

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 101 902,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 553 252,-
Felleskostn.: Kr 6 751,-
Selger: Robin Balder Naas
Nora Naas

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 129/129 kvm
Tomtstr.: 745 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 1
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1317250139

Oppgradert og innbydende bolig med moderne kjøkken, 3 soverom og solrik veranda.

Innbydende bolig med god planløsning over flere plan, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Eidanger.

Boligen byr på romslige oppholdsrom, moderne kjøkken, pent bad, tre soverom samlet i samme etasje som badet, samt innredet kjeller med blant annet kjellerstue, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Solrik veranda med adkomst til hage, parkering på egen gårdsplass og praktiske utearealer gjør eiendommen godt tilrettelagt for både familie og par. Det er montert lader til elbil ved gårdsplassen.

Nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud gir en komfortabel og funksjonell hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	76
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 m² Vaskerom, kjellerstue, gang og to boder.

1. etasje

BRA-i: 47 m² Kjøkken, stue, kontor og gang/entré.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Tre soverom, walk-in garderobe, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Nordvestvendt terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

745 m²

Tomtebeskrivelse

Nordvestvendt veranda på ca. 34 kvm med direkte utgang fra stuen. Verandaen har god plass til hagemøbler og byr på ettermiddagssol. Den er utstyrt med markise. Fra verandaen er det trapp videre ned til hage, hvor boligen disponerer grøntareal som naturlig hører til denne boenheten. Under verandaen er det mulighet for utendørs oppbevaring. På fremsiden av boligen er det gruset gårdsplass.

Tomten er en felles festetomt som tilhører borettslaget, og utgjør ca. 4 755 kvm ifølge opplysninger fra forretningsfører. Eiendommen som denne boligen står oppført på, utgjør ca. 745 kvm av det totale tomtearealet. Tomtestørrelsen er oppgitt av forretningsfører, og eventuelle avvik i areal og/eller tomtegrenser kan derfor ikke påberopes som mangel. Tomten består av flere gårds- og bruksnummer.

Grunneier er Allstad Grunneiendom AS. Det er etablert festekontrakt med en løpetid på 99 år, gjeldende fra og med 01.07.1952. Årlig festeavgift utgjør kr 5 795,- for borettslaget. Festeavgiften betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at eventuell økning i festeavgiften kan medføre økte felleskostnader. Når det gjelder regulering av festeavgiften og et eventuelt engangsløft, må kjøper selv undersøke dette nærmere med borettslaget.

Beliggenhet

Eidanger har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort avstand til Porsgrunn sentrum og enkel adkomst til E18, noe som gir gode pendlermuligheter for arbeid både i byen og i nærliggende områder. For studenter er det kort vei til Universitetet i Sørøst-Norge.

Med sin nærhet til sentrum har beboerne i området tilgang til byens varierte tilbud av butikker, servicetilbud, hyggelige restauranter og et godt kulturtilbud. Bussholdeplass med gode forbindelser til sentrum ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Nærmeste dagligvarebutikker er Meny Telemarksporten og REMA 1000 Vallermyrene.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole med skolefritidsordning (SFO) samt ny ungdomsskole. I nærområdet ligger også Tveten aktivitetspark, som blant annet byr på fotballbaner, Eidangerhallen, beachvolleyball og frisbeegolf. Området har i tillegg fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Moheim følges veien mot Porsgrunn sentrum. I første rundkjøring tas tredje avkjøring, forbi det nye Tesla-senteret. Følg Ullinvegen oppover og ta til venstre rett etter bussholdeplass inn i Stasjonsvegen. Boligen ligger som første eiendom på venstre side av veien og vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Valhall barnehage (1-5 år): 0.7 km
- Eplehagen Barnehagen (0-5 år): 1.5 km
- Nystrand barnehage (0-5 år): 1.8 km

Skoler:

- Tveten skole (1-7 kl.): 0.8 km
- Myrene skole (1-7 kl.): 2.4 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.): 1.2 km
- Porsgrunn videregående skole Sør: 2.1 km
- Porsgrunn videregående skole: 2.8 km
- Universitetet i Sørøst-Norge, campus Porsgrunn: 2.8 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsopgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering er at boligen i hovedsak fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader fra rapporten.

Bygget er oppført på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av betong. Ytterveggene er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Vinduer og verandadør med 2-lags energiglass. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Vaskerom: Mangelfullt fall til sluk og manglende/utilstrekkelige fuger.
- Bad: Oppsvelling i plateskjøter, ødelagte fuger og uegnede materialer i våtsone, samt begrenset fall på gulv mot sluk og ubeskyttet, slitt membranoppkant ved dørterskel.
- Ytterdør: Ytterdør har passert forventet teknisk levetid.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Soilrør trolig fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Korrosjon i koblinger på synlige vannrør.
- Varmtvannsbereder: Bereder har trolig passert forventet teknisk levetid, samt manglende lekkasjesikring på varmtvannsbereder.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Vaskerom: Ukjent alder på membran, manglende synlig membran ved terskel, støpejernsluk og manglende tetting ved sluk.
- Balkonger, verandaer og lignende: Manglende rekkverk i trapp, rekkverkshøyde under forskriftskrav, samt begroing og slitasje på terrassebord og rekkverk.
- Ventilasjon: Vaskerom mangler ventilasjon.

Andre merknader fra rapporten:

- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Det bemerkes at det mangler markering og beskrivelse av to sikringer i sikringsskapet.
- Det må beregnes å tette hullet i kjelleren forskriftsmessig og å få brannskilleveggen i 1. etasje prosjektert, omsøkt og dokumentert i tråd med gjeldende byggeforskrift.
- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen.
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskillet i 1. etasje, særlig i kontor og stue.

