





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990 ,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990 ,-
Felleskostn.: Kr 3 549,-
Selger: Yvonne Johnsrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total: 103/103 m²
Tomtstr.: 444 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 2552
Snr. 6

Oppdragsnr.: 1304240037

Stor og moderne

selveierleilighet! Klassisk

Pen, klassisk byleilighet med moderne preg og meget sentral beliggenhet i Porsgrunn sentrum. Store rom med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Leiligheten ble oppusset/modernisert i 2021 med pene overflater og delikate fargevalg. Størrelse på stue og spisestue bør oppleves, her er det god plass til å invitere inn venner og bekjente for en hyggelig sammenkomst.

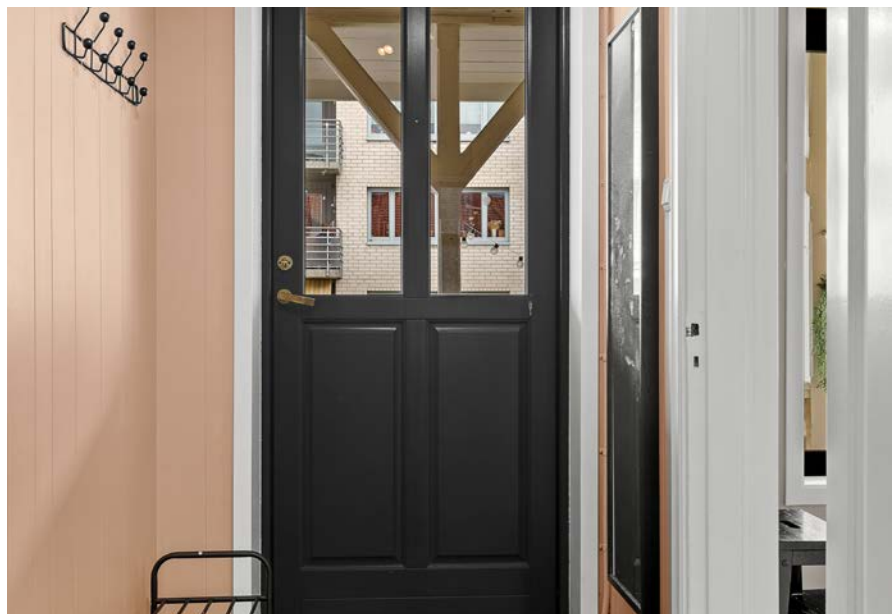
Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:

Entré, meget romslig stue, spisestue med varmepumpe, kjøkken, 2 soverom og bad.

Romslig bod i kjelleretg. av bygget med god lagringsplass.

Den sentrale beliggenheten i sentrum betyr umiddelbar nærhet til "alt" av servicefunksjoner som skole/barnehage, dagligvare og Down Town kjøpesenter med sitt brede utvalg butikker.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Nabolagsprofil	31
Selgers egenerklæringsskjema	34
Tilstandsrapport fra takstmann	39
Boligopplysninger fra forretningsfører	56
Husordensregler	58
Vedtekter for sameie	59
Matrikkelrapport	62
Planstatus	72
Situasjonskart	74
Reguleringskart	76
Reguleringsopplysninger	79
Bygningstegninger	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA totalt: 103 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet fellestomt på ca. 444 kvm.

Koselig, skjermet gårdsrom belagt med belegningsstein med tre biloppstillingsplasser.

Fra gårdsrommet er det inngang til boligen via utvendig trapp til svalgang i 2. etasje.

Hyggelig uteplass innerst i svalgangen, med plass til utemøblement. Her sitter man

lunt og godt, hvor man kan nyte lange sommerkvelder.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i Porsgrunn sentrum, med gangavstand til "alt" av servicefunksjoner. Sentrumsgatene er like utenfor med Ælvespeilet, Rådhusparken, kinoen og biblioteket. Det er kort vei til skole og barnehage, samt gode bussforbindelser og kort vei til togstasjonen. Leiligheten ligger like ved Porsgrunnselva, hvor det er opparbeidet en fin elvepromenade fra Down Town kjøpesenter til Osebakken.

Om Porsgrunn:

Porsgrunn, også kalt Porselensbyen, er en flott by med mye liv og ting å finne på. Det arrangeres stadig arrangementer å dra på, som den populære PIT-festivalen, kunst-utstillinger og forestillinger på kulturhuset Ælvespeilet. Det er også mange fine restauranter, utesteder og shoppingmuligheter. Porsgrunn byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Kyststi fra Skjelsvik til Brevik, Frierstien eller en tur til Fjerdingen. Like ved rådhuset ligger den populære Rådhusparken, med lekeapparater, stor plen og sandvolleyballbane. På vinterstid blir det også laget til skøytebane i parken.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Består i hovedsak av annen leilighetsbebyggelse og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne eiendom består av kombinert næring og boligseksjoner. Næringsseksjoner i 1.etasje. Leiligheter etablert i 2.etg. og 3. etasje. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje. Areal over en etasje. Eiendommen er oppført 1885 og ombygget/modernisert i 2021. Yttervegger er oppført i tradisjonelt reisverk som er tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Brann og lydskille mellom leiligheter i trekonstruksjoner. Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler som er tekket med takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater. Malte flater og tapet på veggflater. Malte takplater i himling. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten inneholder entré, kjøkken, 2 stuer og bad/vaskerom. Felles adkomst med utvendig trapp og svalgang i trevirke. Leiligheten er renoverert innvendig i 2021.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ikke videre vurdert. Sameiets ansvar.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 18.06.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med planløsning over én etasje og inneholder: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad. Romslig bod i kjelleretg. av bygget med god lagringsplass.

Standard

En klassisk byleilighet med moderne preg og meget sentral beliggenhet i Porsgrunn. Dette er den største leiligheten i sameiet med store rom, god takhøyde og vinduer med fantastisk lysinnslipp! Pene overflater og delikate fargevalg. Leiligheten ligger fint til i Porsgrunn sentrum med "alt" av servicefunksjoner rett utenfor døren.

Adkomst fra bakgård med trapp til svalgang. Overbygget terrasse ved inngangsparti med god plass til utemøblement og hyggelige kvelder! Inn kommer man til lys entré med plass til sko og yttertøy. Fra entré er det en praktisk dør direkte til kjøkken, bad og stue.

Inn i stuen får man virkelig følelsen av størrelsen på denne leiligheten. Både romfølelse, takhøyde og de store vinduene som slipper inn rikelig med lys! Her er det god plass til å innrede med stuemøblement i tillegg til den romslige spisestuen med plass til langbord og fest! I spisestue er det varmepumpe

Kjøkkenet er av god størrelse med pen, profilert innredning. God plass i skuffer og skap, samt arbeidsplass på kjøkkenbenken i tillegg til et stort innebygd skap. Det er plass til frokostbordet ved de store vinduene. Frittstående hvitevarer medfølger: Kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Hovedsoverommet har dør både fra kjøkken og spisestue. Det er derfor mulig å lage et egen soverom hvor spisestue er i dag, da stuen i seg selv er meget romslig. Begge soverom er av meget god størrelse, malt i mørke farger og med pene garderobeskap som medfølger.

Badet er av funksjonell størrelse og innredet med dusjkabinett, toalett og dobbelt servant i innredning. Innredningen har praktisk plass til oppbevaring. Det er også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Innbo og løsøre

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

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

Leiligheten ble gjennomgående påkostet og modernisert i 2021 av forrige eier.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for trådløst bredbånd fra både Altibox og Telenor, med opptil 500/500 mbps.

Parkering

Gateparkering. Selger har selv benyttet parkeringsplass på tomten tilhørende sameiet i bakgården, hvor det er tre biloppstillingsplasser tilhørende sameiet. Det er anledning med en bil per eier i sameiet. For øvrig er det muligheter for leie av garasjeplasser i Porsgrunn sentrum.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring med polisenr. 7773598. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe etablert i spisestue, forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Oransje G

Info strømforbruk

Selger informerer om strømforbruk på ca. 11 100 kwh i 2023.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 652,- pr. 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 801 623,- pr. inntektsåret 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 046 167,- pr. inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Eierbrøk

101/593

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene går til drift av sameiet og inkluderer blant annet utv. forsikring av bygget, vedlikehold, serviceavtaler og forretningsførerhonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 549

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 41 728,- pr. 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storgata 155

Organisasjonsnummer

997031016

Om sameiet

Sameiet har ingen fellesgjeld, men god egenkapital. Det er ingen konkrete planer om større vedlikehold.

