



aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

## Jørn Amlie

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

**Aktiv Eiendomsmegling Grenland**  
Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 201 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 268,-  
**Selger:** Hans Andreas Eide  
Inger-Lise Aaltvedt

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 114/114 kvm  
**Tomtstr.:** 2539.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 68, bnr. 283  
Gnr. 68, bnr. 283  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1304250079

# Unik mulighet i vann-kanten! Stor selveier-leilighet m/ båt plass og

Velkommen til Heistad brygge 12!

En flott, høystandard leilighet med unik beliggenhet i strandkanten på Heistadtangen. Stor, innbygget og påkostet terrasse, vestvendt, med sen kveldsol. Terrassen er på ca 30 kvadrat innbygget med glass, varme, screens og egen jacuzzi. Den fantastiske sjøutsikten og egen båt plass i det flotte bryggeområdet, som er innredet med solsenger, palmer og sittegrupper med eksklusiv bruksrett til beboerne. Dette området er avlåst og er helt unikt, det innehar "hotellstandard" !

Dette gir en utmerket kombinasjon av bolig og hytte ved sjøen!

Leiligheten ligger i 2. etasje og har 3 soverom og 2 bad. Heis til leilighet og til parkering og bryggeområdet. Leiligheten har parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller + en utvendig p-plass.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Nabolagsprofil .....          | 50  |
| Egenerklæringsskjema .....    | 53  |
| Tilstandsrapport .....        | 58  |
| Boligopplysninger .....       | 74  |
| Husordensregler .....         | 76  |
| Vedtekter .....               | 79  |
| Eiendomsinformasjon .....     | 94  |
| Eiendomskart .....            | 101 |
| Planstatus .....              | 103 |
| Reguleringsplaner, kart ..... | 105 |
| Ferdigattest .....            | 107 |
| Tegninger, 2. etg .....       | 108 |
| Budskjema .....               | 115 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad/vaskerom og div bodrom.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

12 m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2539.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felleseiet tomt med parkeringsplasser, grøntarealer og et helt unikt, avlåst bryggeområde med båtplasser, stor gjestebrygge og fantastiske sol- og utsiktsforhold.

### **Beliggenhet**

Sameiet Heistad Pir ligger flott til helt i vannkanten på Heistad. Her bor man med sjøen tett på, i et nyere boligområde med nærhet til det meste man trenger. Det er gangavstand til dagligvareforretning, skole, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det er umiddelbar nærhet til flere populære tur- og rekreasjonsområder, både på sommerstid og vinterstid.

Sameiet består av 22 leiligheter og er oppført i et svært attraktivt område helt i vannkanten med eget stort privat bryggeanlegg med båtplasser, sjøboder og store sol- og rekreasjonsområder på bryggene. Her er det fantastisk å kose seg og ha med gjester på et helt unikt bryggemiljø. Her fisker du makrell, sjøøret og krabber rett fra fra brygga!

Heistad har flott beliggenhet og er et meget populært sted å bo. Det er kort vei til Porsgrunn sentrum og nabobyene, samt kort vei til av-/påkjøring til E-18.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Barnehage:

Lundelia barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/lundelia-barnehage/>

Brattås barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/brattaas-barnehage/>

Rypevegen barnehage, barn fra 1-5 år. <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager-test/spire-gro-rypevegen-barnehage-as/>

Melkeveien barnehage, barn fra 1 - 5 år, fordelt på 4 avdelinger. <https://spireoggro.no/barnehage/melkeveien-barnehage/>

Skole:

Heistad Skole, 1. - 7. trinn. Skolen har SFO-tilbud og ligger like ved siden av ungdomsskolen. <https://www.porsgrunn.kommune.no/heistad-skole>

Heistad ungdomsskole, 8. - 10. klasse. Skolen består av elever fra Brevik, Heistad og Brattås. <https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/oppvekst/ungdomsskoler/heistad-ungdomsskole/>

Fritid:

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

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

Porsgrunn Kommune har en egen nettside med oversikt over mer enn 300 tilbydere av fritidsaktiviteter for både barn og voksne! <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge i Brevik og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra speidergruppen til ungdomsklubber og leksehjelp. <https://ungfritid.no/>

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne leilighet har areal over ett plan oppført 2020. Felles adkomst med trapperom og gangareal med heis. Parkering på felles parkeringsareal/kjeller. Konstruksjonen består av plass støpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Leiligheten inneholder 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, 2 boder og entre. Innvendige overflater består av parkett på gulvflater, malt veggflater og malt betong/gips i himling. Alle bygningselementer fra byggeår. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Ingen.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Ingen.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):  
Taktekking: Taktekket er ikke vurdert i denne rapporten.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 24.09.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i andre etasje og har planløsning over en etasje:

2. Etg.: Entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning med spisestue og utg. til overbyggetterrasse, tre soverom, to bad, garderobe/teknisk rom og bod.

Utvendig bod på terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass og en bod i felles garasjekjeller + en utvendig p-plass.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og flis.

Vegger: Malte, slette flater og flis.

Tak: Malt gips.

Leilighet:

Felles inngangsparti med dørcalling leder videre inn i bygget, hvor det er heis opp i andre etasje.

Entréen er lys og imøtekommende og leder videre ut i leiligheten. I tilknytning entréen er det adkomst til en bod som også er i bruk som garderoberom, for en praktisk oppbevaringsmulighet til yttertøy og sko.

Stue, spisestue og kjøkken ligger i åpen løsning med meget god flyt og masse naturlig lys fra de store vindusflatene. Her er det lagt godt til rette for møblering i flere soner, med god plass til ønsket møblement. Det er vannbåren varme i gulvet, for en herlig, lun varme. I dagens stuedel er det utgang til terrassen.

Kjøkkenet er delikat og stilrent, med slette fronter og integrerte hvitevarer.

Innredningen fra Sigdal har godt med plass i skap og skuffer, samt gode arbeidsforhold på kjøkkenbenk.

Det er tre soverom i leiligheten. To av soverommene har egen utgang til terrassen og et av dem er i dag i bruk som TV-stue. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en stor skyvedørsgarderobe. De to andre soverommene er av meget praktisk størrelse, med god plass til ønsket møblement.

I tilknytning hovedsoverrommet er det eget bad. Badet har flis på gulv- og veggflater og elektriske varmekabler i gulv. Et lyst og pent bad, innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Bad nummer to har adkomst fra entré. Flis på gulv- og veggflater og elektriske varmekabler i gulv. Det er opplegg til vaskemaskin på badet, i tillegg til dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Terrasse:

Terrassen er ca. 30 kvm stor, vendt mot vest og har egen utvendig bod. Den er delvis innbygget med glass, elektriske screens og det er fine muligheter for terrassevarmere. Det er plass til møblering i flere soner, eller sittegruppe og jacuzzi, slik som nåværende eiere har gjort. Her nyter man godt av de gode solforholdene, med solen godt utover kvelden på sommerstid.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør/hvitevarer.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og bredbånd inngår i felleskostnadene.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en parkeringsplass m/EL-billader i felles garasjekjeller m/heis. I felleskostnadene inngår også leie av én ekstra, utvendig parkeringsplass for 400,- pr. mnd.

Det er også flytende parkeringsplasser på utsiden av bygget, samt 6 gjesteparkeringsplasser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

### **Polisenummer**

7368238



## **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

## Energi

### **Oppvarming**

Det er vannbåren varme i gulv stue/spisestue/kjøkken og elektriske varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Info strømforbruk**

Sameiet har avregning av vann og energi via ISTA med årlig avregning pr. 31.12. Eiere betaler akontobeløp for varme og energi som avregnes årlig mot forbruk.

### **Energikarakter**

Grønn B

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 040 for 2025.

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene og gebyrene er oppdelt i månedlige avbetalinger på 1 420,- pr. mnd.

### **Info eiendomsskatt**

Grunnlaget for eiendomsskatt for 2025 er: 2 283 200,-  
Betaling av eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 244 145 pr. inntektsåret 2025.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 976 579 pr. inntektsåret 2025.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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.

# Boenheten

## **Eierbrøk**

117/3511

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer:

Akonto varmesentral: 936,- Se punkt om "info strømforbruk" under Energi.

Felleskostnader: 2 633,-

Garasje: 600,-

TV/bredbånd: 99,-

I "felleskostnader" inngår blant annet: TV- og bredbånd, drift og vedlikehold og forsikring på leilighetsbygget.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 268

## **Kommentar fellesgjeld**

Det er pt. ikke fellesgjeld på leiligheten og megler er ikke opplyst om noe planlagt, fremtidig låneopptak.

## **Andel fellesformue**

Kr 51 780

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Pir Heistad

## **Organisasjonsnummer**

925117366

### **Om sameiet**

Sameiet Pir Heistad er et veletablert og velfungerende sameie på Heistad. Sameiet er kombinert og består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkeringskjeller, bodanlegg og båtplasser). Leilighetsbygget "Piren" rager høyt helt ute i vannkanten og bebos av hyggelige mennesker i alle aldre. Sameiet disponerer et eget, hyggelig bryggeområde for fritidsbåter hvor det også er bade- og fiskemuligheter. Det er laget til en stor garasjekjeller med boder under bygget og sameiet disponerer også utvendige parkeringsplasser og har gjesteparkering.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet har pt. ikke noen tilknytning til en sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **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**

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser i følge husordensreglene:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 283, seksjonsnummer 9 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 68, bruksnummer 283, seksjonsnummer 23 i Porsgrunn kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/68/283/9:

**18.07.1906** - Dokumentnr: 900294 - Best. om båt/bryggeplass - Megler har ikke lyktes med å innhente dokumentasjon.

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:1

Rett til å slå grass

Forandret ved makeskifteskjøte tgl.10.9.1919

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**07.08.1936** - Dokumentnr: 500706 - Skjønn - Megler har ikke lyktes med å innhente dokumentasjon.

Vedr.gategrunn

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**23.09.1941** - Dokumentnr: 500842 - Erklæring/avtale - Megler har ikke lyktes med å innhente dokumentasjon.

Kontrakt med NSB om anlegg av sidespor

Overført fra gnr 68 bnr 14

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**15.11.1941** - Dokumentnr: 501053 - Erklæring/avtale - Megler har ikke lykket med å innhente dokumentasjon.

Bestemmelse om fjerning av veksthus

Overført fra gnr 68 bnr 14

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**29.03.1943** - Dokumentnr: 500309 - Bestemmelse om vannledn.