For mer informasjon, se den vedlagte eierskifterapporten, datert 15.12.2025 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Standard

Innvendig har boligen en gjennomgående normal god standard med flere oppgraderinger.

1. etasje:

Stue:

Innbydende og moderne stue som er pusset opp i senere tid. Her er det lagt nytt laminatgulv og vegger med slette flater malt i lune og tidsriktige fargetoner som gir rommet en behagelig atmosfære. I himlingen er det hvitmalte plater med integrerte downlights som gir god belysning og et stilrent uttrykk. I stuen er det peisovn. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til solrik veranda med ettermiddagssol.

Kjøkken:

Romslig og moderne kjøkken som er pusset opp i senere tid. I forbindelse med oppgraderingen er tidligere kjøkken og spisestue slått sammen til ett stort og funksjonelt kjøkken, etter at vegg mellom rommene er fjernet og åpnet opp. Kjøkkenet er innredet med moderne kjøkkeninnredning med slette fronter fra IKEA, som gir et stilrent og tidsriktig uttrykk. Det er laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenvask i kompositt.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med innebygd ventilator, romslig oppvaskmaskin, stekeovn og kombiovn. Det er tilrettelagt plass for frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet har rikelig med benkeplass samt god skap- og lagringsplass.

Takstmann har i sin eierskifterapport registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og lekkasjesikring, samt tilfredsstillende avtrekk i kjøkkenventilator.

Kjøkkenet er tilrettelagt med barløsning, som gir en følelse av åpenhet og skaper en mer sosial og interaktiv atmosfære. I hverdagen kan det være et sted for barna å sitte og gjøre lekser, mens du lager mat.

Kontor:

Kontoret egner seg godt som hjemmekontor eller hobbyrom, og har plass til kontormøblement og oppbevaring.

Gang:

Lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Gangen er innredet med praktisk garderobeløsning i form av åpne hyller og klesstang, som gir oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Overflatene fremstår i lyse og tidsriktige fargetoner.

2. etasje:

Bad:

Pent bad. Flislagt gulv med varmekabler, veggene har våtromsplater og himlingen har behandlet panel. Badet er innredet med baderomsinnredning som har heldekkende servant og baderomsskuffer. Det er montert speil montert på vegg over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Gulvstående toalett.

Soverom:

Boligen har tre soverom, alle beliggende i samme etasje som badet. Soverommene fremstår med gode planløsninger og varierende størrelser, og er godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Hovedsoverommet har åpen garderobeløsning med praktisk hyllesystem som utnytter rommet i full høyde opp til tak, og gir gode oppbevaringsmuligheter. Samtlige soverom har vinduer som gir naturlig lys og gode luftemuligheter.

Kjeller/underetasje:

I underetasjen er det innredet kjellerstue med laminatgulv samt malt panel på vegger og i himling. Videre finnes et praktisk vaskerom med flislagt gulv, hvor vegger og himling er utført med smartpanel. Vaskerommet er innredet med skap med slette fronter og nedsenket utslagskum, og det er opplegg for vaskemaskin.

Underetasjen har også gang med garderobeløsning i form av garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Sikringsskap, varmtvannsbereder og stoppekran er plassert i bod i kjelleren. Fra den ene boden er det utgang til areal under verandaen, som egner seg godt til lagring av blant annet ved.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at store deler av kjeller/underetasjen ikke er godkjent for varig opphold. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre og tilbehør.

Taklampe på barnerom i 2. etasje medfølger ikke i handelen.

I hagen er det plantet tre mindre fruktrær, som ikke medfølger i handelen og som vil bli gravd opp til våren.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at følgende moderniseringer og påkostninger er utført i senere tid:

- 2022: Oppgradering av det elektriske anlegget.
- 2022: Montering av ny kjøkkeninnredning samt oppussing av overflater.
- 2022: Etterisolering av stue- og kjøkkenvegg mot nabobolig.
- 2022: Nedlekting av tak i stue og kjøkken samt montering av downlights.
- 2022: Åpning under trapp i stue med etablering av dør ned til kjeller.
- 2022: Riving av vegg mellom kjøkken og spisestue.
- 2022: Montering av lader til elbil på byggets yttervegg.
- 2023: Utskifting av takbelysning, lamper samt stikkontakter og ledninger i 2. etasje.
- 2023: Montering av garderobeinnredning i walk-in-garderobe.
- 2023: Montering av rekkverk i 2. etasje mot trapp.
- 2022-23: Overflatebehandling av alle rom, med unntak av vaskerom, bad og garderobe i kjeller.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har grunnpakke for TV og internett fra Telenor inkludert i felleskostnadene i måneden.

Parkering

I dag parkeres det inntil to biler på gruset gårdsplass rett utenfor boligen, som naturlig disponeres av denne boenheten. Det er montert elbillader på husvegg i tilknytning til gårdsplassen.

I borettslagets husordensregler fremgår det følgende om bilkjøring og parkering: Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3106321

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Det er en nyere og moderne peisovn i stuen.

Det er varmekabler i gulvet på badet i 2. etasje, og i gulvet på vaskerommet og gangen i kjeller/underetasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand bor det en småbarnsfamilie på tre personer, og strømforbruket for 2025 var 18 848 kWh. Dette inkluderer lading av hybridbil.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 647 597

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 590 387

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet om "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet til TV og internett.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 6 751,- per måned, og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), brøyting og strøing, festeavgift, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnader er fordelt følgende:

- Driftskostnader: kr 5 285,-
- Renter lån: kr 431,-
- Avdrag lån: kr 1 035,-

I tillegg kommer en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på kr 250,-.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 751

Andel Fellesgjeld

Kr 101 902

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 035

Rentekost. fellesgjeld

Kr 431

Andel fellesformue

Kr 75 982

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

TREKANTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

953773252

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Eiendommen er tilknyttet Trekanten Borettslag. Borettslaget består av 6 tomannsboliger.