Tilstand på dører og vinduer må vurderes i årene som kommer, og penger til vedlikehold settes av årlig.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsfestet styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 3192

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 2552, seksjonsnummer 6 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.04.2011 - Dokumentnr: 283368 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 101/593

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, men det foreligger følgende ferdigattester i sameiet/bygget:

Det foreligger ferdigattest for innredning av loftsetasje til 3 leiligheter, datert 08.09.2004

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 17.08.2018

Det foreligger ferdigattest for bruksendring til konditori, datert 03.11.2005

Det foreligger tegninger mottatt fra Porsgrunn kommune, som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tegninger viser at hele leiligheten er innredet til beboelsesrom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Rådhuskvartalet - Osebro", datert 12.05.2005, og er regulert til annet kombinert formål (ikke angitt), bevaringsområde og rasfare.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, ras- og skredfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

Relaterte planer til eiendommen er reguleringsplan "Rådhuskvartalet, Porsgrunn Øst" datert 26.11.1982 og "Kinokvartalet" datert 31.01.1991.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus klasse B, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Verneplan for Porsgrunn Kommune:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/media/4436/verneplan-for-porsgrunn-kommune.pdf>

Legalpant

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

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

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen. Dersom ikke annet avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

74 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

75 990 Omkostninger totalt

86 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 076 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 079 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 440,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

18.06.2024



Koselig, skjermet gårdsrom belagt med belegningsstein med tre biloppstillingsplasser.



Hyggelig uteplass innerst i svalgangen, med plass til utemøblement. Her sitter man lunt og godt, hvor man kan nyte lange sommervelder.







Inn i stuen får man virkelig følelsen av størrelsen på denne leiligheten. Både romfølelse, takhøyde og de store vinduene som slipper inn rikelig med lys!



Legg merke til størrelse både på rom, vinduer og døråpninger. Dette må oppleves!



Fra stuen er det står døråpning videre til den romslige spisestuen med plass til langbord og fest!
I spisestue er det varmepumpe





Kjøkkenet er av god størrelse med pen, profilert innredning. God plass i skuffer og skap, samt arbeidsplass på kjøkkenbenken i tillegg til et stort innebygd skap.



Frittstående hvitevarer medfølger: Kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin.







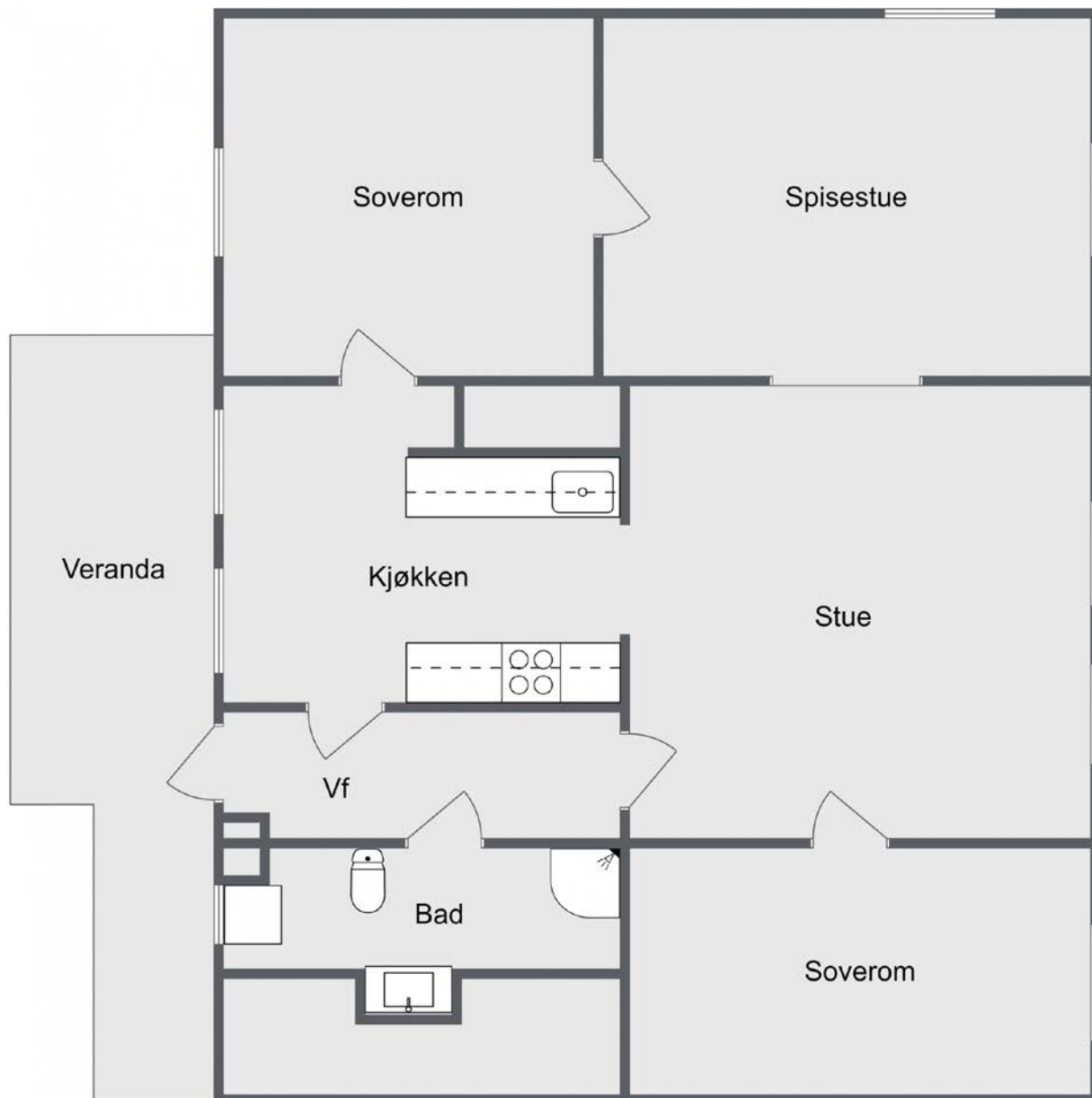
Begge soverom er av meget god størrelse, malt i mørke farger og med pene garderober som medfølger.



Et soverom med dør inn fra stue og et med dør både fra kjøkken og spisestue. Det er derfor mulig å lage et eget soverom hvor spisestue er i dag, da stuen i seg selv er meget romslig





