boligene er ikke byggesøkt, men er ment som en illustrasjon på hvordan byggene kan stå.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Damfaret 23 - Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brattås skole Linje M2, M2N	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 7.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
International School Telemark (1-10 kl.) 201 elever, 10 klasser	4 min 2.3 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	5 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 6.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 7.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

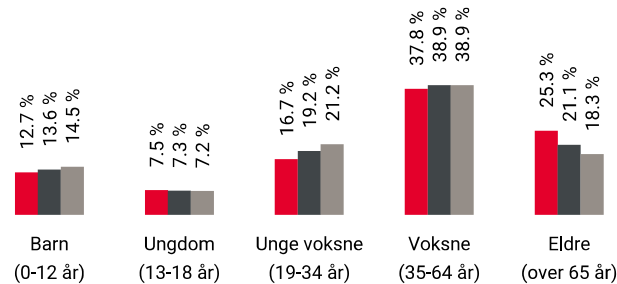
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjelsvik/Nystrand	951	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ... 87 barn	16 min 1.3 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	19 min 1.4 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	3 min 2.3 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	8 min
Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	6 min 3.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Brattås skole 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

⚽ Skjelsvik ballplass 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 MOVA Skjelsvik 17 min 🚶

🚴 Heistad Fysioterapi & Trening 22 min 🚶

Boligmasse



62% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
20% annet

Varer/Tjenester



Down Town

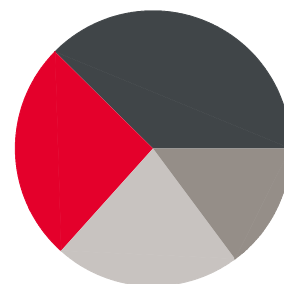
12 min 🚗



Vitusapotek Heistad

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Skjelsvik/Nystrand
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Johnsen	Silje Marie Thunold
Gateadresse	
Damfaret tomt 3	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3943
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	07
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: DJ, SMT

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Johnsen	471c63020fd7b03995efb1 6fc80dda5fdce0a212	07.09.2025 10:05:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Marie Lie Thunold	d7e28fb11d78b3390f6835 6bec03040c98a19082	27.08.2025 06:55:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250103

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



Porsgrunn kommune

Kommunalteknikk

KAARE MORTENSEN AS
Att: Johnsen Daniel
Urdaveien 11
3274 LARVIK

Deres ref.

Vår ref.
202514032

Dato
07.08.25

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
TUNA4790	GID 61/547	202514032	Marit Tønsberg	PORSGRUNN, 07.08.25

Godkjenning av Søknad om vann- og avløpsarbeid

Søknad om vann- og avløpsarbeid for eiendom 61/547 - INGEN ADRESSE godkjennes av Porsgrunn kommune.

Ferdigmelding: Når tiltaket er ferdigstilt, skal ferdigmelding sendes til kommunen for godkjenning innen en uke etter planlagt ferdigdato. Ferdigmeldingen skal inneholde:

- **Skisse med innmåling av utvendige punkter og utstyr** - Stoppekran, stake-spylepunkt, tilkoblinger m.m. skal måles inn med GPS og leveres i ett av følgende format: *.gmi, *.sosi eller *.kof. Alternativt kan kryssmåling mot minst 2 faste punkter benyttes. Tilkoblingspunkt på kommunal ledning kan angis med avstand til nærmeste kommunale kum. Skisse skal genereres i systemet.
- **Bilder av nedgravde punkter** - Utvendige, nedgravde punkter, som stoppekran, stake-/spylepunkt og tilkoblinger m.m., skal dokumenteres med bilder som viser forholdene før igjennomføring. Bildene skal fortrinnsvis samles i en pdf-fil med beskrivelse av bildene.
- **Overvannshåndtering** - Dokumentasjon eller beskrivelse av håndtering av overvann fra harde flater som tak. Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt på egen tomt.

Arbeidet er ikke ferdig før ferdigmelding er godkjent. Huseier får kopi av godkjent ferdigmelding.