Under jernbanelinjen

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**04.09.1962** - Dokumentnr: 501571 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Heistad Motorbåtforening

Rett til innløp til båthavn

Overført fra gnr 69 bnr 74

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**24.11.1969** - Dokumentnr: 504177 - Skjønn

Vannledning Moheim-Heistad

Overført fra gnr 68 bnr 8

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**28.07.1978** - Dokumentnr: 9843 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**22.08.1990** - Dokumentnr: 12636 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

**23.04.2020 - Dokumentnr: 2369325 - Seksjonering**

**Opprettet seksjoner:**

**Snr: 9**

**Formål: Bolig**

**Sameiebrøk: 117/3511**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på boligblokken, datert: 09.12.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunal vei.

Leilighetsbygget er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger frem til den kommunale tilknytningen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område omfattet av reguleringsplan med plannavn: Fjordgløttvegen 27, planID: 3806 777 og reguleringsformål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Nærområdet rundt leilighetsbygget er av samme plan regulert til følgende formål:

\*Flomfare

\*Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

\*Småbåthavn

\*Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (parkering/vegetasjonsskjerm/renovasjon)

\*Turvei

\*Uteoppholdsareal

\*Gatetun

### **Adgang til utleie**

Styret skal skriftlig underrettes om leieforhold, se vedtekter.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiet har ikke fraveket grensen på 90 døgn i vedtatte vedtekter.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på leiligheten!

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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



Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### **Budgivning i forbrukerforhold:**

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

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

**Budgivning utenfor forbrukerforhold:**

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

200 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

201 350 (Omkostninger totalt)

213 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

216 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 213 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 216 050 (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.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 213 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638  
Gangveien 4, 3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