Styreleder er Jarle Risan.

Telefon: 48 21 03 36

E-post: trekanten.borettslag@mittpbbl.no

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Telefon: 35 57 31 00

E-post: post@gbbl.no

Styret opplyser at de viktigste sakene det har arbeidet med i senere tid, er inngåelse av ny brøyteavtale.

Borettslaget har planer om å utarbeide en vedlikeholdsplan.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 1 222 825,- pr. 05.01.2022, og lånevilkårene er:

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 26108418663, Sparebanken Telemark.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.01.2026: 5.24 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 28.

Saldo per 05.01.2026: kr 1 222 825,-.

Andel av saldo: kr 101 902,-.

Første termin/første avdrag: 20.11.2014.

Siste termin 20.11.2032.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

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 og generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I borettslagets husordensregler fremgår det følgende om husdyrhold: Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold skal gjøres på eget skjema (kan fås ved henvendelse til meglerforetaket).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 1, festenummer 61 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2 i TREKANTEN BORETTSLAG med orgnr. 953773252

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras boligen fri for pengeheftelser.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter:

Dagboknummer 500093, tinglyst 19.01.1953, type heftelse: Festekontrakt med bestemmelser om festetid, festeavgift, regulering av festeavgiften, pant for forfalt festeavgift og andre bestemmelser. Festekontrakten er en pengeheftelse og gjelder for borettslaget, og kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket. Ta kontakt med eiendomsmeglerforetaket for mer informasjon om festekontrakten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen, datert 09.12.1952. I ferdigattesten er det forutsatt at terrenget planeres slik at bygningen ikke utsettes for skade som følge av overvann. Eiendommen overtas i den stand den var ved visning.

Det er videre utstedt ferdigattest for tilbygg av veranda samt innsetting av dør, datert 20.01.1981.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 17.03.1957, med påtegnet endring datert 04.10.1957, samt byggetegninger for tilbygg av veranda, herunder forlengelse av bod og ny ytterdør under verandaen, datert 1979.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at flere rom i kjeller/underetasje er innredet og benyttet som kjellerstue og gangareal utvidet, og ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Videre er bod i kjeller/underetasje med utgangsdør utvidet i lengde sammenlignet med godkjente byggetegninger. Rommene er i byggetegningene byggemeldt som henholdsvis ved-/redskapsbod og mat- og koksbod. Bruksendringene og tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent. Tiltakene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige hos kommunen. En konsekvens av manglende godkjenning kan være at rommene og tiltakene må tilbakeføres og benyttes som boder. Kjøper påtar seg risikoen knyttet til fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, herunder risikoen for at tiltakene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres også oppmerksom på at platting nord på eiendommen ikke er byggemeldt til kommunen. Videre er den nordvestvendte verandaen utvidet og fremstår større enn det som er byggemeldt og fremgår av godkjente byggetegninger. Plattingen og utvidelsen av verandaen er søknadspliktige tiltak. En konsekvens av manglende godkjenning kan være at plattingen må fjernes og at verandaen må tilbakeføres. Kjøper påtar seg tilsvarende risiko knyttet til fremtidig bruk, eventuelle pålegg og kostnader, herunder risikoen for at tiltakene ikke lar seg godkjenne.

Dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1952.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Den delen av borettslagets eiendom som denne boligen tilhører, er regulert til boligformål. Dette følger av reguleringsplanene "Rv. 36 fra Eidanger veikryss til NSB ved Stasjonsvegen, Trekanten og en del tilliggende arealer", datert 15.02.1990, samt "Detaljregulering for Eidanger sandtak", datert 26.08.2025. Stasjonsvegen, datert 05.09.2024, er en relatert plan for området.

I kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 13.06.2019, er den aktuelle delen av borettslagets eiendom avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Planen fastsetter blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Borettslagets eiendom er videre beliggende innenfor gul støysone i henhold til retningslinje T-1442.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det foreligger en plan om et større utbyggingsprosjekt i nærområdet, ved Sandtaket på Eidanger. I den nyeste reguleringsplanen for området, datert 26.08.2025, er det tilrettelagt for boliger, konsentrert småhusbebyggelse, ulike næringsbygg, naturområder samt grav- og urnelund

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av boligen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken kl. 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

kr 2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

kr 260 (Panteattest kjøper)

kr 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

kr 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

kr 1 350 (Omkostninger totalt)

kr 17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

kr 20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

kr 2 451 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

kr 2 467 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

kr 2 470 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra forretningsfører og kommune, eierskiftegebyrer, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering og evt. oppgradering av markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