Søknadsplikt: Vi gjør oppmerksom på at tiltaket kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1. Nye traseer er søknadspliktige.

Gravesøknad: Graving i eller inntil 3 meter fra kommunal vei eller grunn er gravesøknadspliktig, jf. vegloven § 32.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Servicesenteret, Storgata 153
3901 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00

E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Etterkontroll: Kommunen kan gjennomføre en etterkontroll av tiltaket etter ferdigmelding.

Forøvrig henviser vi til krav i:

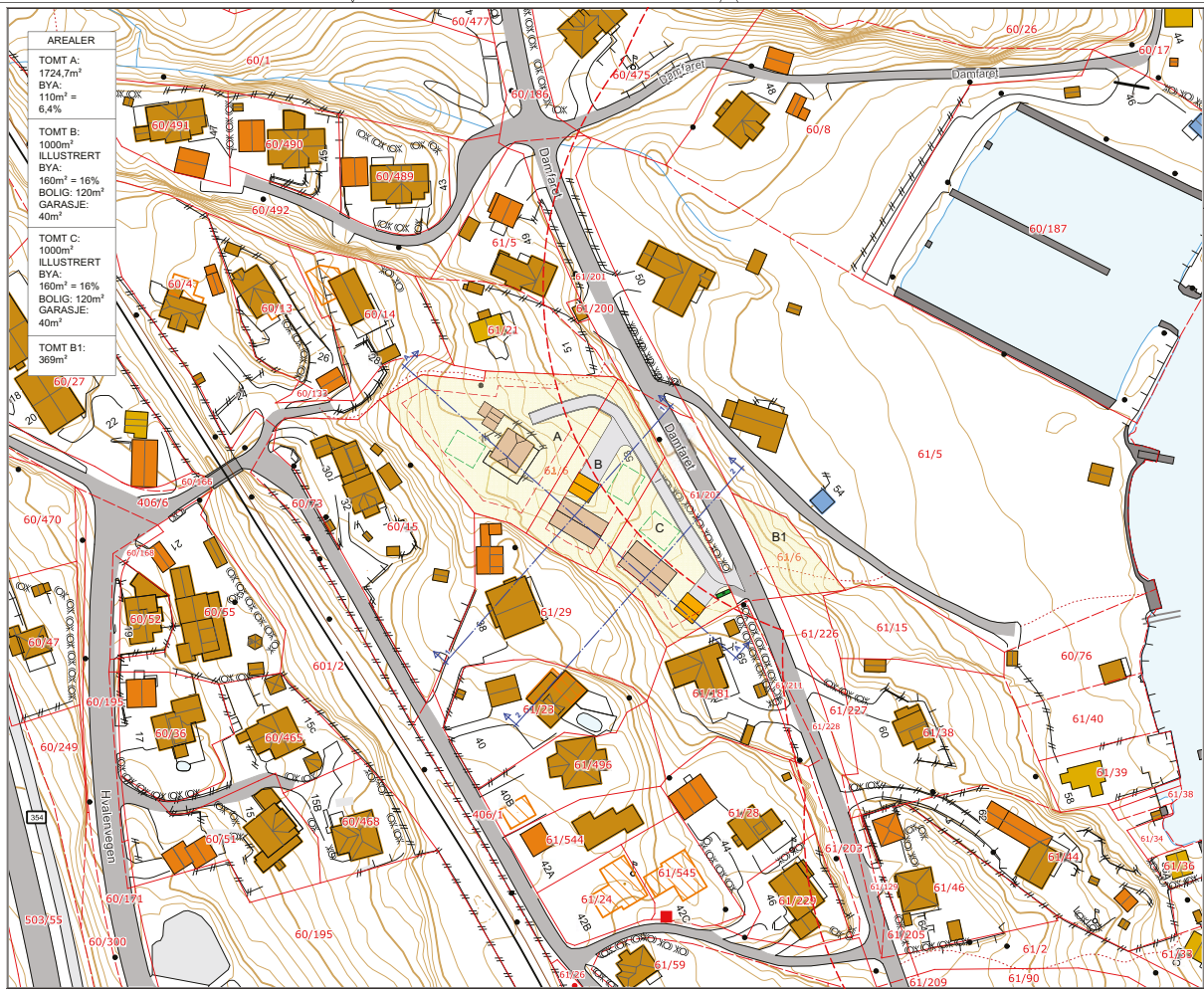
- TEK 17; §§ 15-5 til 15-8, innvendig og utvendig vann og avløp.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt 15/6-2017 av Porsgrunn bystyre.
- VA-norm for Porsgrunn Kommune.
- Ledningsregistreringsforskriften