26.09.2025







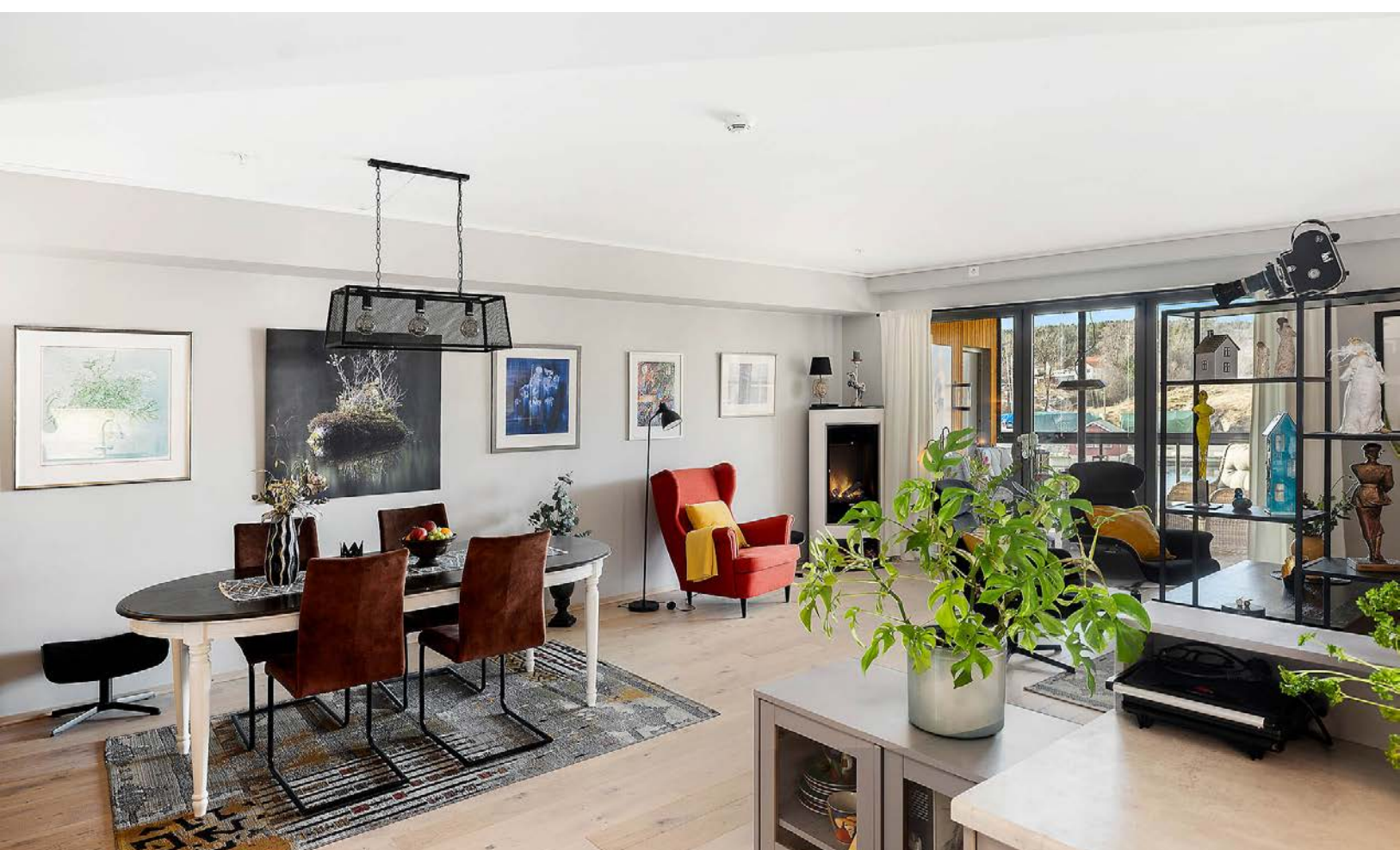


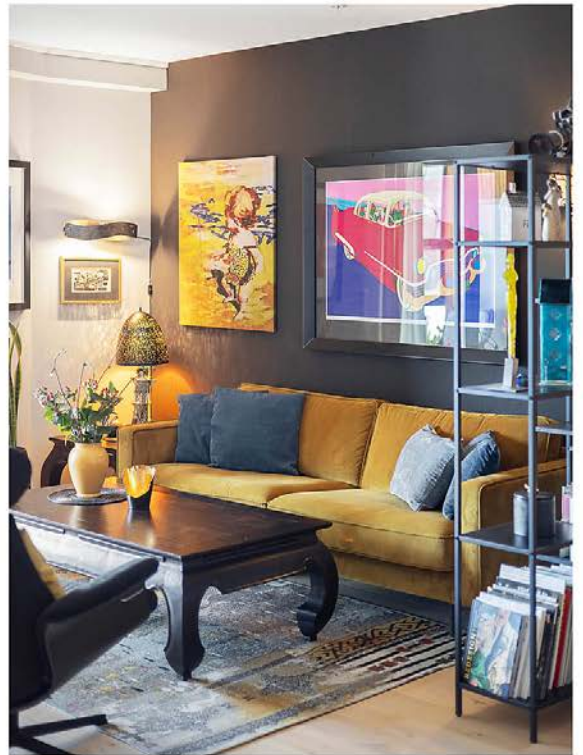






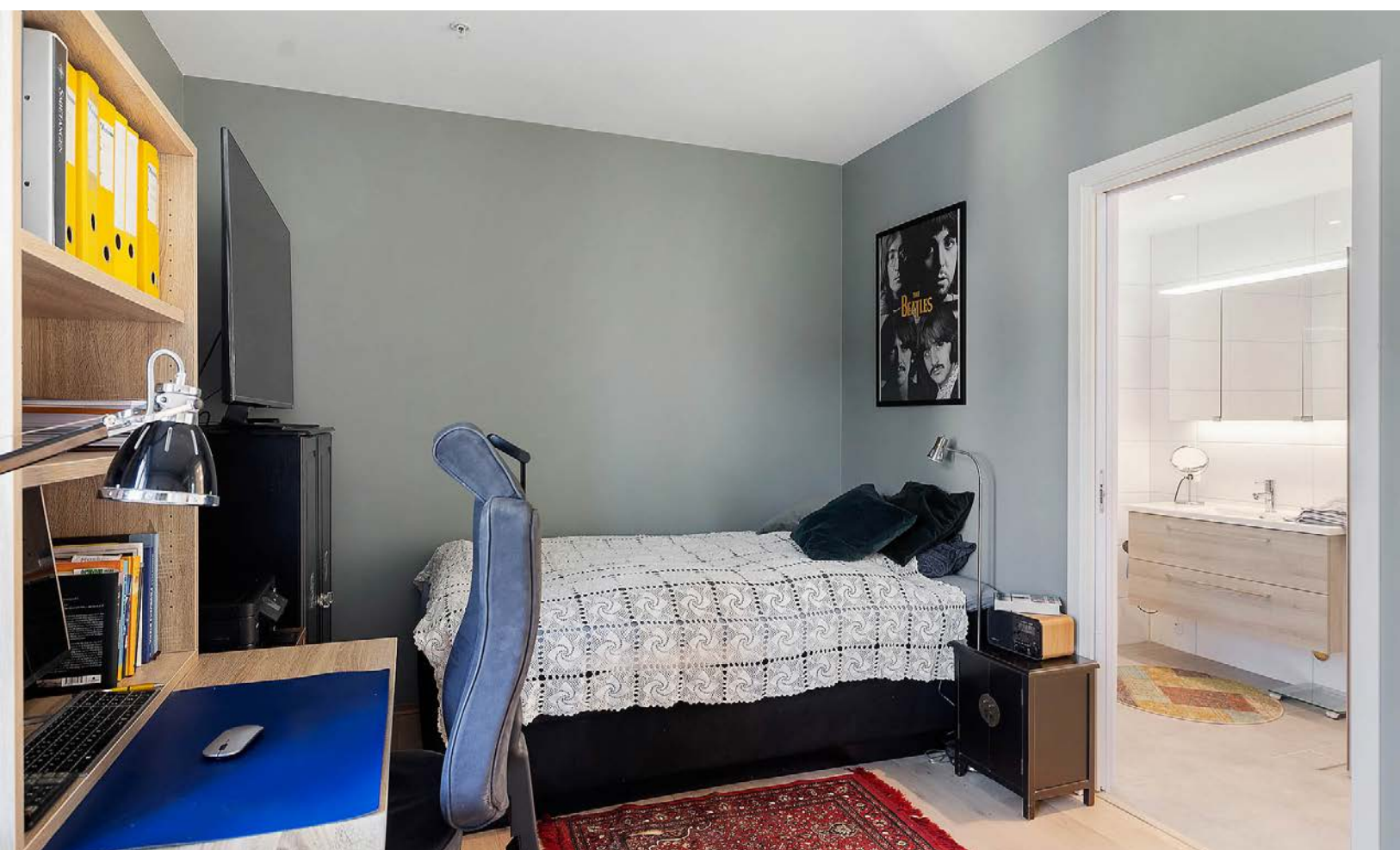






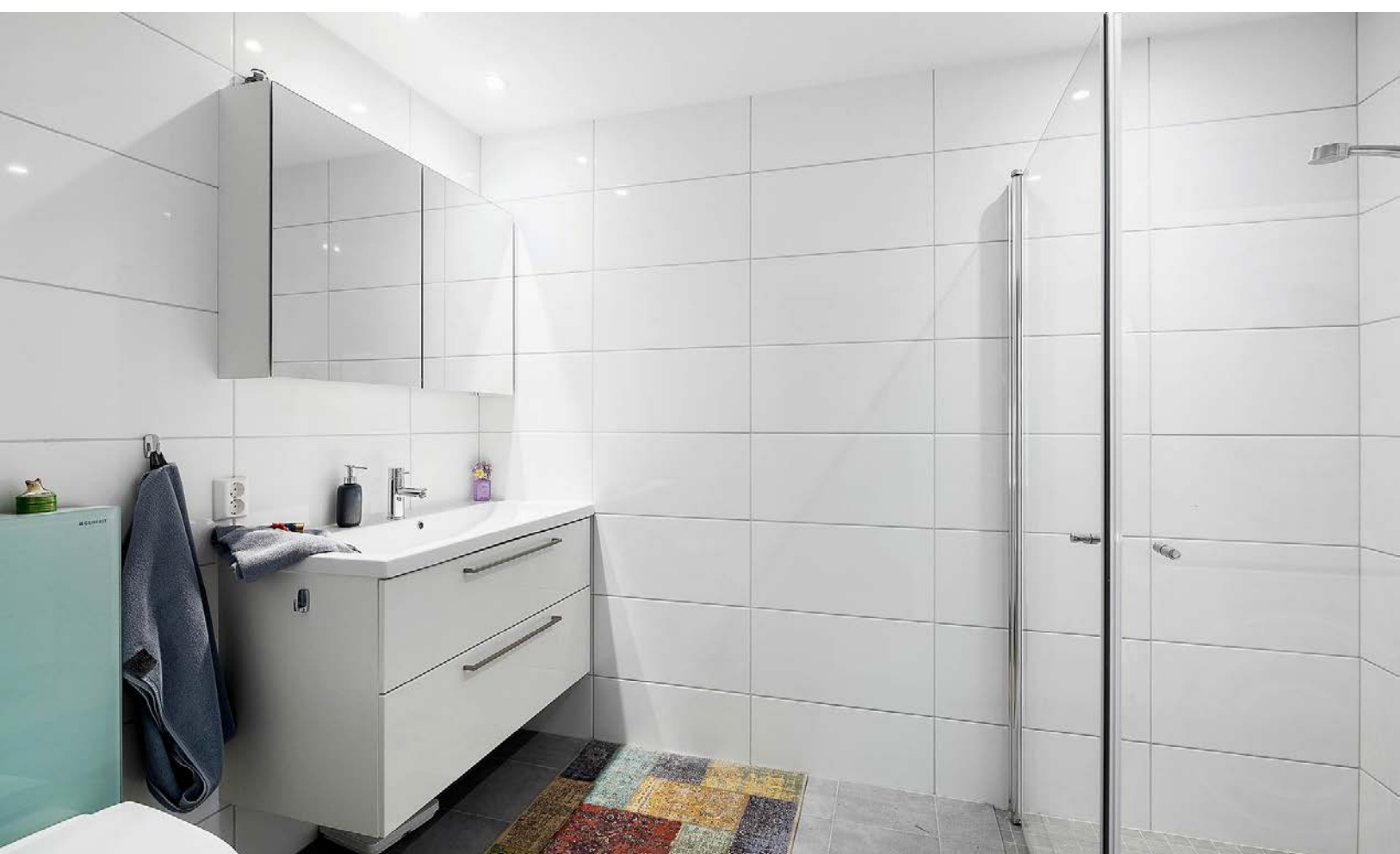
Stue, kjøkken og spisestue ligger i åpen løsning. Her er det god plass til møblering i flere soner og man får masse naturlig lys inn fra de store vindusflatene.