14.01.2026





























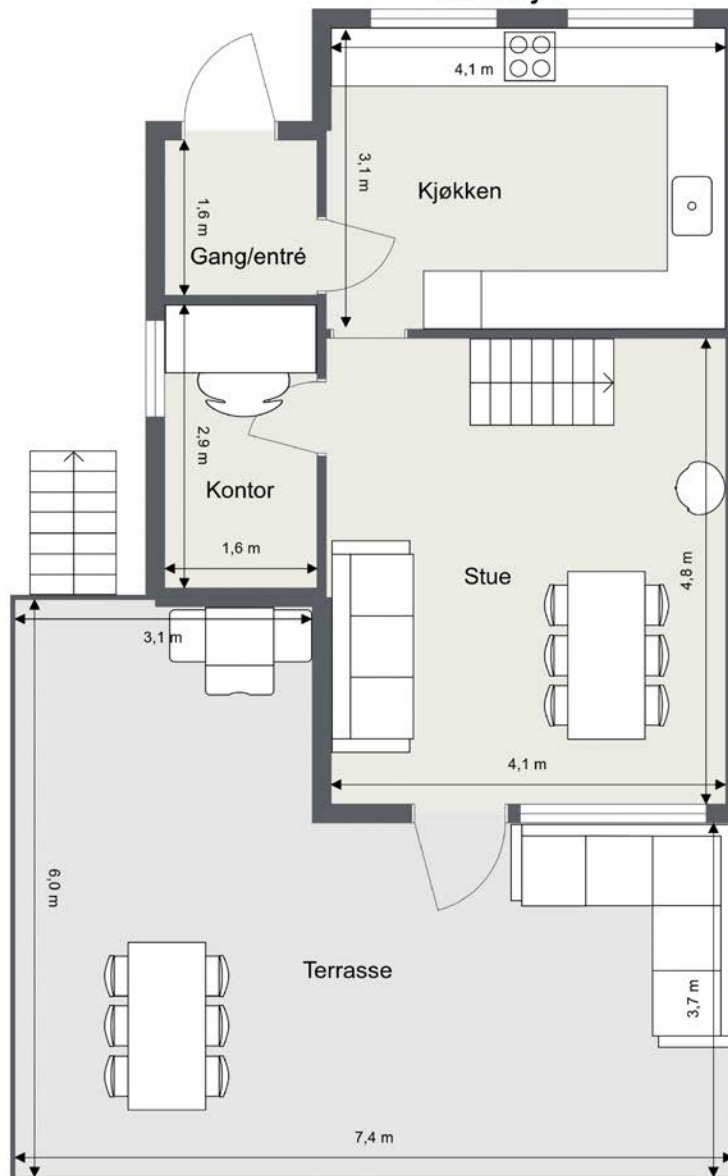




Plantegning



Stasjonsvegen 21
1. etasje



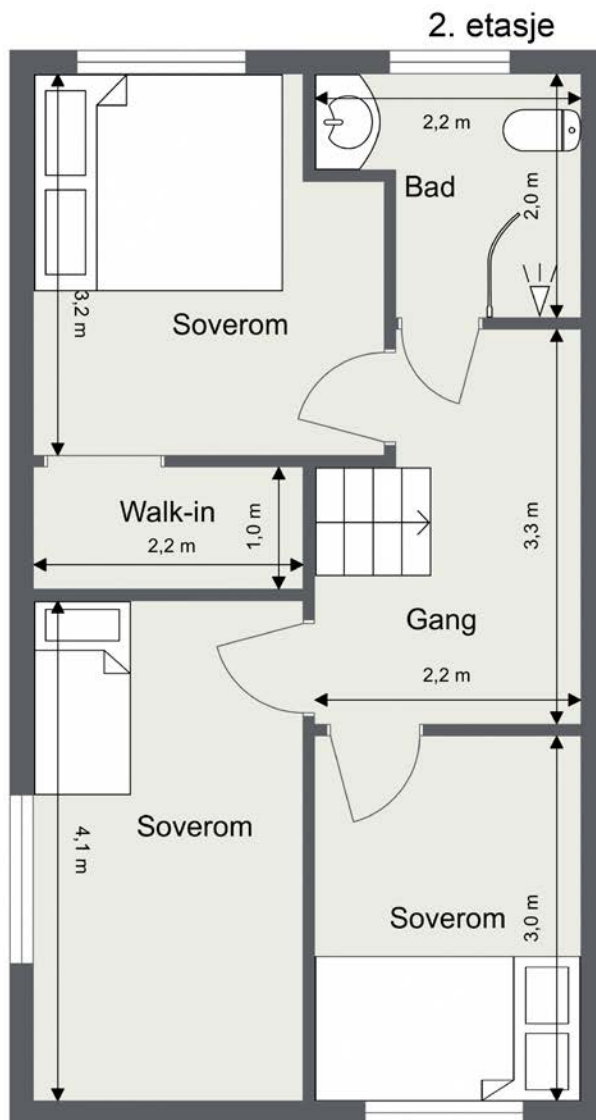
Romhøyde
2,27m i stue,
2,32m på kontor,
2,26m på kjøkken,
2,32m i gang/entré

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

Plantegning



Stasjonsvegen 21



Romhøyde:
1,74-2,32m på bad,
1,78-2,75 på ett soverom,
2,91m på walk-in,
2,37m i gang,
1,8-2,41m på to soverom.

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

Plantegning



Stasjonsvegen 21

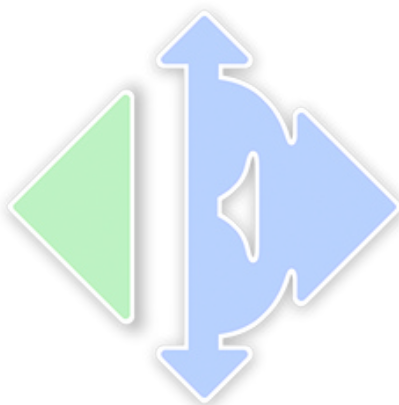


Romhøyde:
2,12m på vaskerom,
2,14m i gang,
2,09m i kjellerstue,
2,18m i begge bodene.