Med hilsen

Marit Tønsberg
Saksbehandler

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Johnsen Daniel	Damfaret 53	3943	Porsgrunn



Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/61/548/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

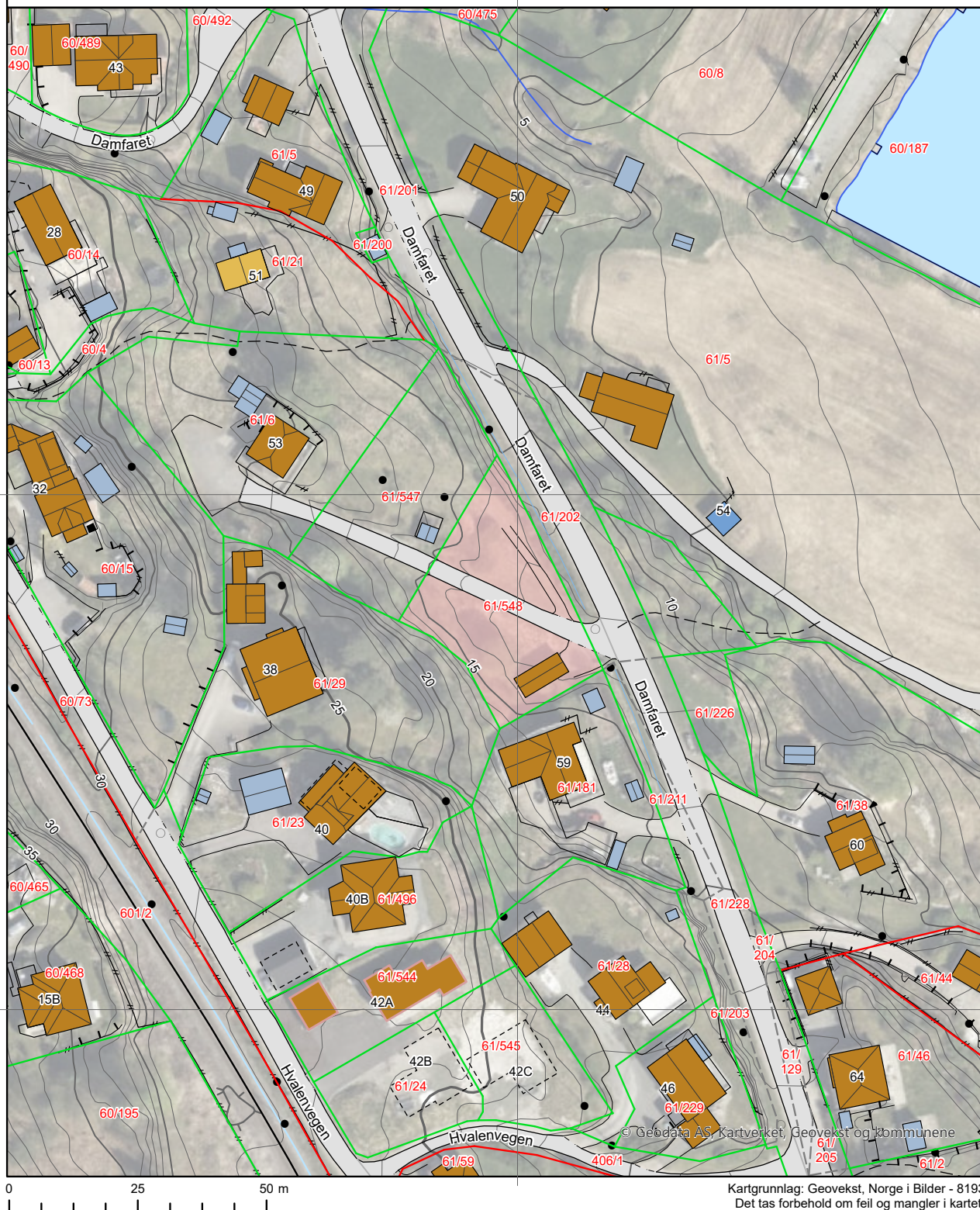
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 26.8.2025



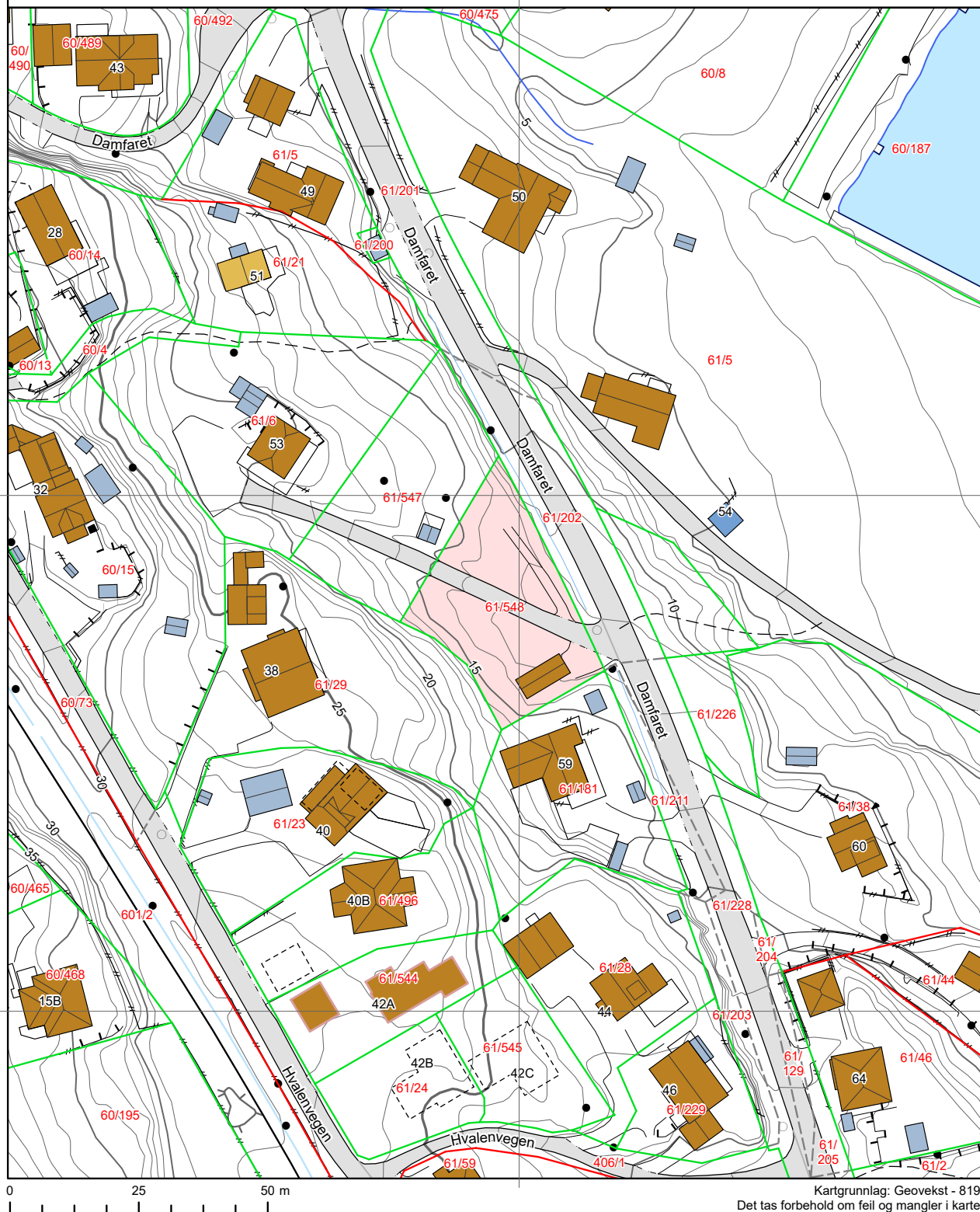
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/61/548/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|-------------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfastsettelse |

Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

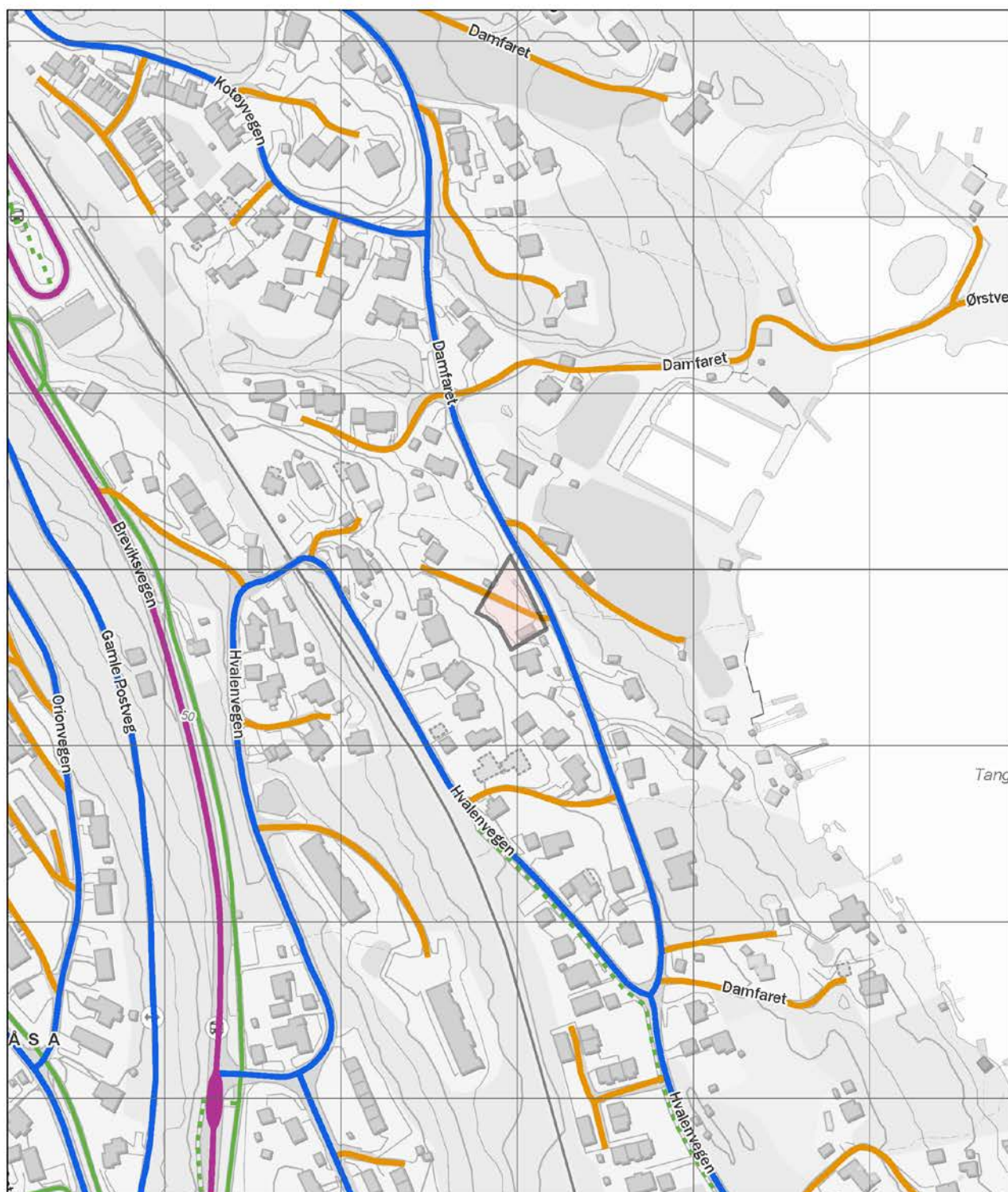
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

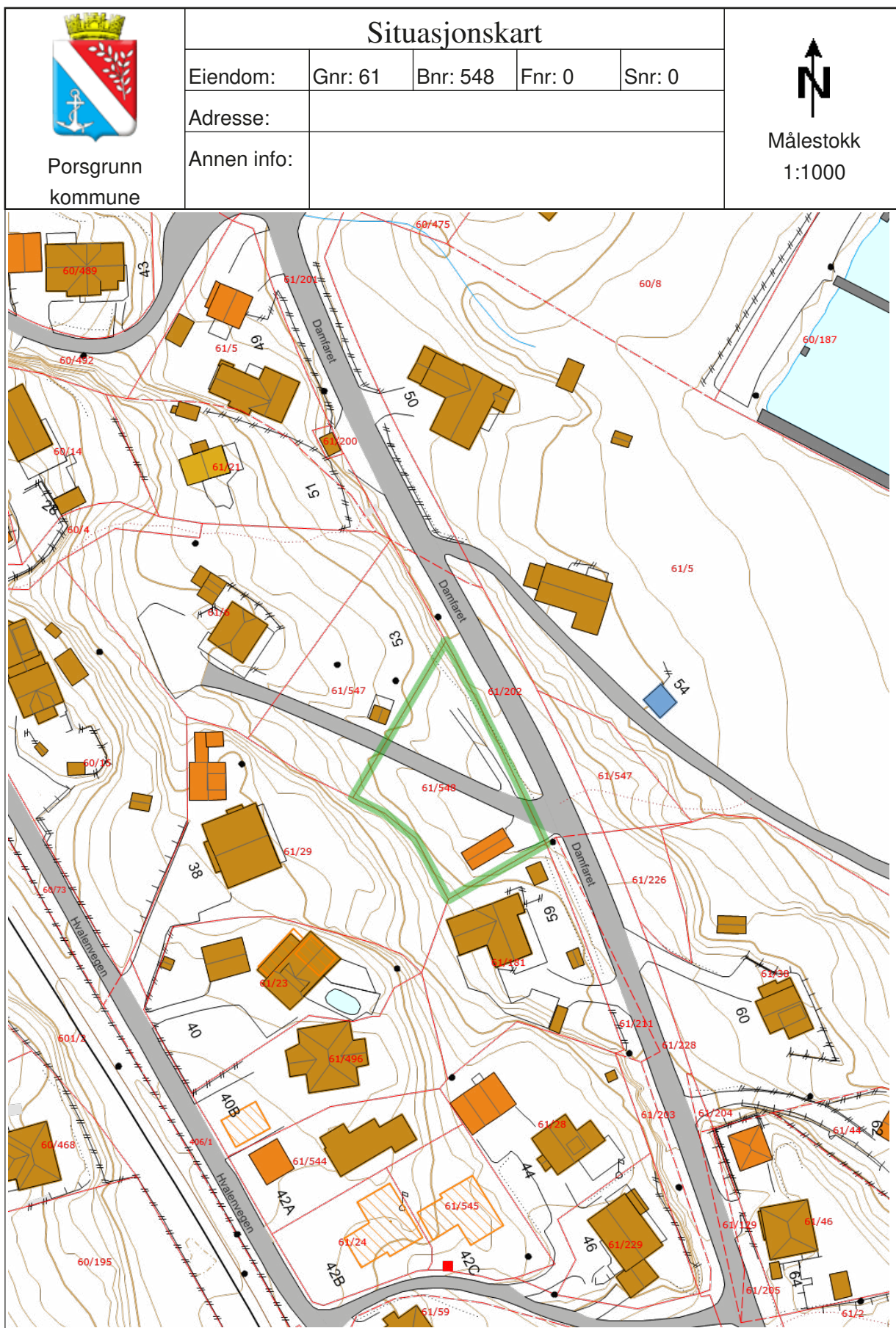
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Kabelkanal		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Andre tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Fiktiv avgrensning for anlegg		Annet gjerde		Kai- og bryggekant
	Loddrett mur		Flytebrygge		Kai og brygge
	Trapp		Svømmebasseng		Veg
	Elv og bekk		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Forsenkningskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Havflate		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



Opplysninger om kommunale avgifter

Vedlagt følger kopi av siste faktura for kommunale avgifter på ønsket eiendom.