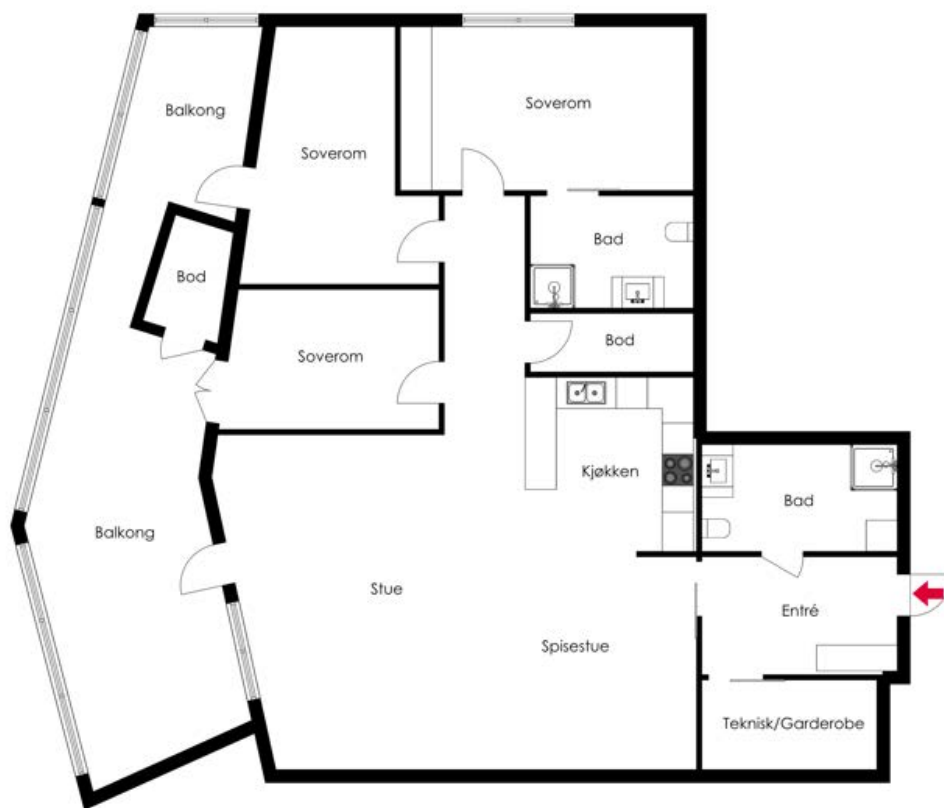








17-.jpg



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

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

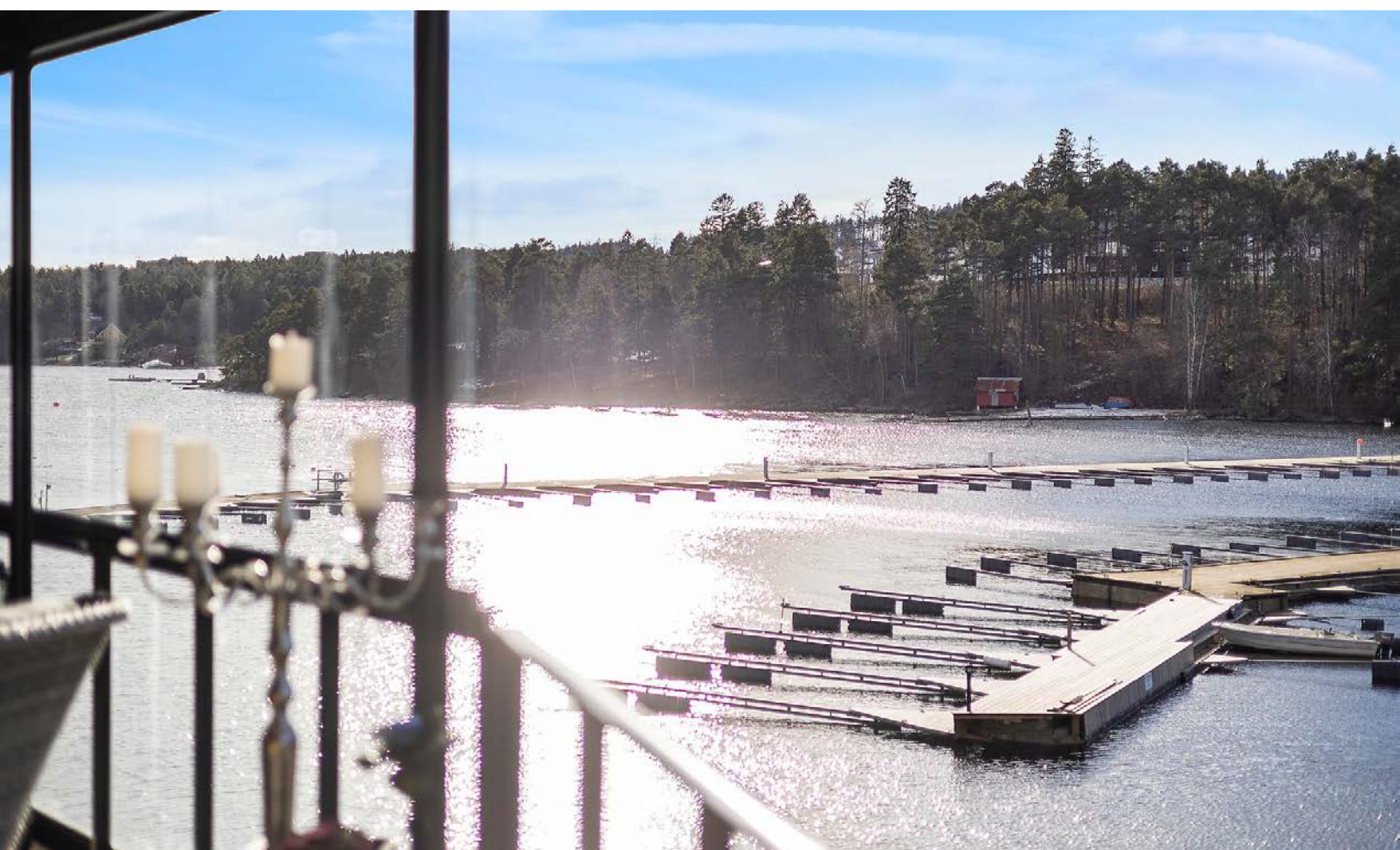


3D tegningen er ikke måltbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

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







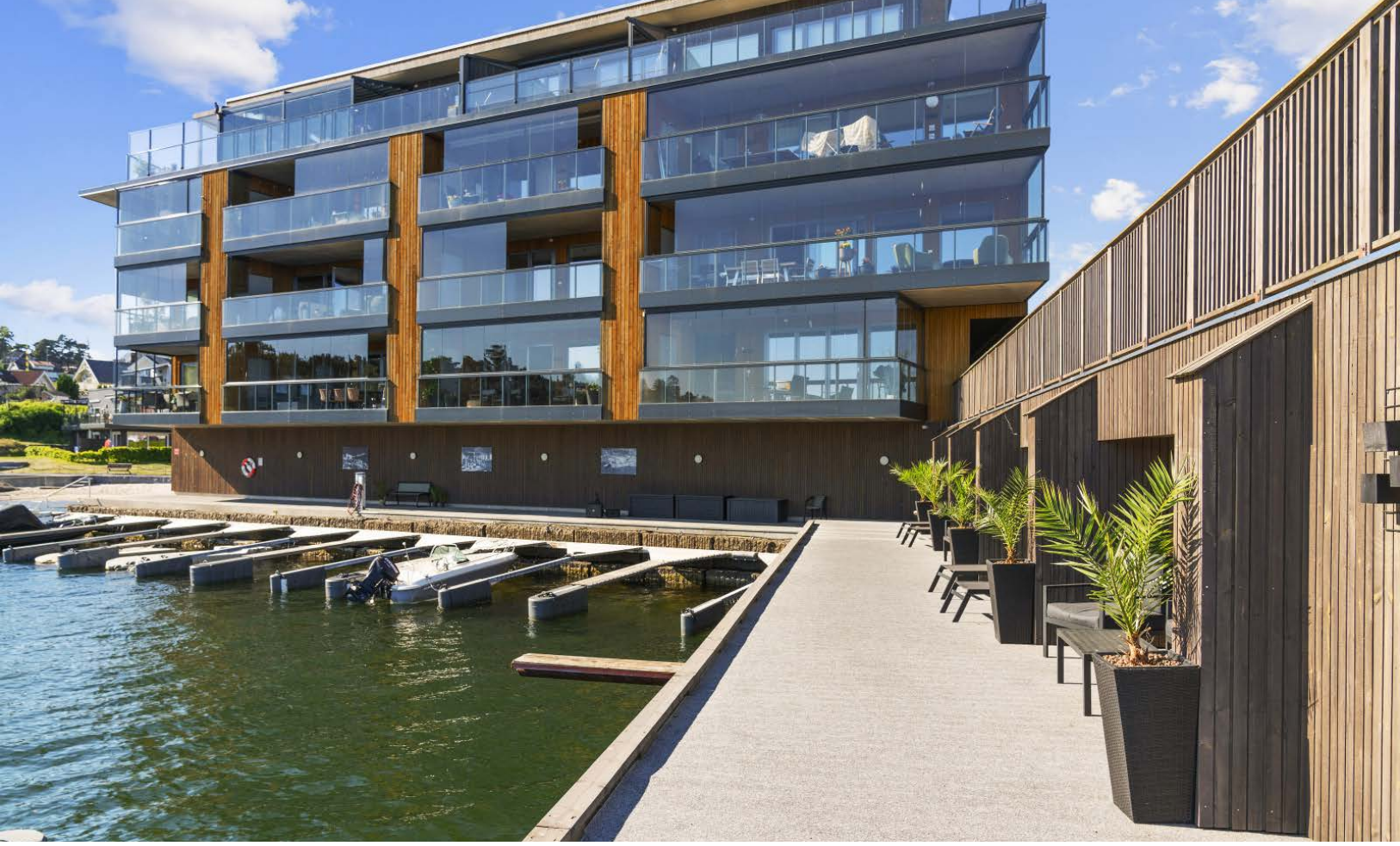




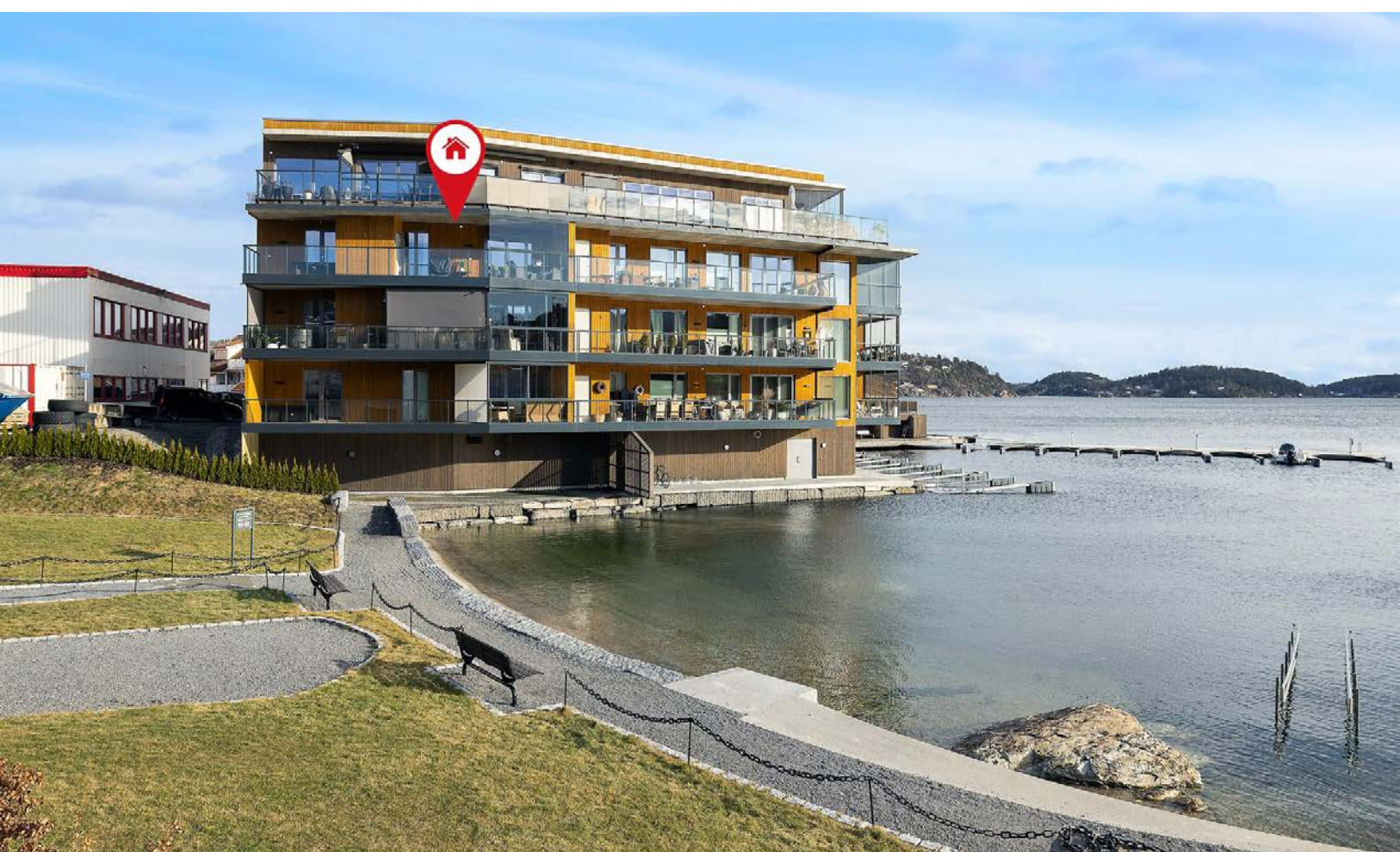


















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Heistad brygge 12 - Nabolaget Heistad - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                     |
|--|---------------------|
| 🚗 Heistad<br>Linje M1, M1N, 84, 459          | 7 min 🚶<br>0.5 km   |
| 🚗 Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 15 min 🚗<br>10.2 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp                  | 36 min 🚗            |

## Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Heistadskolene (1-7 kl.)<br>329 elever, 26 klasser  | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Brattås skole (1-7 kl.)<br>185 elever, 13 klasser   | 5 min 🚗<br>3 km    |
| Heistadskolene (8-10 kl.)<br>335 elever, 23 klasser | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever          | 11 min 🚗<br>6.1 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser | 12 min 🚗<br>7.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 🚗 Rema 1000 Heistad | 10 min 🚶 |
|---------------------|----------|

«Stille og rolig, men også sentralt til de fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

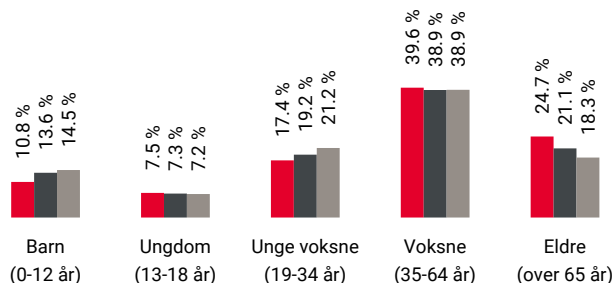
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Heistad         | 862       | 469           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |                    |
|--|--------------------|
| Lundelia barnehage (1-5 år)<br>57 barn               | 11 min 🚶<br>0.9 km |
| Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...<br>77 barn  | 17 min 🚶<br>1.3 km |
| Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...<br>87 barn | 4 min 🚗<br>2.4 km  |

## Dagligvare

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Rema 1000 Heistad<br>PostNord | 9 min 🚶<br>0.7 km  |
| Kiwi Heistad<br>PostNord      | 10 min 🚶<br>0.8 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

|  |                                      |        |        |
|--|--------------------------------------|--------|--------|
|  | Heistad skole ballplass<br>Ballspill | 8 min  | 0.6 km |
|  | Trollhaugen ballplass<br>Ballspill   | 13 min | 0.9 km |
|  | Oasen Fritid                         | 3 min  |        |
|  | Heistad Fysioterapi & Trening        | 18 min |        |

## Boligmasse

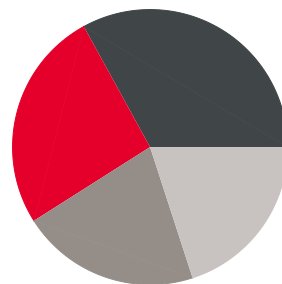


- 45% enebolig
- 11% rekkehus
- 37% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

|  |                     |        |
|--|---------------------|--------|
|  | ALTI Brotorvet      | 9 min  |
|  | Vitusapotek Heistad | 10 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