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

Vedlegg

Andelsleilighet
Stasjonsvegen 21
3946 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 06/01/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:43, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Robin Balder Naas og Nora Naas
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1952
Tomt:	745 m ²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	15.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbukser, trær og gjerdet. Gruslagt adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av betong.
Ytterveggene er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert enkelte behov for bygningsmessige strakstiltak. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Kjeller: Varmekabler på vaskerom og gang samt panelovn i kjellerstue.
1. etasje: Vedovn i stue.
2. etasje: Varmekabler på bad og panelovn på ett soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09m i kjellerstue, 2,12m på vaskerom, 2,14m i gang, 2,18m i begge bodene.
1. etasje: 2,26m på kjøkken, 2,27m i stue, 2,32m i gang/entré og kontor.
2. etasje: 1,74-2,32m på bad, 1,78-2,75m på ett soverom, 1,8-2,41m på to soverom, 2,37m i gang, 2,91m i walk-in garderobe.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det er montert elbil-lader på yttervegg.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Det er montert nytt sikringsskap i kjeller, samtlige kurser er nye. Eksisterende kabler benyttet i 2. etg. og kjeller. Nye kabler, stikk, spotter og dimmere i stue og på kjøkken.
- El. installasjon i henhold til tilbud:
Åpent anlegg på hovedsov 2.etg. 4 stikk langs gulvlist. 33mm kappe med 3 stk leddim for 2 lyspunkter. Boret ifra 33mm kappe for å få strøm til bryterpanel bad. 2 stikk langs topp av trapp. 4 stikk langs gulvlist, samt leddim 400 fra takpunkt i de to andre soverommene i 2.etg. Brukt eksisterende tilførsler ifra sikringsskap. 2 stk dobbel stikk, samt 4 veis stikk langs gulvlist på kontor. 33mm kappe med 1 pol bryter for taklampe. 1 pol bryter for taklampe i gang. Stikk ved gulv under bryter. 2 pol bryter for utelys og utestikk ved inngangsdør. Brukt eksisterende tilførsel ifra 16 boks i gang. Isolasjonsmålt og kontinuitetsmålt gjeldende sikringer. Alle takpunkter er avsluttet i tak. Ikke montert lamper, da kunde skal skaffe dette selv senere.

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

Kjeller: Støpt dekke i to boder, flis på vaskerom og gang, laminat i kjellerstue.
1. etasje: Laminat i alle rom.
2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Veggplater i en bod, smartpanel i øvrige rom.
1. etasje: Smartpanel på kontor, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Tak-ess i en bod, smartpanel og trepanel i øvrige rom.
1. etasje: Tak-ess på kontor, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Smartpanel og trepanel i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Oppgradert det elektriske anlegget.
- 2022- Montert ny kjøkkeninnredning og pusset opp overflatene.
- 2022- Etterisolert vegg mot nabo.
- 2022- Lektet ned tak i stue og kjøkken og montert spotter.
- 2022- Åpnet opp under trapp i stue for dør ned til kjeller.
- 2022- Revet vegg mellom kjøkken og spisestue.
- 2022- Montert elbil lader på yttervegg av bygget.
- 2023- Skiftet taklys/lamper og stikkontakter/ledninger i 2. etasje.
- 2023- Montert garderobeinnredning på walk-in garderobe.
- 2023- Montert rekkverk i 2. etasje mot trapp.
- 2023- Overflatebehandlet alle rom foruten vaskerom, bad og garderobe i kjeller.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	43 m ²				14 m ²	29 m ²
1. etasje	47 m ²			34 m ²	47 m ²	
2. etasje	39 m ²				39 m ²	
SUM BYGNING	129 m ²			34 m ²	100 m ²	29 m ²
SUM BRA	129 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue og to boder.

1. etasje: Gang/entré, kjøkken, kontor og stue.

2. etasje: Gang, tre soverom, walk-in garderobe og bad.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

I kjellerboden ble det avdekket et boret hull i brannskilleveggen som ikke er tilstrekkelig tettet, noe som kan svekke veggens funksjon som brann- og lydsille. I stue i 1. etasje er det etablert ny vegg i brannskillet uten at tiltaket er byggesøkt. Videre er det ikke dokumentert at eventuelle skjulte elinstallasjoner i brannskilleveggen er utført på en måte som ivaretar veggens brannmotstand, herunder bruk av elbokser med dokumentert brannmotstand, tilstrekkelig forskyvning mellom bokser og forskriftsmessig tetting. Manglende dokumentasjon og feil utførelse kan ved brann føre til raskere brann- og lydspredning mellom boenhetene og redusert personsikkerhet. Det må regnes å tette hullet i kjelleren forskriftsmessig og å få brannskilleveggen i 1. etasje prosjektert, omsøkt og dokumentert i tråd med gjeldende byggforskrift.

Det ble registrert større skjevheter i etasjeskillet i 1. etasje, særlig i kontor og stue. Forholdet kan skyldes setninger, underdimensjonert bjelkelag eller tidligere ombygginger. Skjevhetene kan påvirke bruksopplevelse, føre til ujevn belastning på konstruksjonen og i enkelte tilfeller gi økt risiko for videre deformasjoner. Det anbefales å få forholdet nærmere vurdert av fagkyndig for å avklare årsak og behov for eventuelle konstruktive tiltak eller utbedringer.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Robin Balder Naas.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

06/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Vaskerom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Smartpanel på vegger og himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt ca. 5mm fall over 1m og 22mm fall over 2m fra dørterskel mot sluk. Kravet etter gjeldende byggforskrift er minimum 10mm fall over 1m, og utførelsen tilfredsstiller derfor ikke kravet i deler av området. Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Overflatene fremstår ellers i normalt god stand uten synlige skader, men det er registrert manglende og utilstrekkelige silikonfuger, noe som ytterligere kan øke risikoen for fuktinntrenging over tid.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk og manglende/utilstrekkelige fuger.