Fakturaperiode

Kommunale avgifter faktureres månedlig. I noen tilfeller faktureres det fremdeles kvartalsvis som tidligere, etter ønske fra hjemmelshaver. Hvilken fakturaperiode som gjelder for denne aktuelle eiendommen, ser man på periodebeskrivelsen på fakturaen. Årlig beløp for kommunale avgifter beregnes ved å gange sum å betale med antall fakturaperioder, enten 12 eller 4.

Se eksempel under fra en annen eiendom:

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Arspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010723-310723	1	stk	1500,00	1500,00	125,00	31,25	156,25

Eiendomsskattegrunnlag

Grunnlag for fakturering av eiendomsskatt kan man finne i fakturabeskrivelsen

Eiendomsskatt Bolig	010723-310723	1589300	0/00	4,00	6357,00	529,78	0,00	529,78
Skattetakst: kr 3 699 000. Bunnfradrag: kr 1 000 000.								

Utestående beløp

Utestående beløp for eiendommen er kr. 0,-

Merknader

Kommunale avgifter er ikke beregnet for eiendommen. Avgifter vil komme ved utbygging på tomten.



TINGLYST

10 AUG. 2005

SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR.: 12188

Avtale ang. kloakkledning.

Skjelsvik 20.07.2005

Herved gir Gnr. 61, Bnr. 6 ved Arnold Andersen tillatelse til at eiendommen Gnr. 61, Bnr. 29 får rett til å føre kloakkledning og eventuell overvannsledning over sin eiendom i en trase mellom garasjen og den sydlige grensen mot Gnr. 61, Bnr. 181. Når kloakkledningen legges, skal det legges en ekstra tilkoplingsmulighet på ledningen for eventuell fremtidig tilkopling for G.nr 61, Bnr. 6 for Gnr. 61, Bnr. 29 sin regning. G.nr. 61, Bnr.6 gir herved også en fremtidig rett til G.nr. 61, B.nr. 29 til eventuell vedlikeholdelse av sin kloakk- og overvannsledning.

For G.nr 61, Bnr. 6
Nåværende eier

Arnold Andersen

Arnold Andersen

Personnr.: 120529 [REDACTED]

Margot Andersen

27-7-28 [REDACTED]

For G.nr. 61, B.nr 29
Nåværende eier

Didrik S. Danielssen

Didrik S. Danielssen

personnr.: 300939 [REDACTED]



Doknr: 12188 Tinglyst: 10.08.2005 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Porsgrunn kommune		 Doknr.: 363843 Tinglyst: 01.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 128		
Postnummer: 4001	Poststed: PORSGRUNN	
Fødselsnr./Org.nr. 939991034	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Daniel Johnsen	220185 [redacted]
Silje Marie Lie Thunold	060888 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4001	Porsgrunn	61	547		
4001	Porsgrunn	61	548		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	4001	Porsgrunn	61	547	
	4001	Porsgrunn	61	6	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 25/09-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Daniel Johnsen Silje Marie Lie Thunold
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmal)	

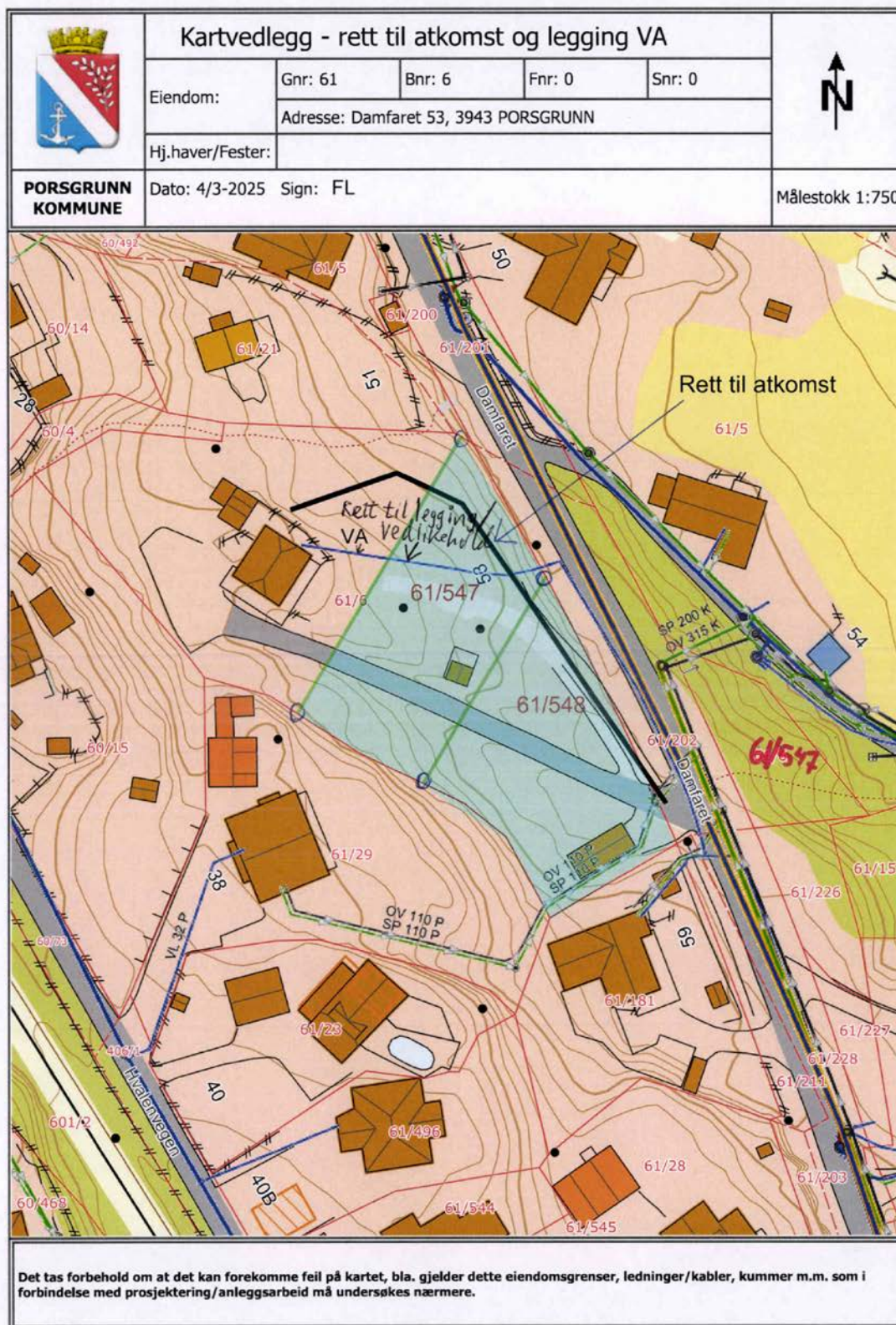
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr./bnr. 61/6 gis rett til adkomst over gnr./bnr. 61/547 og 61/548 i Porsgrunn kommune. Gnr./bnr. 61/547 gis rett til adkomst over gnr./bnr. 61/548 i Porsgrunn kommune. Gnr./bnr. 61/6 gis rett til å legge og vedlikeholde VA-ledninger over gnr./bnr. 61/547 i Porsgrunn kommune. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune, bygningsmyndigheten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Porsgrunn 25/09-25	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Daniel Johnsen Signe Marie W. Thudal

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.









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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Damfaret tomt 3
3943 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