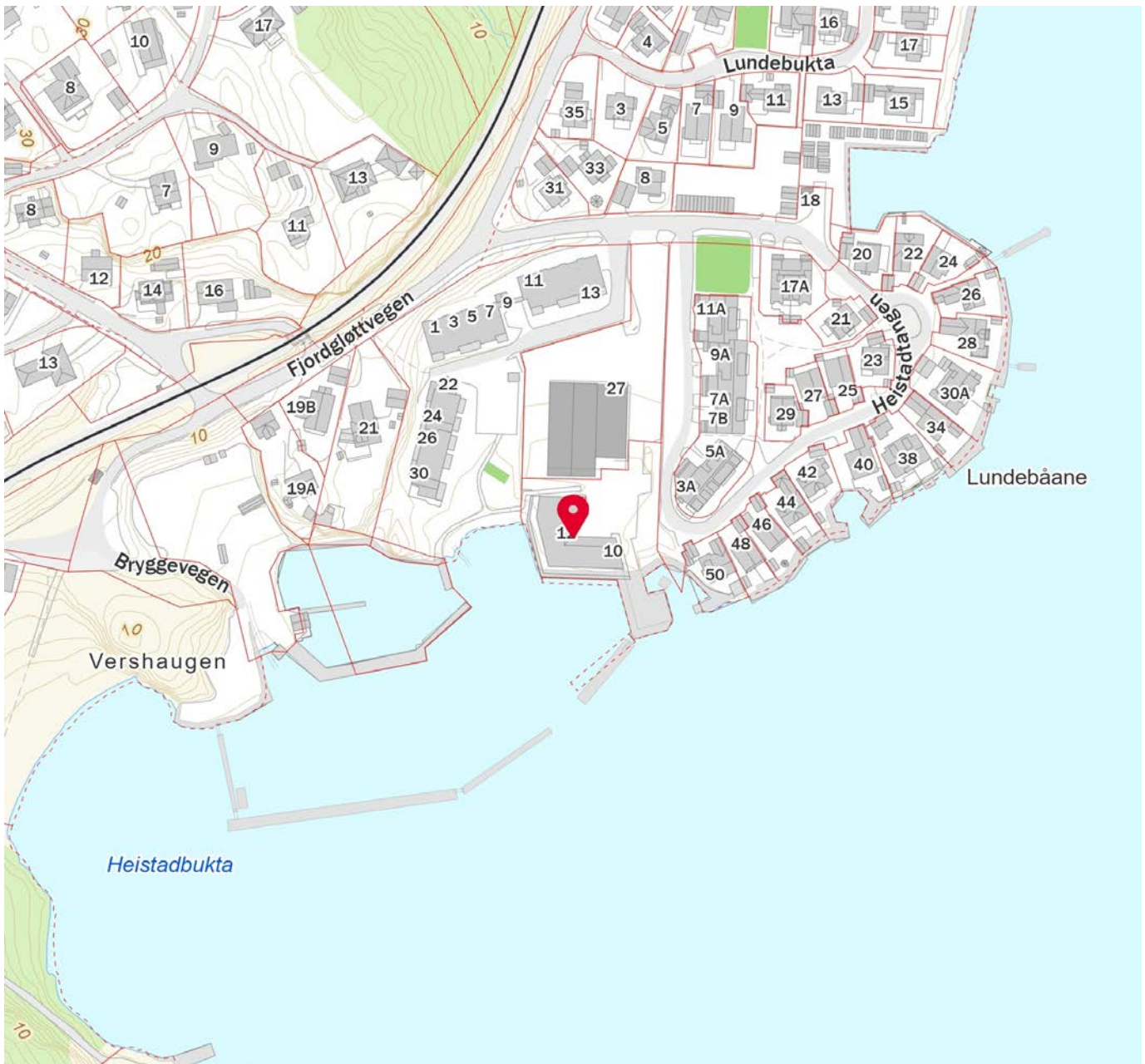
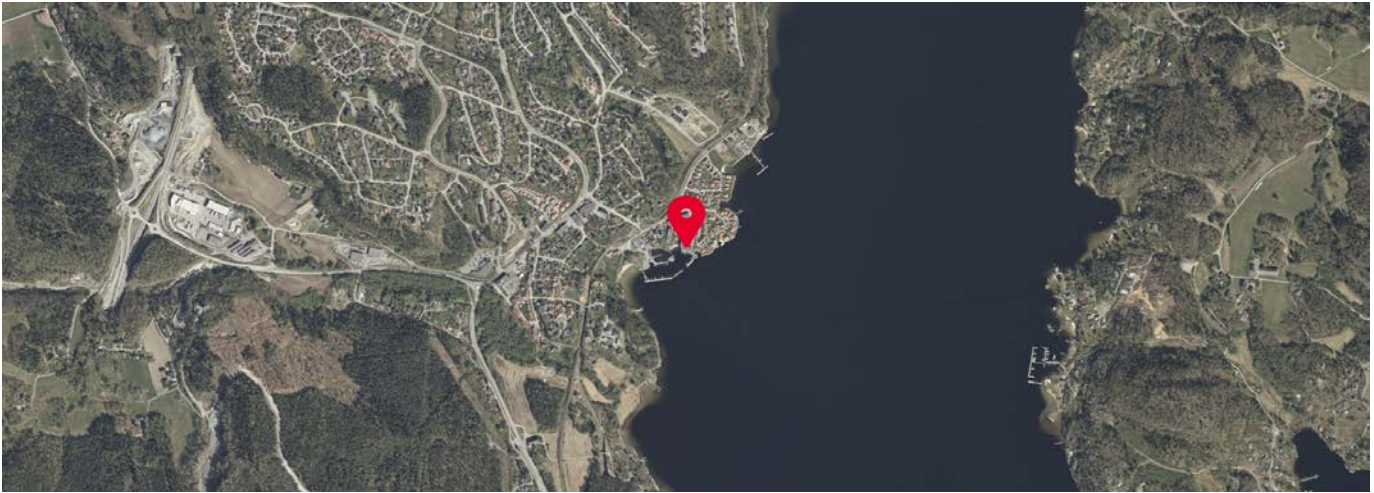


0% 51%

- Heistad
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



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



# 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

Inger-Lise Aaltvedt

Hans Andreas Eide

---

## Boligen

Heistad Brygge 12

3941 Porsgrunn

4001-68/283/0/9

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ 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?

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei**

---

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.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Heistad brygge 12, 3941 PORSGRUNN
-  PORSGRUNN kommune
-  # gnr. 68, bnr. 283, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 18885-1329

Referansenummer: EW6175

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.tore@ttbtakst.no  
911 03 866



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne leilighet har areal over ett plan oppført 2020. Felles adkomst med trapperom og gangareal med heis. Parkering på felles parkeringsareal/kjeller. Konstruksjonen består av plass støpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Leiligheten inneholder 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, 2 boder og entre. Innvendige overflater består av parkett på gulvflater, malt veggflater og malt betong/gips i himling. Alle bygningselementer fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er ikke vurdert i denne rapport.

Yttervegger i plassbygget betong og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med trepanel (Royal impregneret trepanel). Isolert i hulrom med 20-25 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

Boligens vinduer består av tre og to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer type Nordan.

Skyv og hevedør i stue. Terrassedører med glass fra soverom (2 stk.) til terrasse.

Leiligheten har etablert romslig terrasse. Gulv tekket med membran og impregneret tremmegulv. Rekkverk i laminert glass og stål med høyde på 1.1 meter. Terrasse har ett areal på ca. 30 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv består av stav eikeparkett. Fliser på våtrom. Veggflater består stort sett av malte slette flater. Malt gips i himlinger. Alle overflater fra byggeår.

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Vannbåren varme i de fleste gulvflater i leiligheten. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Innerdører består av hvite innerdører med speil. Rammer i malt trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett og dusjnise i fliser med glassvegger. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon er innhentet i FDV rapport (forvaltning, drift og vedlikehold).

Bad har etablert balansert ventilasjonssystem. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte. Vegger i våtsone i betong og tilstøtende leilighet. Hulltagning ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i

gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise i fliser med glassvegger. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Bad fra byggeår 2020.

Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Bad/vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon er innhentet i FDV rapport (forvaltning, drift og vedlikehold).

Bad/vaskerom har etablert balansert ventilasjonssystem. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte. Vegger i våtsone i betong. Hulltagning ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med lakkerte slette fronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer. Waterguard etablert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt etablert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i vaskerom. Utkast fra vannskap til bad. Vannbåren varme etablert i de fleste oppholdsrom i leiligheten. Anlegger er ikke vurdert i denne rapport. Plast og ME rør.

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat etablert i bod.

Vannbåren varme i gulvflater stue, kjøkken og gangareal.

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer.

Boligen har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg.

Brannslukningsapparat etablert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

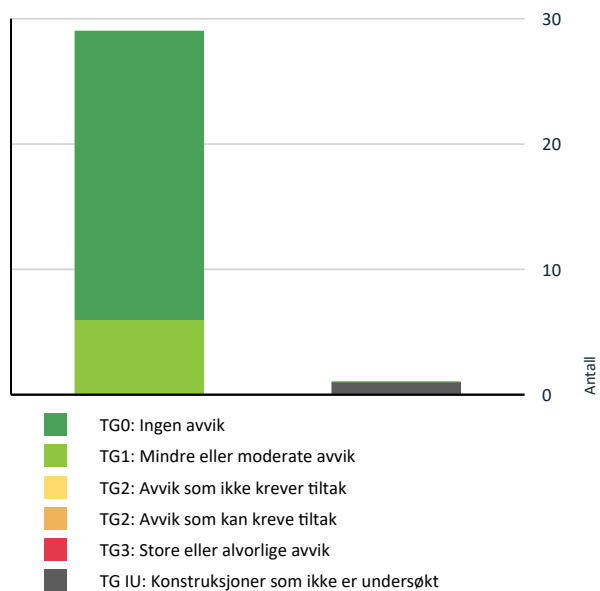
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2020

**Standard**

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke er ikke vurdert i denne rapport.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i plassbygget betong og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med trepanel (Royal impregneret trepanel). Isolert i hulrom med 20-25 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

### Vinduer

Boligens vinduer består av tre og to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer type Nordan.

### Dører

Skyv og hevedør i stue. Terrassedører med glass fra soverom (2 stk.) til terrasse.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig terrasse. Gulv tekket med membran og impregneret tremmegulv. Rekkverk i laminert glass og stål med høyde på 1.1 meter. Terrasse har ett areal på ca. 30 m<sup>2</sup>.

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendige overflater på gulv består av stav eikeparkett. Fliser på våtrom. Veggflater består stort sett av malte slette flater. Malt gips i himlinger. Alle overflater fra byggeår.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Vannbåren varme i de fleste gulvflater i leiligheten. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

### Radon

### Innvendige dører

Innerdører består av hvite innerdører med speil. Rammer i malt trevirke.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett og dusjnise i fliser med glassvegger. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av sentral avtrekk.



### 2.ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater.

### 2.ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

### 2.ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon er innhentet i FDV rapport (forvaltning, drift og vedlikehold).

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett og dusjnise i fliser med glassvegger.

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Ventilasjon

Bad har etablert balansert ventilasjonssystem. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte.

## 2.ETASJE > BAD

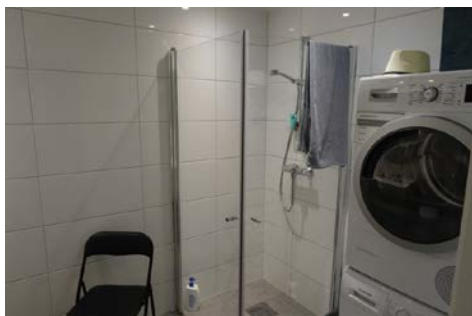
### 1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vegger i våtzone i betong og tilstøtende leilighet. Hulltagning ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise i fliser med glassvegger. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Bad fra byggeår 2020.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg flater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Overflater Gulv

Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Dokumentasjon er innhentet i FDV rapport (forvaltning, drift og vedlikehold).