Merknader: Det foreligger usikkerhet rundt tidspunkt for oppussing av badet, og det er dermed ikke kjent hvilke forskriftskrav som var gjeldende ved utførelsen. Fall på gulv er derfor vurdert opp mot dagens krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Det bemerkes at dersom badet er eldre, kan avvik fra dagens krav være akseptabelt ut fra tidligere regelverk, men det gir likevel indikasjoner på funksjonalitet og eventuell behov for oppgradering ved fremtidig rehabilitering.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Alder på vaskerom og membran er ukjent. Membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det ble ikke påvist synlig membran ved dørterskel, hvor dette burde vært synlig grunnet manglende silikonfuger. Membran er en bygningsdel med begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

Våtrommet har støpejernsluk uten synlig slukmansjett og klemring. Slike sluk har økt risiko for utettheter i overgang mellom sluk og gulv. Det er videre registrert manglende tettesjikt mellom topp slukrist og sluk, noe som kan føre til oppsug av vann. Ved modernisering må støpejernsluk skiftes.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktmåling fra tilstøtende rom, da våtsonen vender mot yttervegg i betong. Det ble utført overflatesøk, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Samlet sett indikerer funnene økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader i underliggende konstruksjoner kan forekomme.

TG3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier, manglende synlig membran og økt lekkasjerisiko ved sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og behandlet trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassvegger.

Det ble påvist oppsvelling i skjøter på våtromsplater samt ødelagte fuger i underkant av platene i dusjsone, noe som medfører fuktoppsug. Videre er det registrert dør og vindu av tre plassert i våtsoner. For å redusere risiko for videre fuktinntrenging og skader må fuger utbedres, skadde eller oppsvulmede plater skiftes, og dør og vindu i våtsone erstattes med egnede løsninger. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand uten ytterligere skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet oppsvelling i våtromsplater, ødelagte fuger og uegnede materialvalg i våtsone.

Merknader:



©mstr.no

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt 4mm fall over 0,7m fra dørterskel mot sluk, samt 12mm over 0,35m og 13mm over 0,45m i dusjonen. Fallforholdene er delvis begrensede og avviker fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble påvist tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel, men denne er ubeskyttet og fremstår med tydelig slitasje. Forholdene kan over tid medføre redusert funksjon, økt slitasje på membran og risiko for fuktbelastning. Fall bør forbedres, og membranoppkant ved terskel må sikres med egnet beskyttelse for å ivareta levetid.

TG2 vurderes grunnet begrensede fallforhold og slitasje på ubeskyttet membranoppkant.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2011, i følge hjemmelshaver.
 Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Det ble registrert mangelfull tetting ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servant, noe som utgjør brudd i tettesjiktet. Forholdet er i etterkant utbedret av selger, med tilstrekkelig tetting og fremlagt dokumentasjon.

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte integrert, integrert stekeovn, mikro og oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og lekkasjesikring, samt godt oppsug i ventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2009.

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

Ytterdør av tre med to-lags isolerglass, produsert i 1985.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2009.

Innvendige slette og profilerte lettdører med 2-speil.

Funksjonelt fremstår dørene i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes imidlertid at ytterdør fra 1985 har passert forventet teknisk levetid, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for slitasje- og tetthetsproblemer over tid. Utskiftning av ytterdør bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og tetthet.

TG2 vurderes da ytterdør har passert forventet levetid.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv, levegg og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det er videre observert begroing samt avskalling av maling og generell slitasje på terrassebord og rekkverk. I tillegg er det påvist manglende rekkverk i trapp ned mot terreng, hvor rekkverk er et krav. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker og personskade, samt videre nedbrytning av trekonstruksjonene over tid. Rekkverk i trapp må etableres, og eksisterende rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde. Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og overflater må overflatebehandles for å hindre videre forringelse.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk i trapp.

Merknader: Rekkverk skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

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

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber, og avløpssystemet består av PVC-rør samt soilrør fra fundament og ut til offentlig anlegg. Det bemerkes at soilrør trolig er fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Videre er det observert korrosjon i koblinger på synlige kobberrør. Forholdene indikerer aldersrelatert slitasje og materialforringelse, som over tid kan medføre økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Utskiftning av soilrør bør påregnes i nær fremtid, og korroderte rørkoblinger bør kontrolleres og utbedres for å redusere risiko for lekkasjeutvikling.

TG2 vurderes grunnet overskredet forventet levetid på soilrør og påvist korrosjon i rørkoblinger.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert i bod. Det er ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring i form av oppsamlingskar eller avløp.

Bereideren fremstår i normalt god stand ved befaringen, alder tatt i betraktning, og det ble ikke registrert synlige skader. Det bemerkes imidlertid at varmtvannsbereider er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og bereideren har trolig passert denne. Manglende lekkasjesikring og høy alder medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Etablering av lekkasjesikring bør utføres, og utskiftning av bereider bør påregnes.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og overskredet forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereider er 20 år.

TG 3 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskerom mangler ventiler, og det er ikke etablert tilluft til rommet. Det er etablert luftspalte for tilluft i dørblad til badet. Tilluft til leiligheten for øvrig skjer via ventiler i vinduer og vegger. Manglende ventilasjon og tilluft til vaskerom kan medføre utilstrekkelig luftutskiftning, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktrelaterte skader over tid. Ventilasjon på vaskerom må etableres, og tilluft må sikres for å oppnå tilfredsstillende luftbalanse og funksjon.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilasjon på vaskerom.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i kjeller med 18 kurser iht oversikt. Det bemerkes at det mangler markering og beskrivelse av 2 sikringer.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

Det ble fremlagt originale plantegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av fremlagte tegninger at vegg mellom kjøkken og spiserom er fjernet, samt at det er etablert ny vegg mellom spiserom og stue. Disse endringene er ikke søknadspliktige overfor kommunen. Videre er tidligere matbod og koksbod i kjeller, revet for å utvide gangarealet, samt det er etablert kjellerstue i tidligere ved/redskapsbod. Disse endringene innebærer bruksendring fra sekundærrom til primærrom og er dermed søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Vaskerom Overflate gulv

Merknad: Mangelfullt fall til sluk og manglende/utilstrekkelige fuger.

Konsekvens: Risiko for vannansamling, fukttinntrenging og belastning på underliggende konstruksjoner.

Tiltak: Gulvfall bør korrigeres for å oppnå krav til fall mot sluk, og fuger må etableres/utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Oppsvelling i plateskjøter, ødelagte fuger og uegnede materialer i våtsone.

Konsekvens: Risiko for fuktoppsug og fuktskader i platekonstruksjonene.

Tiltak: Utbedre fuger, skifte skadde plater og erstatte dør og vindu i våtsone med egnede løsninger.

1.2.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Begrenset fall mot sluk og ubeskyttet, slitt membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens: Risiko for redusert avrenning, økt slitasje på membran og fuktbelastning.

Tiltak: Forbedre fallforhold mot sluk og etablere beskyttelse av membranoppkant ved terskel.

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Membran har passert over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Redusert levetid på våtrommet og økt risiko for fremtidige fuktskader.

Tiltak: Følge med på forholdet og påregne oppgradering av badet på sikt, herunder membran og tettesjikt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Ytterdør har passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens: Risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og svekket tetthet.

Tiltak: Utskiftning av ytterdør bør påregnes i nær fremtid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Soilrør trolig fra byggeår og har passert forventet teknisk levetid. Korrosjon i koblinger på synlige vannrør.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader over tid.

Tiltak: Utskiftning av soilrør bør påregnes i nær fremtid. Korroderte rørkoblinger bør kontrolleres og utbedres/utskiftes.

6.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Manglende lekkasjesikring på varmtvannsbereder. Bereder har trolig passert forventet teknisk levetid.

Konsekvens: Økt risiko for vannskader ved lekkasje.

Tiltak: Etablere tilstrekkelig lekkasjesikring med oppsamlingskar og avløp. Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nærmere fremtid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent alder på membran, manglende synlig membran ved terskel, støpejernsluk og manglende tetting ved sluk.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Våtrommet må rehabiliteres med nytt tettesjikt og utskiftning av støpejernsluk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Manglende rekkverk i trapp, rekkverkshøyde under forskriftskrav, samt begroing og slitasje på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens: Betydelig risiko for fallulykker og personskafe, samt økt fuktbelastning og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Tiltak: Etablere rekkverk i trapp. Forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde. Rengjøre overflater, utbedre eller skifte skadet treverk og utføre nødvendig overflatebehandling.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Vaskerom mangler ventilasjon.

Konsekvens: Risiko for dårlig luftutsiftning, økt fuktbelastning og fuktskader over tid.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og sikre tilstrekkelig tilluft, eksempelvis via mekanisk avtrekk og luftespalte i dør eller egen tilluftsventil.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250139	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Naas	Robin Balder Naas
Gateadresse	
Stasjonsvegen 21	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3946
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	3106321

Document reference: 1317250139

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ordnet røropplegg på vaskerom. Tettet rørgjennomføringer under servant på bad i 2. etasje, etter at takstmann påpekte at dette ikke var gjort.
Arbeid utført av	Svein Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er skjevheter i bygget, spesielt "kontoret" som ligger ved siden av stua. Det har vært skjevheter i form av at veranda har sunket litt ned, men dette har blitt ganske godt rettet opp av faglært snekker.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg tror det er noen sprekker i grunnmur, regner med at dette vil bli beskrevet av takstmann.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	På vinterstid har det kommet mus inn via vegg bak kjøkkeninnredning. Har tatt en del mus med musefelle de siste to årene. Har hatt musefeller stående kontinuerlig de siste to årene. Vil si vi har tatt mellom 10-15 mus i løpet av de tre årene vi har bodd i huset.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har sett noe jeg tror er sølvkre 2-3 ganger i løpet av tre år. Tror det har vært i forbindelse med våte klær som har ligget på vaskerom.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert nytt elektrisk anlegg(sikringsskap).
Arbeid utført av	Foss Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontrollert av elektriker.
-------------	----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Én billader installert av elektriker i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fjernet og satt opp noen vegger selv. Alt av gips, sparkling, gulvlegging og maling har vi gjort selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har jekket opp veranda for å rette den opp. Dette ble gjort av familie med snekkerutdanning på dugnad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet. Dette ble gjort før vi kjøpte boligen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er i følge salgsoppgave fra da vi kjøpte boligen innredet og omgjort uten byggemelding til borettslaget og kommunen, og uten at nødvendig godkjenning er gitt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Økning i fellesutgifter til 6750,- per måned.

Document reference: 1317250139

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at naboen vegg-i-vegg og har hatt mus.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250139

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250139

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Naas	09490fc2df7663bd97fca 5678a454ae198c426f6	06.01.2026 11:59:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Balder Naas	4f55d2a97b368e3033ff18 f04a1f8aec2bb8664d	06.01.2026 11:57:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250139

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



HUSORDENSREGLER

FOR

TREKANTEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD

BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamlingen 29.04.2014

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden.
- Andelseier må påse at areal som er avsatt til snødeponi i h.h.t. vedlagte kart er ryddig i tidsrommet 1. oktober – 1. mai.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.



2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettsshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig, og fri for snø.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold skal gjøres på eget skjema (se vedlegg).



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettsshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettsshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.





7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Det må vises hensyn til naboer ved bruk av gressklippere og annet motorisert utstyr utendørs.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

for **TREKANTEN** Borettslag org nr 953 773 252

tilknyttet

Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.04.1961, sist endret 29.04.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Stasjonsvegen 21 - Nabolaget Enger/Moheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Stasjonsvegen Linje M2, M2N	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	4 min 2.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Telemarksporten	16 min
Circle K Telemarksporten	16 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

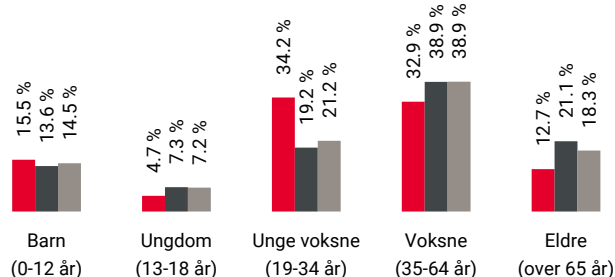
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enger/Moheim	634	352
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 0.7 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	18 min 1.5 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km
Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	4 min 2.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 89/100



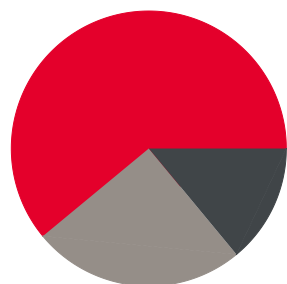
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Trekanten ballplass Ballspill	3 min	0.2 km
	Orrevegen ballplass Ballspill	5 min	0.4 km
	SKY Fitness Porsgrunn	6 min	
	SATS Express Porsgrunn	7 min	

Boligmasse



61% enebolig
14% blokk
25% annet

«Kort vei til alle ting som badestrand, sentrum, skole og rask kjørevei til E18 for de som pendler.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Down Town

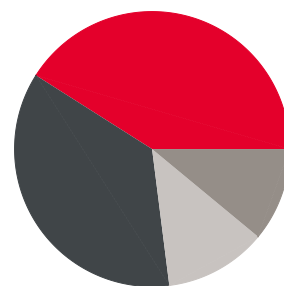
7 min



Vitusapotek Porsgrunn

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
36% 6-12 år
11% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



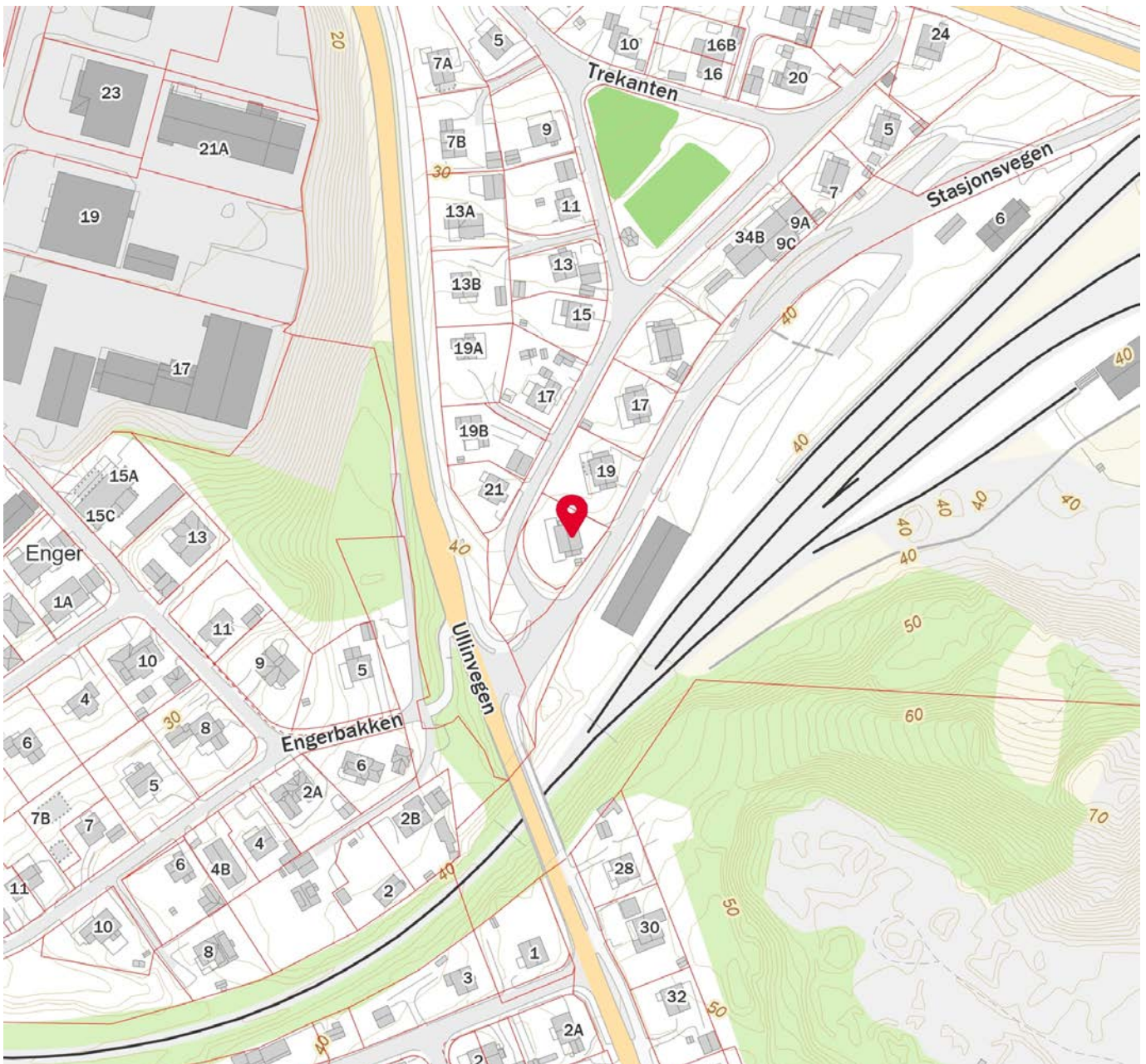
0%

60%

Enger/Moheim
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsvegen 21
3946 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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