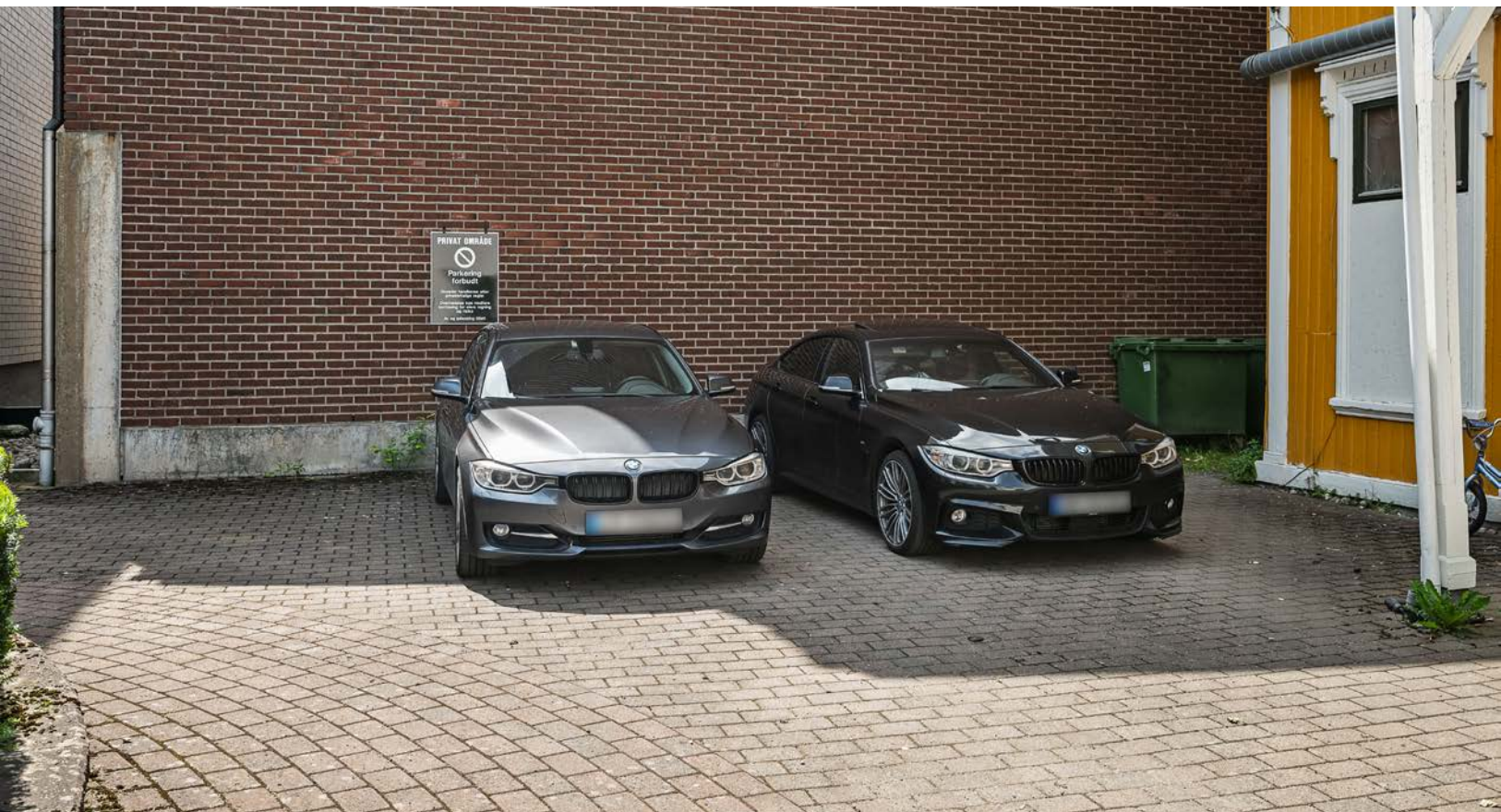


aktiv.

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

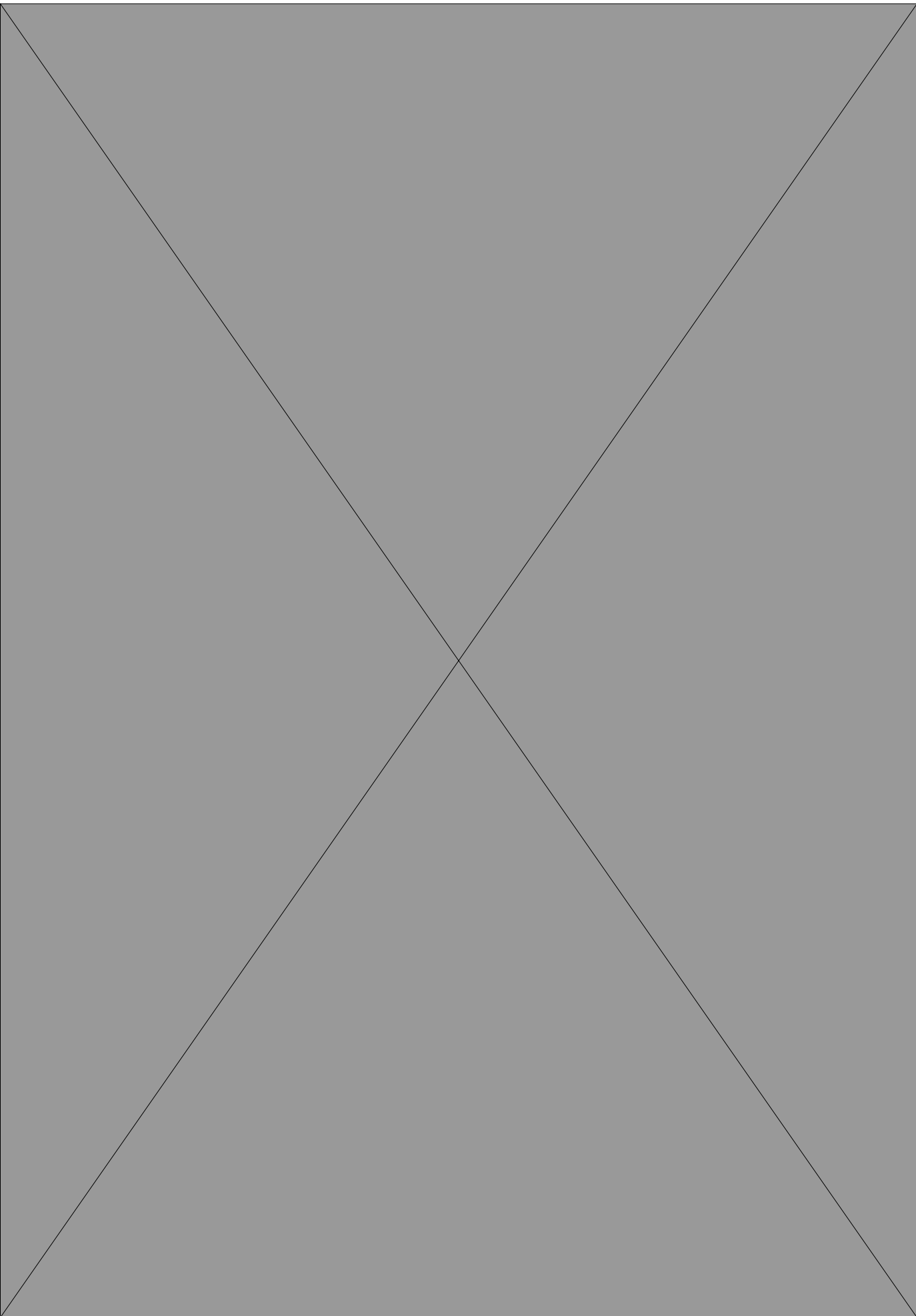


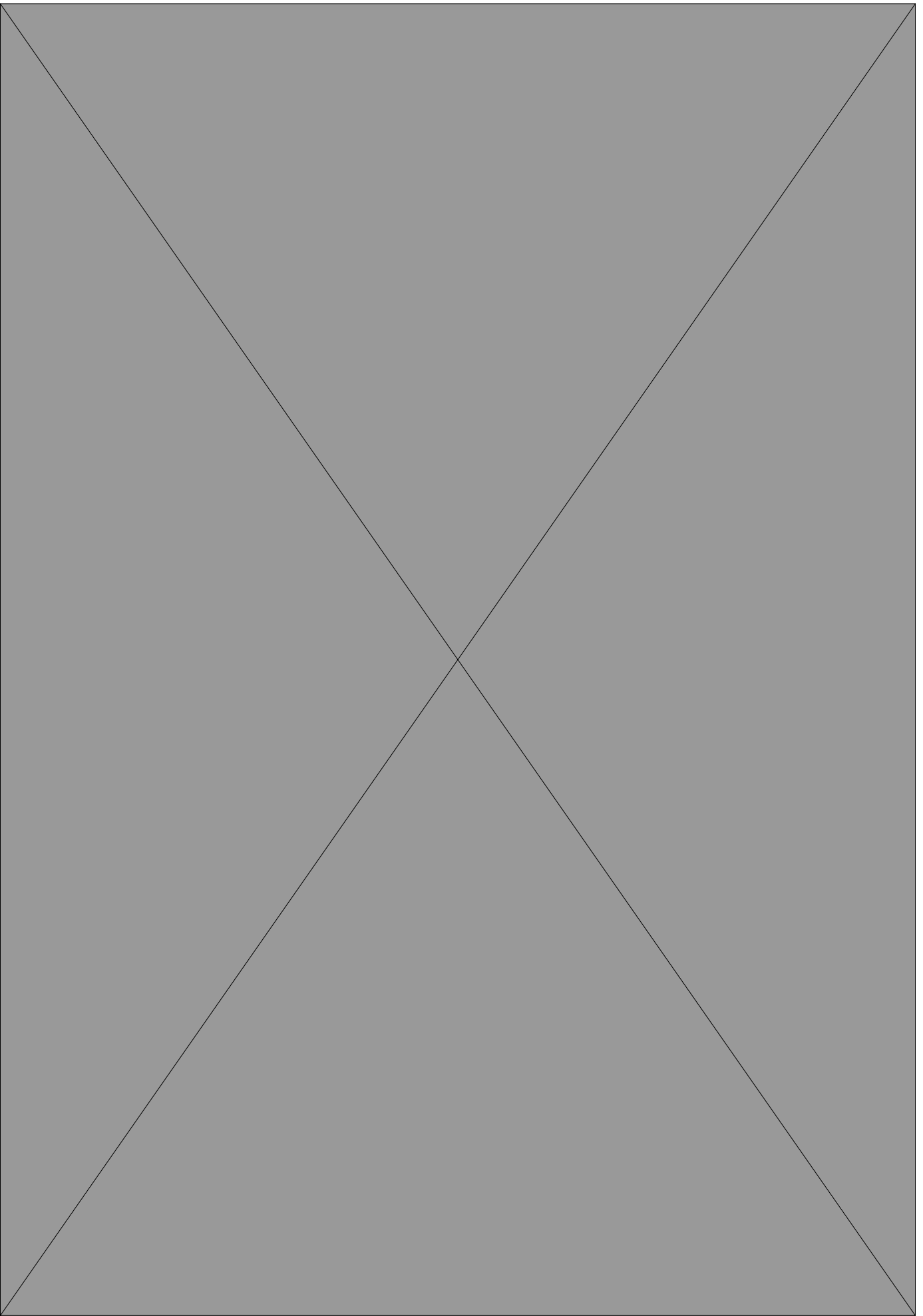
Sentralt beliggende i eldre bygård med rik historie!

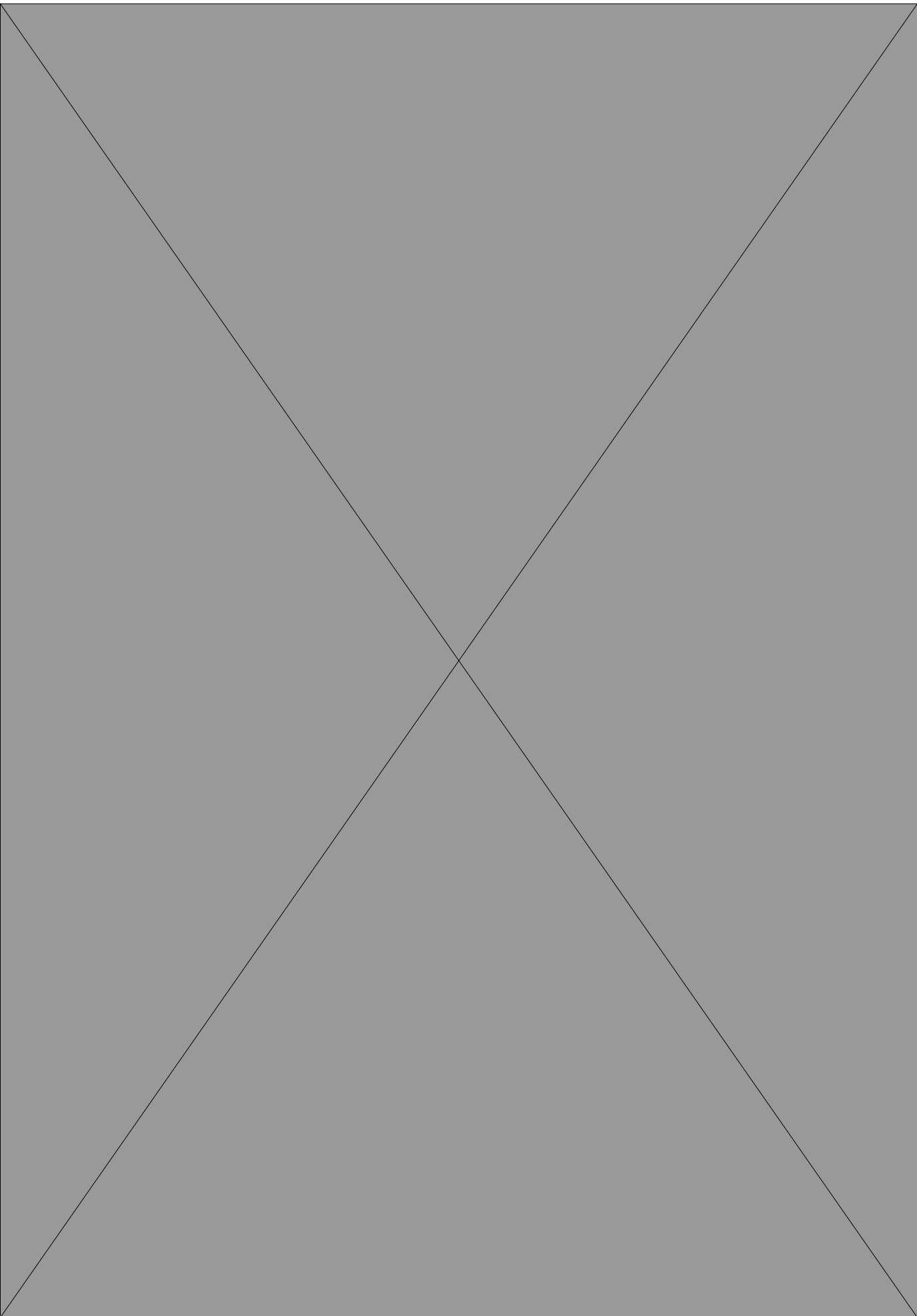


Biloppstillingsplasser på sameiets tomt i bakgård

Vedlegg







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240037	
Selger 1 navn	
Yvonne Johnsrud	
Gateadresse	
Storgata 155D	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3915
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7773598

Document reference: 1304240037

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

Initialer selger: YJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble det installert jording for kurs for vaskemaskin etter et eiltsyn
Arbeid utført av	Foss Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

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

Beskrivelse	I følge tidligere eier var det noe drypp fra kran i kjeller som da ble fikset og reparert.
-------------	--

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

Nei Ja

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	Gammel bygård derfor noe skevheter i gulv i leilighet og på veranda, dette er normal slitasje.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble nesten alt av det elektriske anlegget i 2 soverom + 2 stuer oppgradert i 2022. Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert på kjøkkenet og gang i 2022. Tidligere eier ordnet da også en samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Ei Service Grenland AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	I følge tidligere eier ble det utført Eiltsyn 08.01.2020. Jeg mener å huske det også ble gjort et tilsyn i mitt eie, men husker ikke eventuelt når.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

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 faglært

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble det i 2021 utført vask, skraping og ny maling på hele bygården (utenom tilbygg), samt snekkerarbeid som byttet ut alle lister som trengte oppgradering

Arbeid utført av

Rising bygg AS

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Styret har nettopp hatt et styremøte hvor det ble vedtatt at ikke fellesutgiftene vil øke i år.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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





Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
YVonne Johnsrud	82f7366745c15cfba67c628f b3dcf8ed865c13e5	18.06.2024 21:57:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240037

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Storgata 155 D, 3915 PORSGRUNN
-  PORSGRUNN kommune
-  # gnr. 200, bnr. 2552, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 19.06.2024

Oppdragsnr.: 18885-2213

Referansenummer: CX1619

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne eiendom består av kombinert næring og boligseksjoner. Næringsseksjoner i 1.etasje. Leiligheter etablert i 2.etg. og 3. etasje. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje. Areal over en etasje. Eiendommen er oppført 1885 og ombygget/modernisert i 2021. Yttervegger er oppført i tradisjonelt reisverk som er tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Brann og lydskille mellom leiligheter i trekonstruksjoner. Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler som er tekket med takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater. Malt flater og tapet på veggflater. Malt takplater i himling. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, 2 stuer og bad/vaskerom. Felles adkomst med utvendig trapp og svalegang i trevirke. Leiligheten er renoveret innvendig i 2021.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Leiligheten fremstår med noe mindre behov for tiltak. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Se beskrivelse i rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1885

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i tradisjonelt reisverk /plank med dobbel not og fjær. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig platet, malt og tapestert. Kun beskrevet i denne rapport. Ikke vider vurdert. Sameiet ansvar. Leilighetens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer skiftet på 1970 tallet. Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med høy alder og begrenst videre levetid. TG 2 settes derfor her. Utskiftning må beregnes på sikt. Malt entredør skiftet de senere år. Dør fyller sin funksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av eikeparkett, laminat og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og slette flater i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Overflater oppgrader de senere år /2021. Ingen skader eller mangler ble registrert. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende gulv. Ved bruk av laser ble avvik registrert på overflater. Målt avvik utgjorde ca 15 til 30 mm. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert. Innerdører består av malt speildører. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er montert innredning med servant med ett håndsarmatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el- ventil i vegg. Sluk er etablert i form av plastsluk. Gulv har fall til sluk. Baderommet er oppgradert på overflater i 2021. Arbeidene er utført i regi av rørlegger AS. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er ikke fremlagt. Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Det ble foretatt fuktmåling på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert. Bad har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut i vegg. Innredning er skiftet ca. 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Anlegget med eldre fra 2021. Rørarbeider utført av autorisert firma. Ingen feil eller mangler ble registrert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blandedbatterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg.

Varmepumpe etablert i stue fra 2021.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget de senere år og etablert i felles gang 3.etasje. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak nytt fra 2021.

3 x 63 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring

skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Arealer

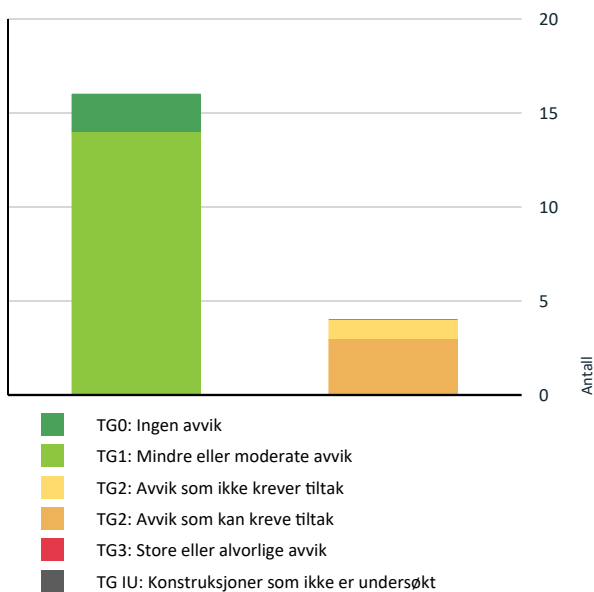
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

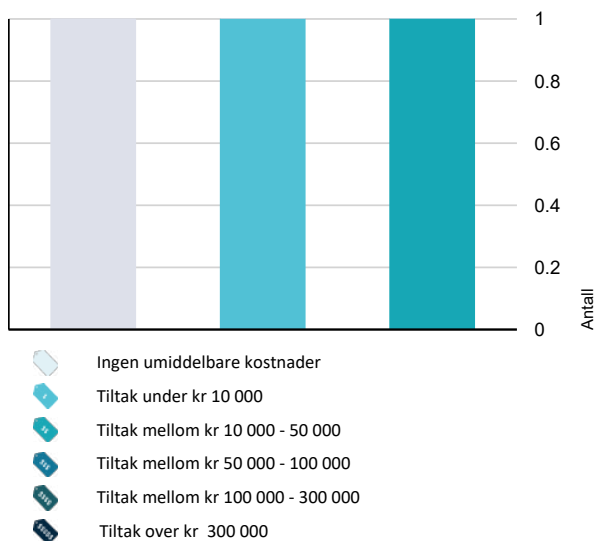
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1885

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Leiligheten er modernisert 2021.
------	---------------	----------------------------------

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt reisverk /plank med dobbel not og fjær. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig platet, malt og tapestert. Kun beskrevet i denne rapport. Ikke vider vurdert. Sameiet ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Vinduer

Leilighetens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer skiftet på 1970 tallet. Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med høy alder og begrenst videre levetid. TG 2 settes derfor her. Utskiftning må beregnes på sikt.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Malt entredør skiftet de senere år. Dør fyller sin funksjon.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av eikeparkett, laminat og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og slette flater i himlinger.

Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Overflater oppgrader de senere år /2021. Ingen skader eller mangler ble registrert. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende gulv. Ved bruk av laser ble avvik registrert på overflater. Målt avvik utgjorde ca 15 til 30 mm. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt speildører. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er montert innredning med servant med ett håndarmatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk er etablert i form av plastsluk. Gulv har fall til sluk. Badrommet er oppgradert på overflater i 2021. Arbeidene er utført i regi av rørløgger AS. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er ikke fremlagt.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastikks fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2021

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert.

Årstall: 2021

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk.

Årstall: 2021

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med servant med ett håndarmatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2021

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert. Bad har vegger i plank. Hulltagning er ikke mulig.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut i vegg. Innredning er skiftet ca. 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Årstall: 2021

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Anlegget med aldre fra 2021. Rørarbeider utført av autorisert firma. Ingen feil eller mangler ble registrert. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekommer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2021

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue fra 2021.

Årstall: 2021

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskap ombygget de senere år og etablert i felles gang 3. etasje. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak nytt fra 2021.

3 x 63 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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

Ja



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

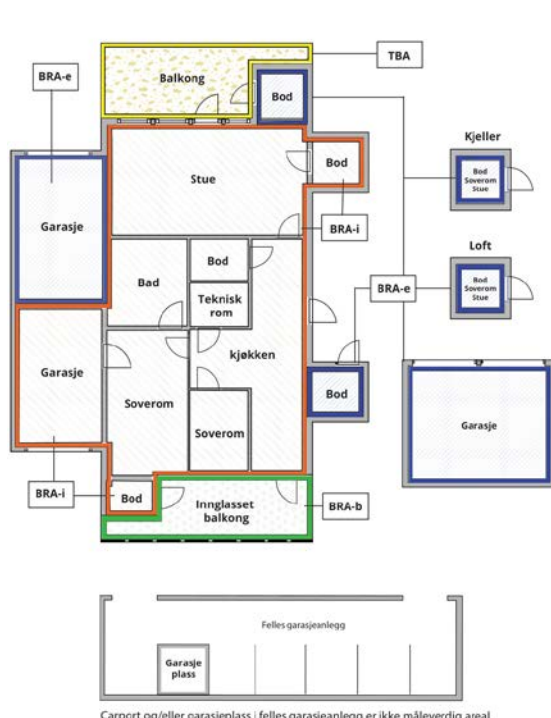
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	103			103			103
SUM	103						103
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten modernisert 2021.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Yvonne Johnsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2552		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 155 D

Hjemmelshaver

Johnsrud Yvonne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Storgata i Porsgrunn sentrum. Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flatt tomt med mindre opparbeidet uteareal/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX1619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 07.06.24 Side 1 av 2

Sameiet Storgata 155	Vår ref.:	939/6
STORGATA 155 D	Type:	Sameie
3915 PORSGRUNN	Eiere:	Yvonne Johnsrud
Organisasjonsnr: 997 031 016	Seksjonsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 549

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 3 541
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 52 507

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Ekman

Adresse: Storgata 155 D

Postnr/-sted: 3915 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 97540740

E-post: andreas.ekman@baneservice.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.06.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	2 639	Andre inntekter:	145
Annen formue:	41 728	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 200/2552 - seksjon:6

Bygningstype: Leilighetsbygg

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 450

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring ZS9 Polisenr: 7773598

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	104
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Pr bolig		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 07.06.24 Side 2 av 2

Sameiet Storgata 155

Vår ref.: 939/6

STORGATA 155 D

Type: Sameie

3915 PORSGRUNN

Eiere: Yvonne Johnsrud

Organisasjonsnr: 997 031 016

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Husordensregler for Sameiet Storgata 155

Org.nr.977 031 016

Gnr.200 brn. 2552 i Porsgrunn Kommune

Vedtatt ved flertall på ekstraordinært årsmøte 03.12.2020

- Svalganger: Seksjon 4-6 kan ha hagemøbler i svalgangen så lenge disse ikke er til hinder for de andre seksjonseierne. Seksjon 4 har rett til maks ett lite rundt bord og to små stoler nærmest hjørnet mot seksjonen. Seksjon 5 kan kun sette opp et lite rundt bord og to små stoler nærmest utgangsdøren til seksjonen. Seksjon 6 kan kun sette hagemøbler utenfor kjøkkenvindu.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel og rot i fellesarealene. Området skal heller ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler (eks. vaskemaskin, bruksting/råvarer til næringsdel, avfall/rot fra oppussing og lignende). Dette gjelder også søppelrom. Dersom dunken er full er det ikke lov å hensette søppel med mer på utsiden av søppeldunkene, med mindre dette er i forhåndsbetalte sekker. Det som eventuelt blir hensatt, vil bli kjørt bort på eiers regning.
- Sykler skal parkeres i sykkelparkeringsanlegget på gateplan.