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise i fliser med glassvegger

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Ventilasjon

Bad/vaskerom har etablert balansert ventilasjonssystem. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vegger i våtzone i betong. Hulltagning ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lakkerte slette fronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integriert hvitevarer. Waterguard etablert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt etablert.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i vaskerom. Utkast fra vannskap til bad. Vannbåren varme etablert i de fleste oppholdsrom i leiligheten. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.

#### TG 0 Avløpsrør

Plast og ME rør.

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat etablert i bod.

#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvflater stue, kjøkken og gangareal.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer.

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

#### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg.  
Brannslukningsapparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

#### TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

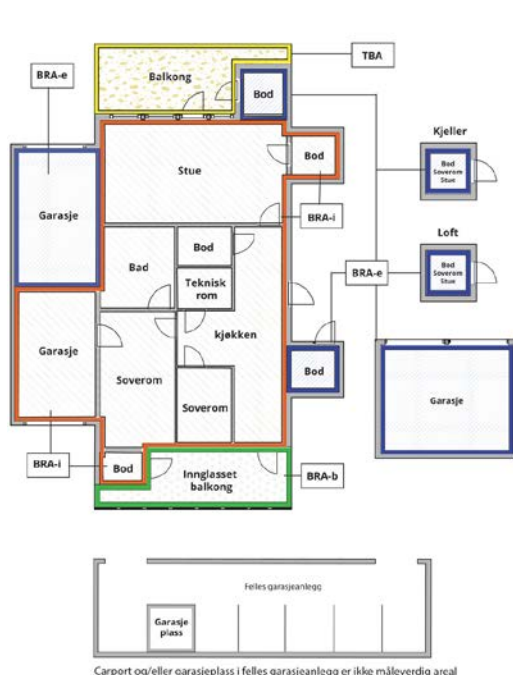
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 114                           |                             |                            | 114 | 12                              |
| <b>SUM</b>     | <b>114</b>                    |                             |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>114</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré, kjøkken, stue, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bad/vaskerom, gang 2, bod, bod 2 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 108        | 6          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 24.9.2025 | Jan T. Eriksrød   | Takstingeniør |
| 29.6.2022 | Jan T. Eriksrød   | Takstmann     |
|           | Hans Andreas Eide | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 3806 PORSGRUNN | 68   | 283  |      | 9    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Heistad brygge 12

### Hjemmelshaver

Eide Hans Andreas, Aaltvedt Inger-Lise

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i 2. etasje i Heistad brygge. Felles adkomst med heis og trapperom. Leiligheten har areal over et plan med en romslig planløsning. Flott utsikt over Eidanger fjorden og nærområdet. Meget gode solforhold. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner og Heistad sentrum. Bryggeanlegg med sandstrand og bademuligheter.

### 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

Romslig tomt bebygget med leilighetsbygg og bryggeanlegg. Pent opparbeidet uteareal med asfaltert parkering og sandstrand med bademuligheter.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 6 650 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--------------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| Eier              |      | Opplysninger på befaring | Innhentet |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| Infoland.no       |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| Situasjonskart    |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| Reguleringsplaner |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| Tegninger         |      |                          | Innhentet |       | Nei     |
| FDV rapport       |      |                          | Innhentet |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.07.2022 |           |
| 2       | 25.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EW6175>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Grenland Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grenland v/Malin Bøhn  
Gangveien 4, 3960 STATHELLE  
E-post: Malin.bohn@aktiv.no

Deres ref.: 1304250079 . Vår ref.: 3478-1-09

Dato: 16.09.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Pir Heistad Sameie  
Organisasjonsnr: 925117366  
Seksjonseier: Eide, Hans Andreas  
Medeier: Aaltvedt, Inger-Lise  
Leilighetsnummer: 09  
Adresse: Heistad Brygge 12, 3941 PORSGRUNN  
Seksjonsnummer: 9  
Gnr. 68  
Bnr. 283

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7368238.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har avregning av vann og energi via ISTA med årlig avregning pr. 31.12. Eiere betaler akontobeløp for varme og energi som avregnes årlig mot forbruk.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 268,00,-

#### Herav:

|                     | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---------------------|---------------|-------------------------|
| Akonto Varmesentral | 936,00        |                         |
| Felleskostnader     | 2 633,00      |                         |
| Garasje             | 600,00        |                         |
| Tv/bredbånd         | 99,00         |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 004,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 51 780,-

Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kaja Bøe pr. e-post: [kaja.boe@obos.no](mailto:kaja.boe@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Grymyr, e-post: [pir-heistad@styrerrommet.no](mailto:pir-heistad@styrerrommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## HUSORDENSREGLER

### For Sameiet Pir Heistad

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

#### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4. Parkering for gjester**

Boligeiere har parkeringsplasser i garasjeanlegg i underetasjen. Det er videre mulig for boligeiere å få reservert parkeringsplasser på uteområdet mot en månedlig leie. I tillegg er det 6 parkeringsplasser for gjester.

#### **§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at avløpsrenner på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

## **§ 6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen beholder markert for dette, eller ved returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge-avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## **§ 7. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## **§ 8. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## **§ 10. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## **§ 11. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

### **§12. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

### **§ 13. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

## VEDTEKTER

for

Sameiet Pir Heistad org. nr. 925117366

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet og endret på årsmøte 28.02.24.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Pir Heistad. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.04.2020.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkeringskjeller, bodanlegg og båtplasser) på eiendommen gnr. 68, bnr. 283 i Porsgrunn kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Enkelte seksjoner har tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Platting
- Båtplasser
- Brygge

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

Nye kombinerte

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles



Nye kombinerte

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser, boder og bryggeanlegg**

### **4-1 Organisering**

Sameiets garasje-/ bodanlegg seksjoneres som egen næringsseksjon. Seksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom boligseksjonene i sameiet. En sameieandel i garasje-/ bodseksjonen knyttes til boligseksjonen (realkobling).

Utbygger vil fastsette egne vedtekter/avtale for garasje-/ bodseksjonen med nærmere bestemmelser om bruk m.v.

### **2-2 Rettslig disposisjonsrett av garasjeanlegget**

En sameieandel i garasje-/ bodseksjonen med rett til parkering- og bodplass knyttet til boligseksjon i sameiet kan kun overdras sammen med boligseksjonen.

### **4-3 Drift/Vedlikehold av garasjeanlegget**

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasje-/ bodseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre garasje-/ bodsameiet velger eget styre.

### **4-4 Felleskostnader for garasje-/ bodanlegg**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, fordeles mellom eierne av ideelle andeler i garasje-/ bodseksjonen i forhold til hvor mange parkeringsplasser og boder den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Nye kombinerte

#### **4-7 Organisering av bryggeanlegget**

Sameiets bryggeanlegg (sjøboder og bryggeplasser) seksjoneres som egen næringsseksjon. bryggeseksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne av denne.

Utbygger vil fastsette egne vedtekter/avtale for bryggeseksjonen med nærmere bestemmelser om bruk, tildeling av båtplasser/ sjøboder m.v.

#### **4-8 Rettslig disposisjonsrett av bryggeanlegget**

(1) Andeler med rett til sjøbod og/ eller bryggeplass kan overføres eller selges , men dette skal godkjennes av styret i bryggeseksjonen. Det skal være gyldig grunn for nektelse.

(2) Salg av sjøboder og/ eller bryggeplass skal meldes til styret i bryggeseksjonen

(3) Bryggeanlegget skal kun skal benyttes av beboere/seksjonseiere på Pir Heistad eller deres nærmeste familie (barn,barnebarn).

(4) Lån/utleie/bytte internt i sameie vil være en sak mellom gjeldene seksjonseiere. Lån/utleie til andre vil ikke være akseptert.

(5) Hver enkelt leilighet skal kun være eier av 1 stk båtplass. Dersom det er enighet mellom de to med naboplassene vil det gis anledning til å flytte utriggere inntil 20 cm for å få bredere/større båtplass. Ved eierskifte eller en av eierne endrer mening vil plassene måtte tilbakestilles til opprinnelig bredde.

#### **4-9 Drift/Vedlikehold av bryggeanlegget**

Det opprettes eget styre for bryggeseksjonen. Drift , vedlikehold og administrasjon av bryggeanlegget tilligger styret i bryggeseksjonen.

#### **4-10 Felleskostnader for bryggeanlegg**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av bryggeanlegget, fordeles mellom eierne av ideelle andeler i bryggeseksjonen i forhold til hvor mange sjøboder og/ eller bryggeplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring
- reparasjon
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

## Nye kombinerte

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Nye kombinerte

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

### **Følgende kostnader fordeles etter forbruk**

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon.

Nye kombinerte

Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av seksjonene 23 og 24 fordeles på eierne i henholdt til pkt. 4-4 og 4-10 i vedtektene

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

Nye kombinerte

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Nye kombinerte

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men



Nye kombinerte

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Nye kombinerte

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Nye kombinerte

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Nye kombinerte

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Nye kombinerte

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



Porsgrunn kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---------|-----|-----|-----|-----|------|-----------|----------|----------------|---------------|------------|
|---------|-----|-----|-----|-----|------|-----------|----------|----------------|---------------|------------|

|                          |    |     |   |   |         |  |    |   |   |                |
|--------------------------|----|-----|---|---|---------|--|----|---|---|----------------|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 68 | 283 | 0 | 9 | Seksjon |  | Ja | 0 | 0 | 0-Ikke oppgitt |
|--------------------------|----|-----|---|---|---------|--|----|---|---|----------------|

|               |        |                         |               |                  |            |                      |  |  |  |  |
|---------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|------------|----------------------|--|--|--|--|
| Etablert dato | Ulgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |  |  |  |  |
|---------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|------------|----------------------|--|--|--|--|

|            |     |     |  |  |  |  |  |  |  |          |
|------------|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|----------|
| 23.04.2020 | Nei | Nei |  |  |  |  |  |  |  | 117/3511 |
|------------|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|----------|

|                     |     |     |     |     |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|--|--|--|--|--|--|
| Andel i fellesareal | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |  |  |  |  |  |  |
| 1/26                | 68  | 283 | 0   | 23  |  |  |  |  |  |  |

### FORRETNINGER

| Forretningsstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.seksref | Rolle    | Matrikkelenh | Arealendring |
|------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|--------------|--------------|
| Seksjonering     | 21.04.2020      | 22.04.2020           | 20/03892     | Avgiwer  | 68/283       | -191.7       |
|                  |                 |                      |              | Mottaker | 68/283/0/16  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/13  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/21  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/4   | 13.7         |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/14  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/2   | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/6   | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/5   | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/10  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/17  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/20  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/15  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/23  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/18  | 0            |
|                  |                 |                      |              |          | 68/283/0/22  | 0            |

|             |             |       |  |
|-------------|-------------|-------|--|
| 68/283/0/12 | 0           |       |  |
| 68/283/0/7  | 0           |       |  |
| 68/283/0/9  | 0           |       |  |
| 68/283/0/8  | 0           |       |  |
| 68/283/0/3  | 0           |       |  |
| 68/283/0/19 | 0           |       |  |
| 68/283/0/1  | 0           |       |  |
| 68/283/0/11 | 0           |       |  |
| Mottaker    | 68/283/0/24 | 177.9 |  |

**BYGNINGER**

| Bygningsnummer | Bygningstype                                | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|----------------|---|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| 300714554      | Stort fritliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig         | Ferdigattest   | 3581        | 0           | 3581         |

**ADRESSER**

| Gatenavn      | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                                     | Adressetilleggsnavn | Kretser  |
|---------------|-----------|---------|----------------|--|---------------------|--|
| Heistad bygge | 12        |         |                | Nord: 6548775,01<br>Øst: 539788,65<br>System: EPSG:25832 |                     | Grunnkrets 320-HEISTAD<br>Stemmekrets 8-HEISTAD<br>SKOLEKRETS 8-Heistad<br>Kirkelokn 3-Eldanger<br>Postnummerområde 3941-PORSSGRUNN<br>Tettsted 3005-Forsgrunn/Skien |

**KOMMUNAL TILLEGGSDEL**

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---------------|------------|-------------|
|---------------|------------|-------------|

B-Bolig S-Seksjoneringsbegjæring: 20/03892

**TEIGER**

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|-------|----------------------|-----------|-------|----------------------------|
|-------|----------------------|-----------|-------|----------------------------|

**ANLEGGSPROJEKSONSFLATER**

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|-------|----------------------|------------|--------|
|-------|----------------------|------------|--------|

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

**MATRIKKELENHET**

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---------|-----|-----|-----|-----|------|-----------|----------|----------------|---------------|------------|
|---------|-----|-----|-----|-----|------|-----------|----------|----------------|---------------|------------|

|                          |        |                         |               |                  |              |                      |  |   |                |
|--------------------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------|--|---|----------------|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 68     | 283                     | 0             | 0                | Grunneiendom | Ja                   | 2539,8   | 0 | 0-lkke oppgitt |
| Etablert dato            | Utgitt | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk   | Representasjonspunkt | Nord: 6548769,429286 Øst: 539788,688258 System: EPSG:25832 |   |                |
| 10.11.2017               | Nei    | Nei                     | Ja            | 24               |              |                      |  |   |                |

#### FORRETNINGER

| Forretningstype       | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.seksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealending |
|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|-------------|
| Annen forretningstype | 21.04.2020      | 22.04.2020           | 20/03892     |          | 68/283         | 0           |
| Føilretting           | 21.04.2020      | 28.04.2020           | 20/03892     |          | 68/283/0/4     | 0           |
| Seksjonering          | 21.04.2020      | 22.04.2020           | 20/03892     | Av giver | 68/283         | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/16    | -191,7      |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/13    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/21    | 0           |
|                       |                 |                      |              | Mottaker | 68/283/0/4     | 13,7        |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/14    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/2     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/6     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/5     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/10    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/17    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/20    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/15    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/23    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/18    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/22    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/12    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/7     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/9     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/8     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/3     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/19    | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/1     | 0           |
|                       |                 |                      |              |          | 68/283/0/11    | 0           |



|                      |            |            |  |  | Mottaker    |         |  |  |
|----------------------|------------|------------|--|--|-------------|---------|--|--|
| Omrønering           | 01.01.2020 | 01.01.2020 |  |  | 68/283/0/24 | 177,9   |  |  |
| Oppmålingsforretning | 24.10.2019 | 11.11.2019 |  |  | 68/283      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/128      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/124      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/216      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/248      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/4        | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 69/213      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 69/212      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/132      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/133      | 0       |  |  |
| Oppmålingsforretning | 08.11.2017 | 10.11.2017 |  |  | 68/283      | 2541,2  |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/241      | 0       |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/4        | -2541,3 |  |  |
|                      |            |            |  |  | 68/217      | 0       |  |  |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype                                 | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|----------------|--|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| 300714554      | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig         | Ferdigattest   | 3581        | 0           | 3581         |

## ADRESSER

| Gateravn       | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                                     | Adressetilleggsnavn | Kretser  |
|----------------|-----------|---------|----------------|--|---------------------|--|
| Heistad brygge | 12        |         |                | Nord: 6548775,01<br>Øst: 539788,65<br>System: EPSG:25832 |                     | Grunnkrets 320-HEISTAD<br>Stemmekrets 8-HEISTAD<br>SKOLEKRETS 8-Heistad<br>Kirkesokn 3-Eldanger<br>Postnummerområde 3941-PORSSGRUNN<br>Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien |

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---------------|------------|-------------|
|---------------|------------|-------------|

B-Bolig J-Journalnummer: 17/09509  
S-Seksjoneringsbegjæring: 20/03892

## TEIGER

| Areal  | Representasjonspunkt   | Hovedteig | Twist | Har flere matrikkelenheter |
|--------|--|-----------|-------|----------------------------|
| 2539,8 | Nord: 6548769,42935765 Øst: 539788,68825618 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |

**ANLEGGSPROJEKSONSFLATER**

Areal Representasjonspunkt

Hovedflate

Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitets sikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

**KOMMENTARFELT:**

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



Porsgrunn kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 68  | 283 | 0   | 9   |

## BYGNING

| Bygningstype                                 | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status       | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|--|------------|-----------|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 300714554  | 0         | Ferdigattest | Bolig         | 3581        | 898          | 0           | 3581         |

| Representasjonspunkt                                   | Heis | Ant. boliger | Godkjenndato | Igangsettingslilateløse | Tatt i bruk |
|--|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6548774.59 Øst: 539785.53 System: EPSG:25832 Nei |      | 1            |              |                         |             |

| Bygningstathistorikk           | Dato       | Registrertdato |
|--------------------------------|------------|----------------|
| RA-Rammeilateløse              | 06.11.2018 | 08.11.2018     |
| IG-Igangsettingslilateløse     | 21.01.2019 | 21.01.2019     |
| MB-Midlertidig brukslilateløse | 13.05.2020 | 14.05.2020     |
| FA-Ferdigattest                | 09.12.2020 | 14.12.2020     |

| Bolignr. | Type  | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse           | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|------------|------------|---------|------------|-----------|-------------------|-----|-----|-----|-----|
| H0203    | Bolig | 114        | 4          | Kjøkken | 2          | 3         | Heistad brygge 12 | 68  | 283 | 0   | 9   |

| Etasje nummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1             | Hovedetasje | 0          | 0           | 6         | 645              | 0                | 645               |

| Etasje nummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 2             | Hovedetasje | 0          | 0           | 6         | 664              | 0                | 664               |

| Etasje nummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 3             | Hovedetasje | 0          | 0           | 6         | 664              | 0                | 664               |

| Etasje nummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 4             | Hovedetasje | 0          | 0           | 4         | 551              | 0                | 551               |

| Etasjenummer     | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|------------------|---------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1                | Kjelleretasje | 0          | 0           | 0         | 1057             | 0                | 1057              |
| <b>Referanse</b> |               |            |             |           |                  |                  |                   |

J-Journalnummer: 201809753

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

**KOMMENTARFELT:**



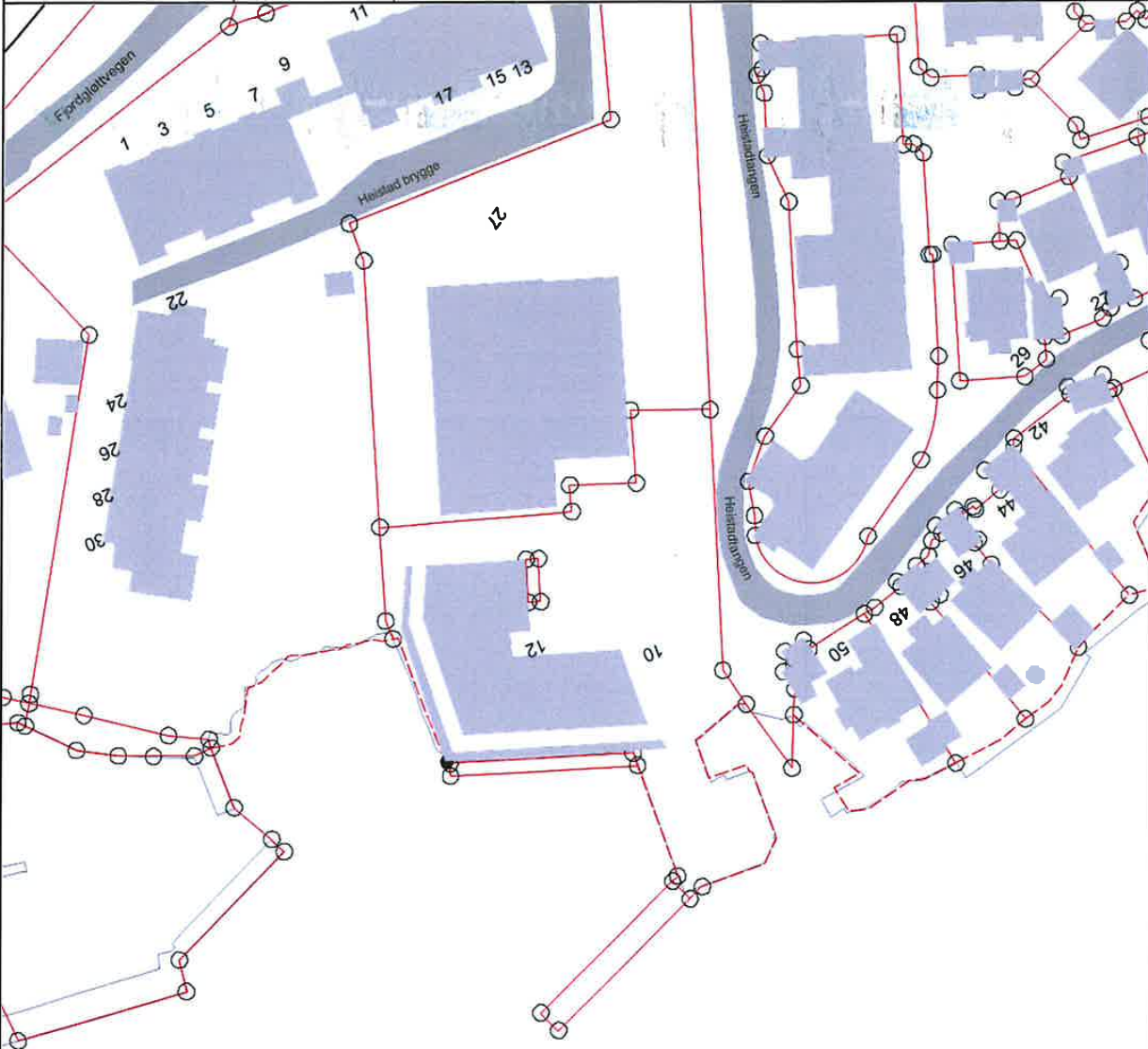
Porsgrunn  
kommune

## Eiendomskart

|             |                                     |          |        |        |
|-------------|-------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 68                             | Bnr: 283 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse:    | Heistad brygge 12<br>3941 PORSGRUNN |          |        |        |
| Annen info: |                                     |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p> Offfogprivbygg</p> <p> Innmålt grensepunkt</p> <p> Usikker grenselinje</p> <p> Kystkontur grå</p> | <p> Andre bygg grå</p> <p> Usikkert grensepunkt</p> <p> Veg</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg grå</p> | <p> Takoverbygg grå</p> <p> Målt grenselinje</p> <p> Midlinje bane</p> <p> Eiendomsteig</p> |
| 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 |