Vedtekter for Sameiet Storgata 155

Org.nr. 977 031 016

Gnr. 200 bnr. 2552 i Porsgrunn kommune

Vedtatt 05.05.2011, sist endret på ordinært årsmøte 29.04.20.

§ 1 Eiendommen

Sameiet Storgata 155 består av 6 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Seksjonsnummer	Bruksformål	Sameiebrøk
Seksjon 1	N	60/593
Seksjon 2	N	72/593
Seksjon 3	N	84/593
Seksjon 4	B	40/593
Seksjon 5	B	67/593
Seksjon 6	B	101/593
Seksjon 7	B	38/593
Seksjon 8	B	54/593
Seksjon 9	B	77/593

§ 2 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett for krav mot seksjonseieren som følger sameieforholdet, for et beløp som ikke overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller til vanlig bruk. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Svalgangen kan kun benyttes for tilgang til seksjonene man eier, og må være fri for oppbevaring av ting. Det eneste unntaket fra dette er for seksjonene 4, 5 og 6, som kan ha hagemøbler i svalgangen. Hagemøblene kan kun settes der hvis de ikke er til hinder for de andre seksjonseierne. Nærmere beskrivelse av hva som er tillatt finnes i husordensreglene.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Næringsseksjonene 1, 2 og 3 har rett til bruk av felles areal på bakkenivå. Bruksretten gjelder fra husveggen og 4 meter ut i bakgården. Denne bruksretten skal ikke være til hinder for øvrige seksjonseieres rett til adgang til egen seksjon.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården, heller ikke på den delen der næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett.

§ 5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Bygging av peis eller innsetting av vedovn er ikke tillatt.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som verken knytter seg til den enkelte bruksenhet eller hvor en seksjon har eksklusiv bruksrett (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier betaler a konto-beløp fastsatt på årsmøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Dersom styret beslutter å leie inn renhold til trapp og fellesarealer i svalgangen, er dette en utgift som skal fordeles kun på boligseksjonene (seksjon 4-9).

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og områder hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseier har ansvaret for at disse områdene fremstår som representative og i god stand. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsapparat.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder svalganger, er sameiets ansvar.

§ 9 Mislighold – Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst 3 personer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet, og tegner i dets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 11 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om en avtale eller et ansvar som gjelder en selv eller en nærstående.

§ 12 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret, eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall i henhold til sameiebrøken.

§ 14 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Porsgrunn kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	200	2552	0	6	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.04.2011	Nei	Nei			101/593	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			200/2552/0/5	0
					200/2552/0/6	0
					200/2552/0/3	0
					200/2552/0/4	0
					200/2552/0/1	0
					200/2552/0/2	0
					200/2552	0
					200/2552/0/9	0
					200/2552/0/7	0
					200/2552/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/2552	0
					200/2552/0/8	0
					200/2552/0/4	0
					200/2552/0/5	0
					200/2552/0/3	0
					200/2552/0/2	0
					200/2552/0/1	0
					200/2552/0/9	0
					200/2552/0/7	0
					200/2552/0/7	0

Seksjonering	08.04.2011	08.04.2011	11/547	200/2552/0/6	0
				200/2552/0/2	0
				200/2552/0/9	0
				200/2552/0/1	0
				200/2552/0/7	0
				200/2552/0/4	0
				200/2552/0/8	0
				200/2552/0/6	0
				200/2552/0/5	0
				200/2552/0/3	0
				200/2552	0

BYGNINGER							
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt	
140500518	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	380	258	638	

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storgata	155	D		Nord: 6556040.11 Øst: 537520.37 System: EPSG:25832		Grunnkrets 811-Porsgrunn sentrum øst Stemmekrets 3-Midtbyen/Nedre bydel Kirkesokn 1-Porsgrunn Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3915-PORSGRUNN SKOLEKRETS 11-Myrene

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 11/547	

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING							
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak	

TEIGER							
--------	--	--	--	--	--	--	--

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4001 - Porsgrunn kommune	200	2552	0	0	Grunneiendom	STORGATEN 155	Ja	444	483	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
	Nei	Nei	Ja	9		Nord: 6556043,58 Øst: 537515,44 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			200/2552/0/5	0	
					200/2552/0/6	0	
					200/2552/0/3	0	
					200/2552/0/4	0	
					200/2552/0/1	0	
					200/2552/0/2	0	
					200/2552	0	
					200/2552/0/9	0	
					200/2552/0/7	0	
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			200/2552/0/8	0	
					200/2552	0	
					200/2552/0/8	0	
					200/2552/0/4	0	
					200/2552/0/5	0	
					200/2552/0/3	0	
					200/2552/0/2	0	
200/2552/0/1	0						

					200/2552/0/9	0
					200/2552/0/7	0
					200/2552/0/6	0
Annen forretningstype	08.04.2013	28.05.2013			200/484	0
					200/2552	0
					200/2550	0
Kartforretning	08.04.2013	28.05.2013	J 18/06		200/4095	0
				Mottaker	200/4059	1536,8
					200/2544	0
					200/484	0
				Avgiver	200/2552	-1536,8
					200/2550	0
					200/2554	0
					200/2080	0
					200/3594	0
Seksjonering	08.04.2011	08.04.2011	11/547		200/2552/0/2	0
					200/2552/0/9	0
					200/2552/0/1	0
					200/2552/0/7	0
					200/2552/0/4	0
					200/2552/0/8	0
					200/2552/0/6	0
					200/2552/0/5	0
					200/2552/0/3	0
					200/2552	0
Kart- og delingsforretning	22.03.2006		J 18/06	Mottaker	200/4059	700
				Avgiver	200/2552	-700
Kart- og delingsforretning	07.12.1936			Mottaker	200/2081	410
				Avgiver	200/2552	-410
Kartforretning	01.12.1933			Mottaker	200/2552	1593
Kart- og delingsforretning	06.10.1933			Mottaker	200/483	345
				Avgiver	200/2552	-345

Kart- og delingsforretning	25.10.1929	Mottaker	200/2550	265
		Avgiver	200/2552	-265
Kart- og delingsforretning	08.01.1924	Mottaker	200/480	293
		Avgiver	200/2552	-293
Kart- og delingsforretning	27.07.1920	Mottaker	200/2088	288
		Avgiver	200/2552	-288
Kart- og delingsforretning	11.04.1905		200/2552	0
			200/2902	0
Kart- og delingsforretning	13.06.1899		200/2087	0
			200/2552	0
Kart- og delingsforretning	07.12.1894		200/482	0
			200/2552	0
Kart- og delingsforretning	08.04.1890		200/2555	0
			200/2552	0
Kart- og delingsforretning	08.04.1890		200/2086	0
			200/2552	0
Kart- og delingsforretning	08.04.1890		200/2085	0
			200/2552	0
Kart- og delingsforretning	06.09.1887		200/2552	0
			200/2082	0
Kart- og delingsforretning	28.02.1878		200/2552	0
			200/2083	0
Kart- og delingsforretning	20.10.1865		200/2552	0
			200/2080	0
Nymatrikulering			200/2552	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140500518	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	380	258	638

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storgata	155	D		Nord: 6556040,11 Øst: 537520,37		Grunnkrets 811-Porsgrunn sentrum øst Stemmekrets 3-Midtbyen/Nedre bydel

System: EPSG:25832

Kirkesokn 1-Porsgrunn
Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien
Postnummerområde 3915-PORSGRUNN
SKOLEKRETS 11-Myrene

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
V-Forretning/Sentrum	P-Målebrevsprotokoll: 5/45	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
444	Nord: 6556043,58007052 Øst: 537515,43999827 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

06.06.2024 14:01:12 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 6 av 7





Porsgrunn kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4001 - Porsgrunn kommune	200	2552	0	6

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	140500518	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	380	0	258	638

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6556046 Øst: 537517 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstathistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		06.01.2005

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	101	3	Kjøkken	1	1	Storgata 155D	200	2552	0	6

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	220	220

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	210	0	210

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	3	170	0	170

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	38	38

Referanse

K-Kulturminne: 08050007086

Sefrakminne 805 7 86

Tilknyttet bygning	140500518
45. Objektavn	FORRETNINGSGÅRD STORGT. 155, MIDTBYEN.
61. Verdivurdering	2.5 - Hus i 2 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	2150
24. Hovedmål, bredde	980
25. Skorsteiner, antall	3
12. Opprinnelig funksjon	565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer
12. Opprinnelig funksjon	512 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
12. Opprinnelig funksjon, merknad	MANUFAKTUR-VARE-MAGAZINET.
13. Nåværende funksjon	565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer
13. Nåværende funksjon, merknad	DIVERSE FORRETNINGER
14. Opprinnelig sosialt miljø	24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	KJØPMANN
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning, merknad	PUSSA
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	13 - Reisverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	PLANK
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	STAFFPANEL, FIBERGLASSPLATER.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1880
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad	NYE VINDUER + FASADEPLATER 1960.
Felt registrert dato	23.04.1982
Felt registrert dato, merknad	PORSGRUNN 23/4-1982 ARNE J. MOEN.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	FOTO I F.C.K. 1932, S. 82, PROSPEKT.

2. Fotohenvisninger

Filmnr: 16 Bildenr fra: 7 Bildenr til: 12

40. Innskrifter, dekor m.m., merknad

ENKEL DEKOR VINDUER 2. ETG.

41. Byggherre, merknad

ANTHON HANSEN.

43. Andre opplysninger, merknad

EIER VED REG. KNUD KNUDSEN, STORGT. 155, 3900 PORSGRUNN. DEN GAMLE SØMOEGÅRDEN BLE REVET CA. 1880 IFLG. PORSGR.HIST. 1957 II, S. 370. DEN BLE MODERNISERT OG FLYTTET UT TIL GATELINJEN IFLG. C. LUND 1907, S. 145.

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	200	2552	0	6	Storgata 155D, 3915 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)	443.98m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplan (13.6.2019)	443.98m ²
Sentrumsformål - Nåværende (7)	Kommuneplan (13.6.2019)	443.98m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Annet kombinert formål (Ikke angitt)	436.47m ²
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Bevaringsområde	424.41m ²
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Rasfare	443.5m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
320	Rådhuskvartalet, Porsgrunn Øst (26.11.1982)
330	Kinokvartalet (31.1.1991)

BEBYGGELSESPAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

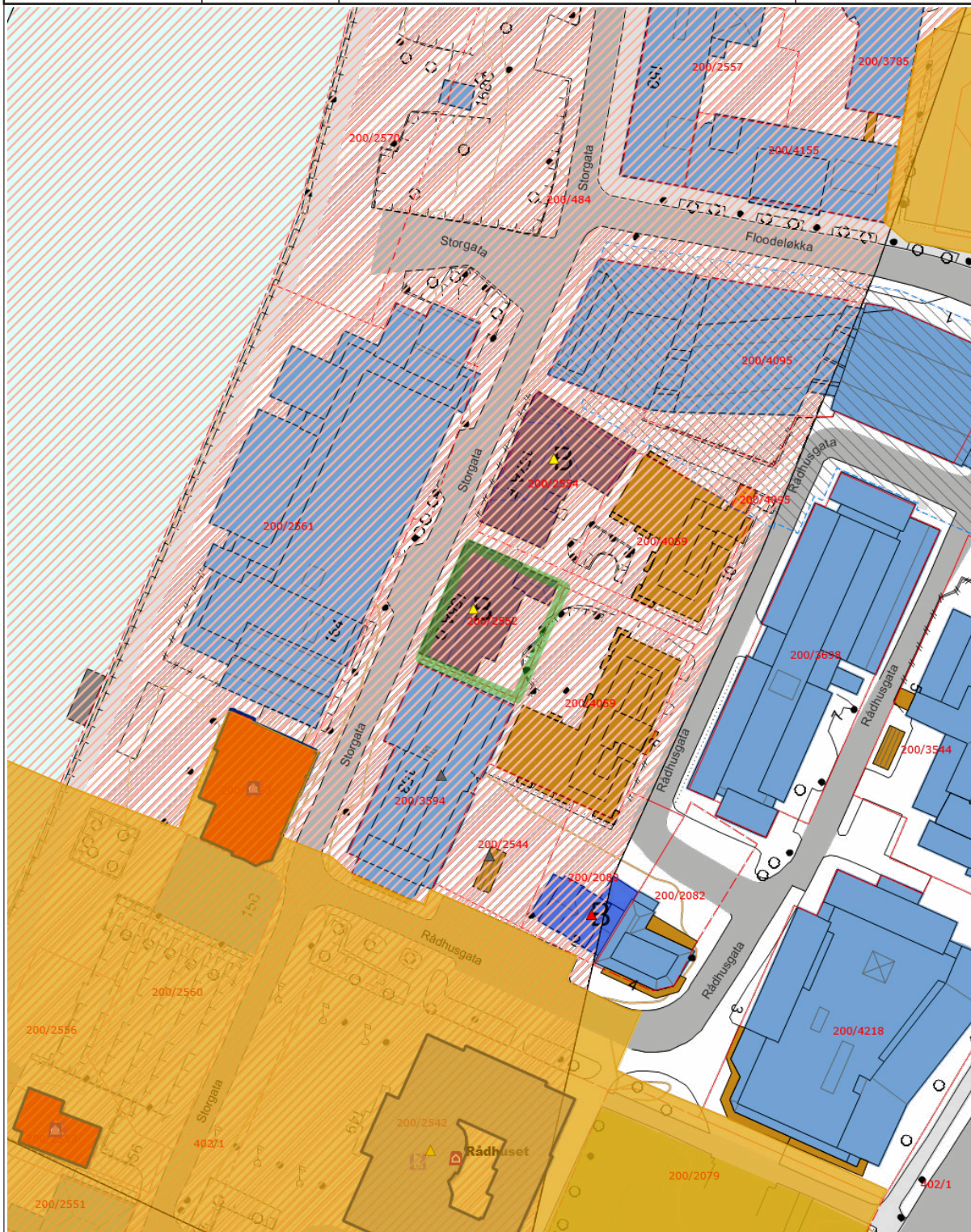
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 2552 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Storgata 155D
3915 PORSGRUNN

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> Fredete bygninger</p> <p> Enkeltminneikon</p>	<p> Kvikkleire - Risikoklasse 3</p> <p>Enkeltminner - Ikke fredet</p>	<p> Kvikkleire - Lav</p> <p> Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet</p>
<p> Lokaltitet - Fredet</p> <p> VerneplanPorsgrunn A</p> <p> Innmålt tre</p> <p> Mast</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bolig</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Trapp</p> <p> Parkeringsområde</p> <p> Høydekurve</p> <p> Park</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Lokaltitet - Ikke fredet</p> <p> VerneplanPorsgrunn B</p> <p> Hekk</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Garasje og uthus</p> <p> Annet gjerde</p> <p> Parkdetalj</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Havflate</p> <p>Eiendomsteig</p> <p>Privatveg gatenavn.</p>	<p> Kulturmiljøer</p> <p> Anleggseiendom</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Annen næring</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Flytebrygge</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 5m</p> <p> Lekeplass</p> <p>Matrikkelnummer</p> <p>Rådhus</p>

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

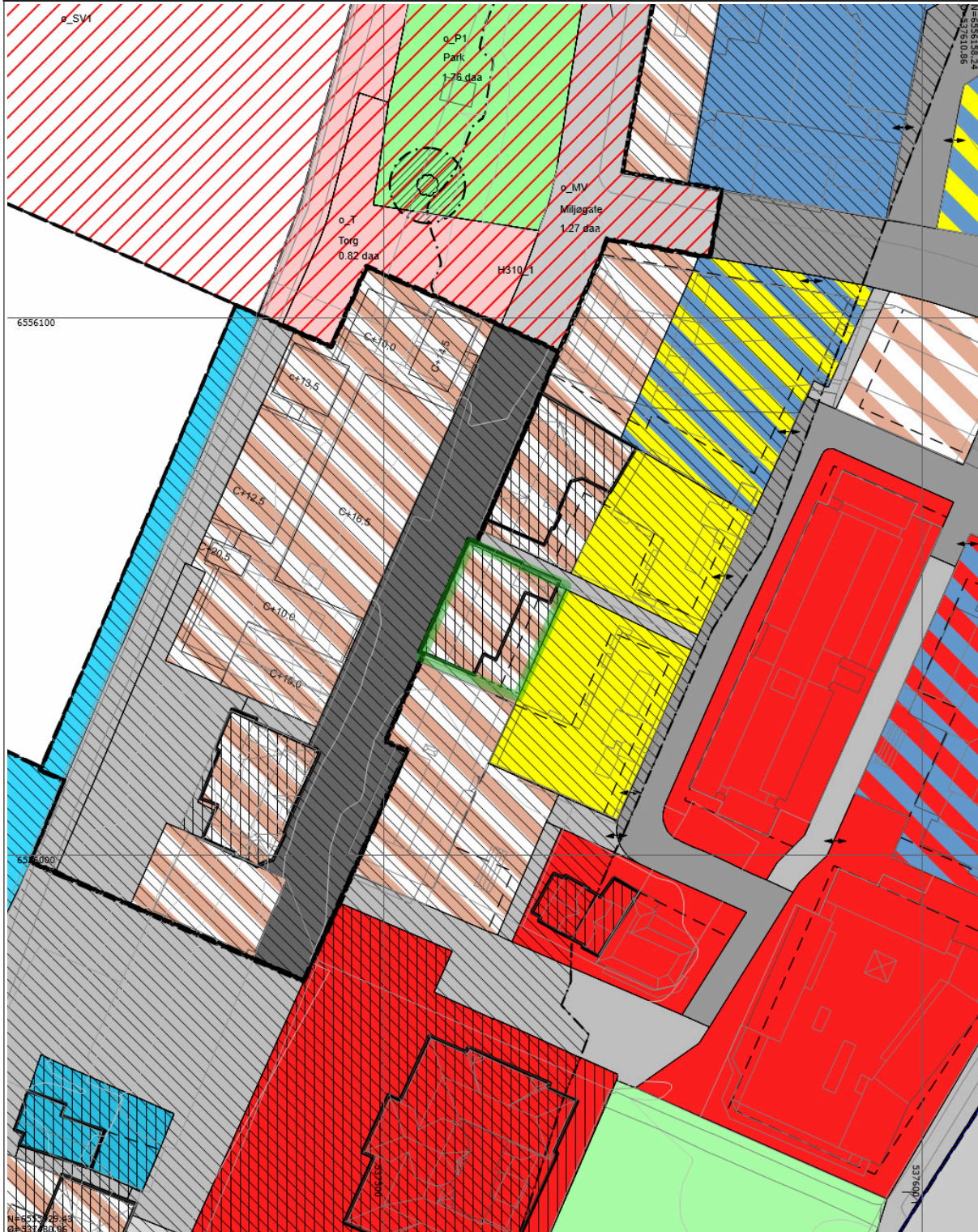
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 2552 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Storgata 155D
3915 PORSGRUNN

Annen info: Rådhuskvartalet - Osebro






























Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde forslag	 Saksdokumenter til offentlig ettersyn	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Havflate
 Høydekurve	 RpFormålGrense	 RpGrense
 RpArealformålOmråde	 Veg	 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
A Påskrift reguleringsplan	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Avkjørsel	 Eksisterende tre som skal bevares	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpGrense
 Bevaring naturmiljø	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Bevaringsområde	 Bevaring av bygninger	 Rasfare
RbFormålOmråde	 Boliger	 Kontor
 Offentlig bebyggelse	 Bevertning	 Kjørevei
 Gate med fortau	 Annen veigrunn	 Gangvei
 Torg	 Annet trafikkområde	 Park
 Annet friområde i sjø/vassdrag	 Naturvernområde	 Naturvernområde i sjø/vassdrag
 Bolig/Kontor	 Kontor/Offentlig	 Annet kombinert formål
 RpArealformålOmråde	 Veg	 Torg
 Gangvei/gangareal/gågate	 Park	 Farleder
Eiendomsteig		

-  Vann drift/nedlagt
 -  Vann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Vann tunnel drift/nedlagt
 -  Spillvannsledning drift/nedlagt
 -  Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
 -  Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Spillvann tunnel drift/nedlagt
 -  Avløp Felles drift/nedlagt
 -  Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
 -  Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 -  Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 -  Overvann drift/nedlagt
 -  Overvann overlepesledning drift/nedlagt
 -  Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
 -  Overvann Tunnel drift/nedlagt
 -  Drens drift/nedlagt
-  |  |  | Tunneller
 >  >  > Pumperetning
- Kvikkleire - risiko**
-  Risikoklasse 5
 -  Risikoklasse 4
 -  Risikoklasse 3
 -  Risikoklasse 2
 -  Risikoklasse 1



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 2552-6 Adresse: Storgata 155 D

Planarbeid

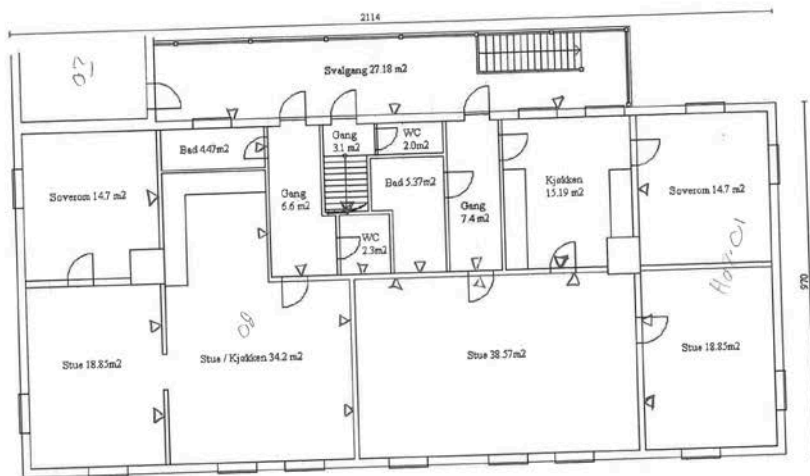
Pågående planarbeid: Nei

Vernestatus: Ja – verneklasse B

Sefrakregistrert: Ja

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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



PORSGRUNN KOMMUNE	
ETAT BYUTVIKLING	
Løpnr:	
Saknr:	
24 MAR 2003	
Ark.kode P:	
Ark.kode S:	
Ansvar:	
Kopi:	

◁ = HSW Horizontal sidevall

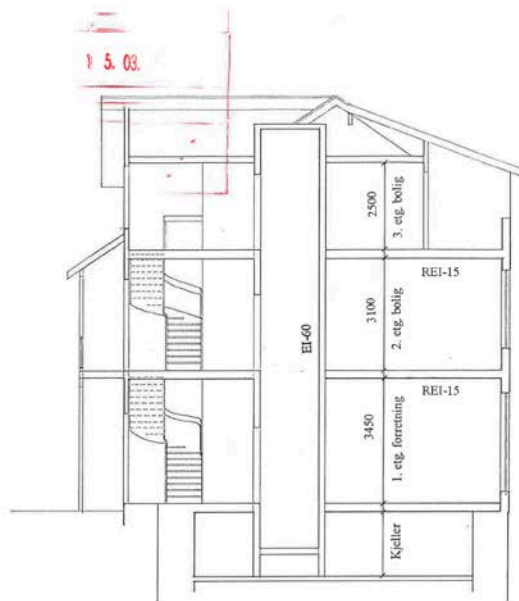
⊙ = Pendent



14/3-03
V. K. K. K.

Anders Claussen
 Innvendig ombygging av loft i Storgt. 155
 til 3 boenheter.
 PLAN 2 etasje.
 Målestokk 1:100



Dato 10.03.03



Dører til trapperom
EI-30S

Branncellevegger mellom
teiligheter EI-60

VEDLEGG 7

Turid og Knut Knudsen		Storgata 155 i Porsgrunn	
Innredning av loftsetasje	Dato: 25.02.2000	Oppdragsnr.:	99-22
Snitt	Mål: 1: 100	Sign:	Tegn. nr. 22-06
 Hamsdokka og Pedersen AS Sivilarkitekt Thor Pedersen - sivilingeniør Lars Hamsdokka arkitekt MNAI, og rådgivende ingeniør MNIF	Storgt. 136, Porsgrunn (Nordengården, 4. etg.) Tlf 35 55 50 25 Fax.: 35 55 99 75 E-mail: hamsdokka.pedersen@c2i.net		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Storgata 155D
3915 PORSGRUNNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Oppdragsnummer: 1304240037

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

18.06.2024

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