Porsgrunn kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune                  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                          |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 3806 - Porsgrunn kommune | 68  | 283 | 0   | 9   | Heistad bygge 12, 3941 PORSGRUNN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende | Kommuneplan (13.6.2019) |
| Boligbebyggelse - Náværende   | Kommuneplan (13.6.2019) |
| Byggegrenser, utbyggingssvolum og funksjonskrav                       | Kommuneplan (13.6.2019) |
| Flomfare  | Kommuneplan (13.6.2019) |
| Byggegrense   | Kommuneplan (13.6.2019) |

## GEILDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Ja

|          |                                |   |
|----------|--------------------------------|---|
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Flomfare  |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser   |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Småbåthavn  |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (Parkering/ vegetasjonsskjerm/renovasjon) |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Turvei  |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse   |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Uteoppholdsareal  |
| 3806 777 | Fjordgløttvegen 27 (18.5.2017) | Gatetun   |

## BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

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

Nei

**PLANFORSLAG**

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.





Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

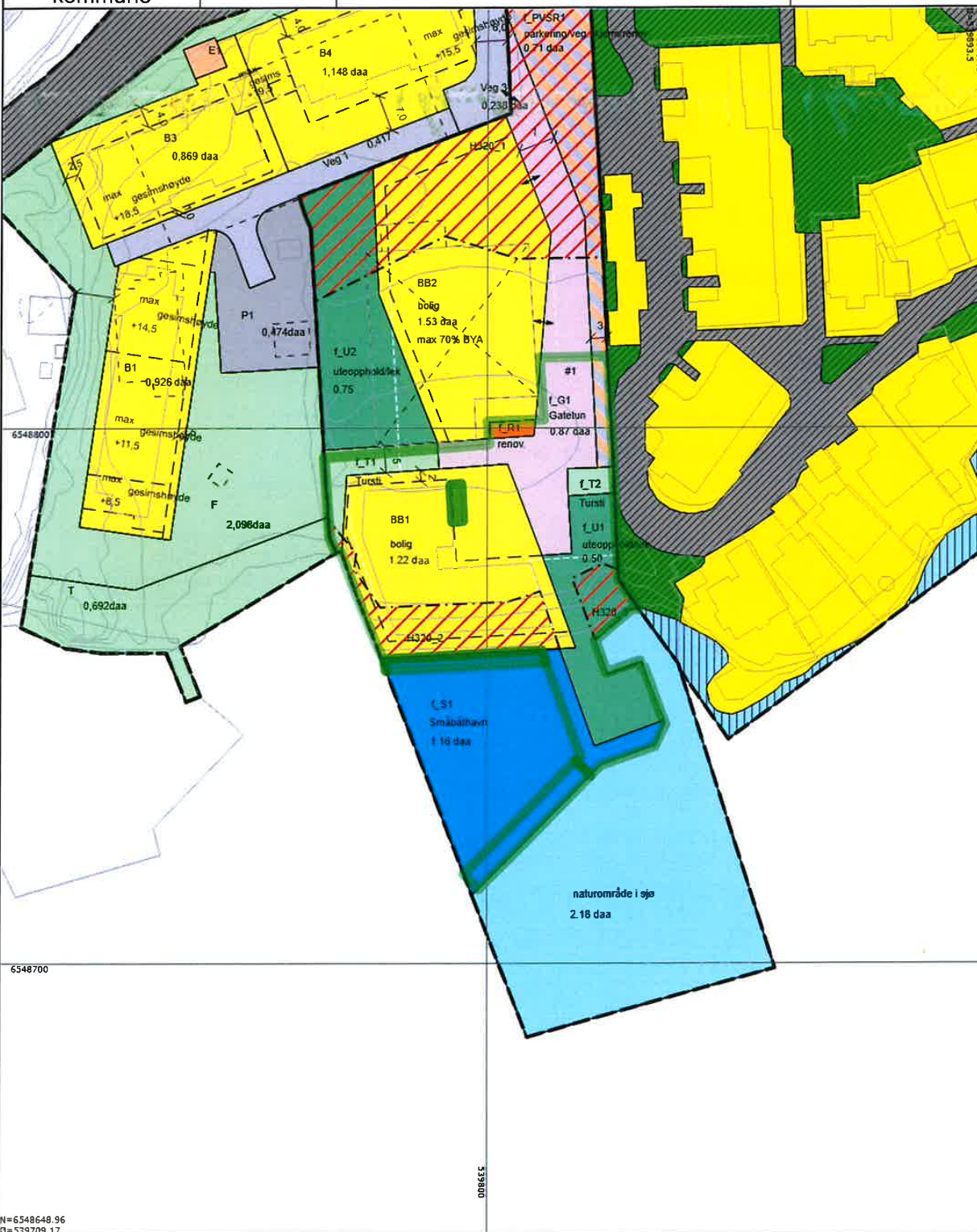
Eiendom: Gnr: 68 Bnr: 283 Fnr: 0 Snr: 9

Adresse: Heistad brygge 12  
3941 PORSGRUNN


Annen info: Fjordgløttvegen 27



Målestokk  
1:1000




## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

 Høydekurve


 Udefinert bygning

Påskrift reguleringsplan

 Måle- og avstandslinje

 RpFareGrense

 Brann-/Eksplosjonsfare

 Privat småbåthavn


RpBestemmelseOmråde

 Renovasjonsanlegg

 Gatetun

 Turveg

 Småbåthavn


 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

 Forsenkingskurve

 Bygning

 Byggegrense

 Avkjørsel

 RpGrense

RbFormålOmråde


 Felles avkjørsel

 RpArealformålOmråde

 Uteoppholdsareal


 Parkering


 Friområde

 Naturområde i sjø og vassdrag

 Eiendomsgrense

 PbTiltak

 Kanal og grøft


 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 RpFormålGrense

 Flomfare

 Boliger


 Felles lekeareal

 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

 Veg



















 Energinett

 Havneområde i sjø

 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

 Veg

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  
 Tunneler  
 Pumperetning

Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5  
 Risikoklasse 4  
 Risikoklasse 3  
 Risikoklasse 2  
 Risikoklasse 1



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Børve Borchsenius Arkitekter AS  
Storgata 171  
3915 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.  
18/09753-29

Dato  
09.12.2020

## Gbnr. 68/283, Fjordgløttvegen 27 - Nytt boligbygg - Ferdigattest

|   |                                    |  |  |
|---|------------------------------------|--|--|
| <b>Tiltakshaver:</b> Pir Heistad AS   |                                    |  |  |
| <b>Ansvarlig søker:</b> Børve Borchsenius Arkitekter AS   |                                    |  |  |
| <b>Ansvarlig prosjekterende:</b> Børve Borchsenius Arkitekter AS, ÅF Engineering AS, Grunnteknikk AS, Sweco Norge AS, Termoenergi Norge AS, GK Rør AS, Bacas AS, Multiconsult Norge AS, Schindler AS, Norconsult AS, Honeywell Life Safety AS |                                    |  |  |
| <b>Ansvarlig utførende:</b> Veidekke Entreprenør AS, Sør-Norsk Boring AS, Bach Johansen Interiør & Håndverk AS, Byggpartner AS, PEC Elektro Sandefjord AS, GK Rør AS, Bacas AS, Schindler AS  |                                    |  |  |
| <b>Ansvarlig kontrollerende:</b> Takstforum AS, EM Teknikk-Energi AS  |                                    |  |  |
| <b>Gnr/Bnr:</b> 68/283  | <b>Bygningsnr.:</b> 300714554      | <b>Saks.nr.:</b> 756/18, 174/19, 513/19                | <b>Dok.nr.:</b> 18/09753-4, 18/09753-10, 18/09753-20 |
| <b>Tiltakets art:</b> Nytt bygg   |                                    | <b>Byggets art:</b> Boligblokk                         |  |
| <b>Søknadsdato:</b> 24.08.2018  | <b>Rammetillatelse:</b> 06.11.2018 | <b>Igangsettingstillatelse:</b> 21.01.2019, 01.08.2019 |  |

### Vedtak:

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 08.12.2020, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for boligblokk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Mariann Stubberød  
Ingeniør

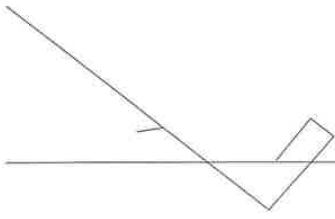
*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7  
3915 PORSGRUNN  
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034



NS=0

ØIV=0

Ket 3304 19



| Rev.   | By | Dato |
|--------|----|------|
| Rev. 2 |    |      |
| Rev. 1 |    |      |
| Rev. 0 |    |      |

Pir Heisted AS  
Pir Heisted

PLAN 2, ETC.

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| E-tittel      | Revisjonsplan     |
| KM            | L. 100            |
| Utgiver og CH | Prosjektleder EIA |
| Dato          | 17.06.2018        |
| Blatt nr.     | 1                 |
| Blatt totalt  | 1                 |
| Prosjekt      | A100-02           |

**BORVE BORCHSENIOUS**  
 arkitekt og ingeniør  
 Borve Borchsenious AS  
 Sandnes 4111, 4155, 4170, 4180  
 Tlf. +47 52 98 2100  
 www.borveborchsenious.no



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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




## Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se [www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no) for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med en rådgiver i dag!





# 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**



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

# 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:** Heistad brygge 12  
3941 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550  
**E-post:** jorn.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre