

An aerial photograph of a residential neighborhood at dusk. The houses have red-tiled roofs and warm interior lights are visible through the windows. A large white arrow points from the center of the image down to a specific yellow house. In the background, there is a body of water and a forested hill under a colorful sunset sky.

aktiv.

Heistadtangen 7C, 3941 PORSGRUNN

**Sjønær selveierleilighet i 2.etasje
på populære Heistadtangen |
Solrike uteområder og balkong | 2
soverom | Garasje.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Felleskostn.: Kr 2 899,-
Selger: Anne Lise Jakobsen
Jonny Jakobsen
Monica Lundeberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 75/90 kvm
Tomtstr.: 1922.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 240
Gnr. 68, bnr. 217
Gnr. 68, bnr. 244
Gnr. 68, bnr. 246

Snr. 11
Oppdragsnr.: 1317260011

Sjønær selveierleilighet i 2.etasje på populære Heistadtangen | Solrike uteområder og balkong

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Heistadtangen 7C.

Her får du en fin selveierleilighet i ett av Heistads mest populære boområder, med sin nærhet til sjøen. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har gode uteplasser, med en solrik østvendt balkong på den ene siden og en romslig vestvendt veranda på den andre. Her lever du barnevennlig og praktisk, med kort gangavstand til barnehager, skole, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Leiligheten disponerer både garasje med bruksrett samt egen tildelt parkeringsplass. Det er ingen boplikt, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Vil du bo kort vei fra vannet?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Stue, kjøkken, bad, to soverom, bod og gang/entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 kvm Altan.

6 kvm Veranda.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten kan benytte felles badeplasser med sittegrupper, lekeplass og grøntområder i området.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1922.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på ca. 1 922 kvm. Fellesarealene er ryddige og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Sameiet har tilhørende realsameie i eiendommene:

GNR. 68 BNR. 217 har en tomt på ca. 4 648 kvm

GNR. 68 BNR. 244 har en tomt på ca. 920 kvm.
GNR. 68 BNR. 246 har en tomt på ca. 1 210 kvm.
Totalt mellom alle fire tomtene er på ca. 8 700 kvm.

Disse eiendommene består av fellesarealer som inngår i et realsameie, det vil si fellesareal eid av de omkringliggende eiendommene. Fellesarealene består hovedsakelig av internveier, parkeringsareal, grøntområder, felles badeplass og felles bryggeanlegg. Denne boligseksjonen har ideell andel i realsameiet, fordelt slik:

BNR. 217: ideell 1/53
BNR. 244: ideell 1/71
BNR. 246: ideell 1/53

Hva er et realsameiet:

Et realsameie er en eiendomsform der en andel i et sameie er juridisk knyttet til en annen eiendom, ikke til en person. Eieren kan ikke selge eller pantsette andelen i realsameiet separat; den følger automatisk med ved salg av hovedeiendommen. Dette er vanlig for fellesarealer som vei, tomt eller utmark.

Se vedlagt kart i salgsoppgave.

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

Beliggenhet

Velkommen til Heistadtangen 7C - Her får du en attraktiv og sjønær beliggenhet. Leiligheten ligger i sameiets 2. etasje og byr på en lettstelt bosituasjon i rolige og naturskjønne omgivelser, med Eidangerfjorden som nærmeste naboene. Området er kjent for sin fredelige atmosfære og gode bokvalitet.

Heistadtangen gir tilgang til flotte fellesarealer med blant annet badeplasser, sittegrupper, lekeplasser og fine uteområder som legger til rette for et sosialt og trivelig bomiljø. Heistad badestrand, en populær og barnevennlig strand, ligger kun en kort spasertur unna og byr på flotte bademuligheter på sommerstid.

Daglige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, med kort vei til både KIWI og REMA 1000 på Heistad, samt apotek. Det er også flere treningstilbud i nærområdet, inkludert Flex og Oasen treningssenter, i tillegg til yogastudio. For barnefamilier er beliggenheten svært gunstig med nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole. I området finner man også Heistadhallen, kunstgressbaner, åpne gressletter og discgolfbane – et allsidig tilbud for både barn og voksne.

Området har gode kollektivforbindelser med busstopp ved Heistad, hvor bussrute M1 går i retning Langesund, Porsgrunn og Skien. Med bil er det enkel og rask adkomst til både Porsgrunn og Stathelle med alle sentrumsfasiliteter, samt rask tilkobling til E18 for pendlere.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer sjønær idyll med kort vei til hverdagens nødvendigheter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Lundelia barnehage - ca. 900 meter
- Spire & Gro Rypevegen barnehage - ca. 1.4 km
- Spire & Gro Melkeveien barnehage - ca. 2.3 km

Skoler

- Heistadskolene (1-7 kl.) - ca. 1.7 km
- Brattås skole (1-7 kl.) - ca. 3 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) - ca. 1.7 km
- Bamble videregående skole - ca. 7.1 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Takstmannens overordnede faglige vurdering er at leiligheten fremstår i hovedsak som

fra byggeåret og i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er i følge eierskifterapporten oppført på støpt fundament direkte mot grunn. Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner og er tekket med dobbeltkrum tegltakstein. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1992. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Videre kommenterer takstmann på tilhørende rekkegarasje på ca. 15 m². Garasjen står på støpt fundament mot grunn med støpt ringmur. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning, saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum tegltakstein. Ytterdør av tre. Manuell vippeport. Garasjen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at det kan benyttes lagringsplass under taket. (hems).

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2).

Bad

- Overflate vegger og himling: Årsak: Normal slitasje og aldring over tid.
- Overflate gulv: Årsak: Normal slitasje og aldring over tid.
- Membran, tettesjiktet og sluk: Årsak: Normal aldring og slitasje over tid, samt utførelse uten synlig slukmansjett.
- Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering av badet for å sikre videre funksjon, redusere risiko for fuktskader og tilfredsstillende standard. Det anbefales å få badet vurdert for behov for eventuell oppgradering.

Vinduer og ytterdører

- Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.
- Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av vinduer og dører på sikt for å opprettholde ønsket funksjon og standard.

Balkonger, verandaer og lignende

- Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med gjeldende krav til rekkverkshøyde.
- Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverkene vurdert og eventuelt forhøyet av fagperson for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Årsak: Korrosjonen har karakter som er forenlig med fukt- og kondenspåvirkning over tid, samt normal aldring av materialet.
- Anbefalt tiltak: Forholdet bør gjennomgås av rørlegger for å avklare tilstand, restlevetid og videre håndtering.

Ventilasjon

- Årsak: Ventilasjonsløsningen på bad er utført med naturlig avtrekk.
- Anbefalt tiltak: Det bør vurderes installasjon av mekanisk avtrekk på bad for å sikre tilstrekkelig og mer stabil ventilasjon.

For mer informasjon vises det til vedlagte eierskifterapport i salgsoppgaven, utarbeidet av Sørø Taksering AS etter befaring 21.01.2026. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Heistadtangen 7C. - En fin selveierleilighet beliggende i en av Heistads mest populære boligområder. Her får du en selveier leilighet i byggets 2. etasje.

Leiligheten inneholder 2 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, bodareal samt gang/entré. Leiligheten disponerer garasje og biloppstillingsplass.

Bad:

I forbindelse med entréen har leiligheten et fint baderom med flislagt gulv og vegger. Rommet fremstår lyst, og er utstyrt med ett gulvmontert toalett, praktisk dusjkabinett, servant i innredning med rikelig skap plass i profilerte over og underskaper, samt speil over vask. Takstmann bemerker at overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Badet har passert forventet levetid. Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Kjøkken:

Kjøkkenet er plassert med åpen løsning inn mot stue/spisestue. Kjøkkenet har en eldre sjarm med grønne fliser over en laminat benkeplate. Det er hvite slette fronter på over- og underskaper og vindu over vasken. Deler av benkeplaten er brakt ut for en praktisk servering/spiseområde. Fint egnet for et par barstoler. Kjøkkeninnredningen består av induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, plass til stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Takstmann bemerker at det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Stue/spisestue:

Stuen ligger videre med god plass til innredning av sofagruppe med tilhørende TV-løsning, et spisebord med tilhørende møblement. Det er vedovn i stuen.

Soverom:

Leiligheten har i alt to soverom. Ett i forbindelse med entréen og ett ved spisestuen.

Er du på utkikk etter en selveier leilighet med nærhet til sjøen? Velkommen,

I forbindelse med at husleie øker fra 1 juli, vil vinduer og verandadører bli skiftet ut

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 7 kurser iht oversikt.
- Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
- Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken ut til friluft og naturlig avtrekk på bad.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk i gulv.
- Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Skiftet varmtvannsbereder.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor, og både internett og TV (T-We) er inkludert i felleskostnadene. Leie av dekoder må påregnes og kommer i tillegg.

Parkering

Leiligheten benytter egen garasje og tildelt parkeringsplass som er markert på fremsiden av bygget.

I sameiets vedtekter § 18 fremgår følgende om leilighetssameiets garasjer og

fellesarealer (1. avsnitt):

«Til enkelte seksjoner i sameiet er det oppført garasje med bruksrett tillagt den seksjon garasjen er solgt til, og i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.»

Biloppstillingsplassen ligger på eiendommen GNR. 68 og BNR. 217, og det foreligger tinglyste bestemmelser som gir Heistadtangen Leilighetssameier rett til vederlagsfritt å benytte garasjer og parkeringsplasser på Heistadtangen Sameies grunn, GNR. 68 og BNR. 246.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 2192957/147

Diverse

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

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, vedovn i stue og varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

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

Dagens eier har ikke funnet frem til estimert årlig strømforbruk. Normalt ligger en slik leilighet på mellom 5000-10.000 kw/h pr. Dette vil variere ut fra eiers ønske og bruk, antall medlemmer i husholdningen, samt avtaletype.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 636 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 1 303,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 613 907 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 455 627 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

73/1863

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles bygningsforsikring, vedlikehold (div.), internett og TV, felles strøm, revisjon og styrehonorarer.

Forretningsfører informerer om at det er planlagt en økning i fellesutgiftene for denne leiligheten fra kr 1 899,- til kr 2 899,-. Økningen trer i kraft den 01/06 - 2026. Fra selger: I forbindelse m at husleie øker fra 1 juli, vil vinduer og verandadører bli skiftet ut.

Sameiet har skrevet følgende om fellesutgifter (husleie) i § 3 i sameiets vedtekter: Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Sameiet tegner forsikring for bygget herunder for garasjer. Forsikringspremien inngår i felleskostnadene og fordeles i henhold til sameiebrøk. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre. For betaling av felleskostnader gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge husloven.

Det betales en årlig avgift til sameiet 'Heistadtangen Sameie' på kr 5 000,- for blant annet vedlikehold av fellesarealer. For 2025 og 2026 er det fastsatt en tilleggsavgift på kr. 2 000,- pr. år for asfaltering av vei foran bygningene 'Heistadtangen leilighetssameie 7-9-11'.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 899

Sameiet

Sameienavn

Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11

Organisasjonsnummer

884276772

Om sameiet

Sameiets navn er Heistadtangen Leilighetssameie 7-9-11.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser samt stå for administrasjon av eiendommen og tilhørende områder tilknyttet adressene 7-9-11, gnr. 68, bnr. 240 i Porsgrunn kommune. Dette inkluderer forvaltning av fellesanlegg av enhver art, herunder drift og vedlikehold.

Styreleder er Erik Gill, telefon 478 84 313

Kopi av seksjoneringsbegjæringen og sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved salg i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuell fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger tatt av styret, årsmøtet eller generalforsamlingen.

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 for sameiet kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Kjetil Nøklegård, som er beboer i sameiet, fungerer som forretningsfører.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. I sameiets vedtekter fremgår følgende i § 20 om regler for hund: «Hundeiere i sameiet plikter å sette seg inn i lov om hundehold. Denne kan finnes på Lovdata (internett). Hundeeiere som ikke følger loven og tilhørende regler, må regne

med advarsler og kan i siste instans nektes å ha hund i sameiet.»

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad som eksempelvis rydding/vedlikehold av fellesarealer må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Heistadtangen Leilighetssameie 7-9-11

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 240, seksjonsnummer 11 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 68, bruksnummer 217 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 68, bruksnummer 244 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 68, bruksnummer 246 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av:

Dagboknr. 14712, tinglyst den 29.10.1991, type heftelse: Erklæring/avtale med flere bestemmelser, tinglyst på gnr. 68, bnr. 217, 218 og 220.

Meglers forklaring: På enhver eiendom utskilt fra gnr. 68, bnr. 217, skal Heistadtangen Sameie ha panterett som sikkerhet for de forpliktelser hjemmelshaver måtte ha overfor sameiet. Panteretten gjelder for et beløp stort kr 10 000,-.

I tillegg gjelder det:

- Bestemmelser om rett og plikt til medlemskap i Heistadtangen Sameie, og plikt til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
- Bestemmelser om rett til båt- og bryggeplass for eiere/disponenter av båt plass i sameiet.
- Bestemmelse om rett til adkomst og oppsetting av stige på tilgrensende naboeiendom for nødvendig vedlikehold.
- Bestemmelser som gir Heistadtangen Leilighetssameier rett til vederlagsfritt å benytte boder, garasjer og parkeringsplasser på Heistadtangen Sameies grunn, gnr. 68, bnr. 217.

På sameiets eiendom er det i tillegg tinglyst følgende servitutter:

Dagboknr. 8040, tinglyst den 25.06.1992, type heftelse: Seksjoneringsbegjæring.

Dagboknr. 9931, tinglyst den 30.06.1994, type heftelse: Erklæring/avtale:

Meglers forklaring: Tinglyst rett for nabo av sameiet, der eier av GNR 68 BNR 231 har rett til å fortøye båten sin ved egen brygge på sameiets eiendom.

Servituttene følger eiendommen og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen for Heistadtangen 3 og 5 datert 1.03.1993. Det foreligger ingen konkret ferdigattest for bygg 7. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for manglende attester. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene eller manglende attester kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning/attester. Kontakt megler ved ytterligere informasjon

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for private stikkledninger til boligseksjonene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område i henhold til reguleringsplan "Heistadtangen, gnr 68/bnr 155" datert 14.3.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser, og er avsatt til boliger og felles avkjørsel.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.6.2019 er avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

BYA er ikke oppgitt i reguleringsplanen. Må søkes om i hvert tilfelle. Normalt er denne på 20-35%.

Alle reguleringsplaner kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

Utleie av boligseksjonen er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. I sameiets vedtekter § 6 står det følgende: "Ønsker noen å leie ut leiligheten skal styret ha navn og tlf.nr. på leietagere. Eiere er ansvarlige ang. fellesutgifter til sameiet og at vedtektene følges av evnt. leietagere".

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

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 60.000)
Kommunale opplysninger (Kr. 4.000)
Markedspakke (Kr. 14.900)
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)
Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)
Total (Kr. 113.785)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

05.02.2026





















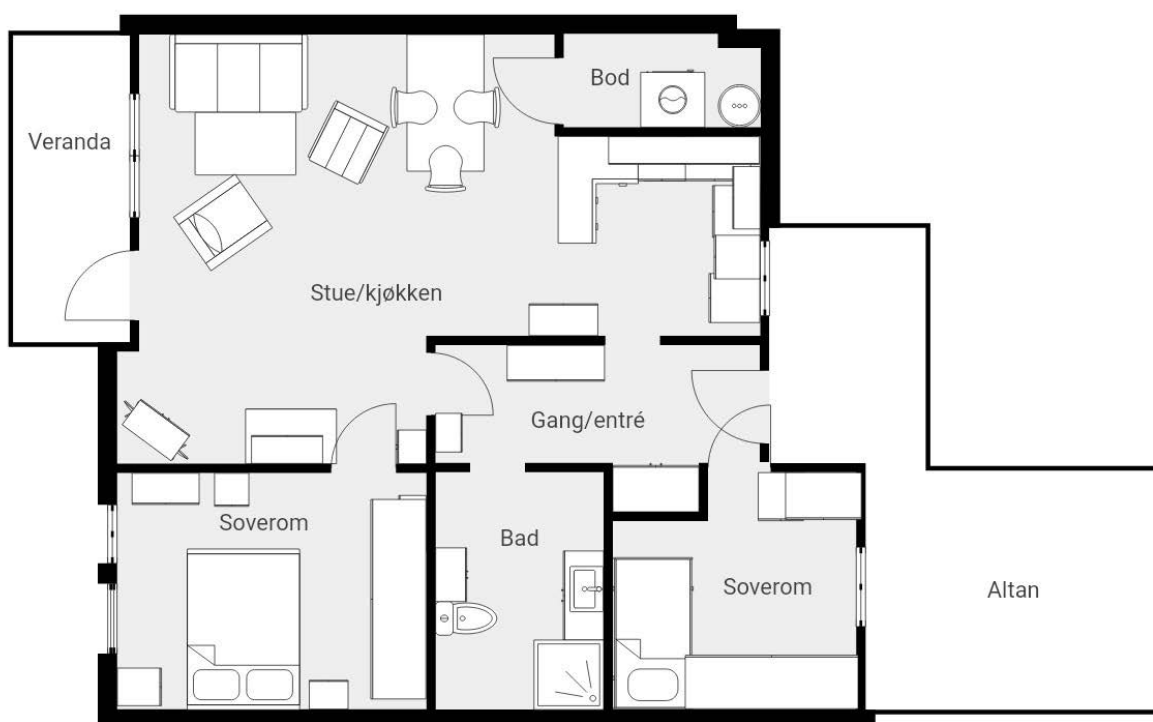








Plantegning

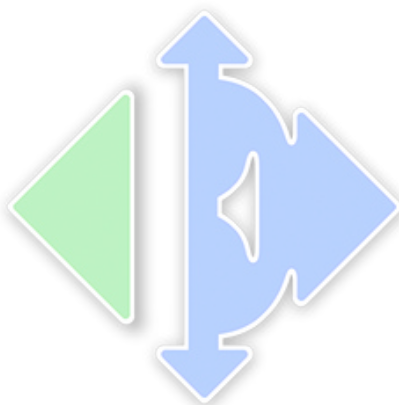


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Selveierleilighet
Heistadtangen 7C
3941 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 29/01/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:68, Bnr: 240
Hjemmelshaver:	Jørgen Johan Jakobsen
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1992
Tomt:	1922 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	21.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på støpt fundament direkte mot grunn.

Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner og er tekket med dobbeltkrum tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,35m på bad, 2,38m på to soverom, 2,39m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Leiligheten benytter egen garasje og tildelt parkeringsplass som er markert på baksiden av bygget.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte felles badeplasser med sittegrupper, lekeplass og grøntområder i området.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

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

Flis på bad, vinylbelegg i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Skiftet varmtvannsbereder.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	75 m ²			28 m ²
Garasje		15 m ²		
SUM BYGNING	75 m ²	15 m ²		28 m ²
SUM BRA	90 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang/entré, to soverom, bad, kjøkken, stue og bod.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Rekkegarasje på 15 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn med støpt ringmur. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning, saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum teglstakstein.

Ytterdør av tre.

Manuell vippeport.

- Det er ikke montert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at det kan benyttes lagringsplass under taket.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

29/01/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

- Høyskap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at badet har passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet badet har passert forventet levetid.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 20mm fall over en lengde på 2,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader. Det bemerkes at badet har passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet at badet har passert forventet levetid.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1992

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Membran fra byggeår, 1992.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1992.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

TG 2 vurderes grunnet alder på vinduer og dører.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Sørvestvendt altan på 22 m² ved ytterdør.
 Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk i tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordøstvendt veranda på 6 m² med utgang fra stue.
 Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig rekkverkshøyde på både altan og veranda.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber og avløpsrør i PVC (plast). Det er observert noe korrosjon på kobberrørene ved befaringen. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrørene. Det bemerkes at vann- og avløpsrør er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet påvist korrosjon på kobberrør.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken ut til friluft og naturlig avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og vegger.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 7 kurser iht oversikt.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Årsak: Normal slitasje og aldring over tid.

Risiko: Videre bruk kan gi økt risiko for svekket funksjon i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og mulig fremtidig utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få badet vurdert for behov for eventuell oppgradering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Årsak: Normal slitasje og aldring over tid.

Risiko: Videre bruk kan gi økt risiko for funksjonssvikt i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens: Betyr at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og mulig fremtidig oppgradering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering av badet for å sikre videre funksjon og tilfredsstillende standard.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Årsak: Normal aldring og slitasje over tid, samt utførelse uten synlig slukmansjett.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Betyr at kjøper må påregne usikker restlevetid og mulig behov for fremtidig utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering av badet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for fuktskader.

4.1 Vinduer og ytterdører

Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.

Risiko: Videre bruk kan medføre gradvis redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens: Betyr at kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og mulig fremtidig utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av vinduer og dører på sikt for å opprettholde ønsket funksjon og standard.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med gjeldende krav til rekkverkshøyde.

Risiko: Lavere rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for fall.

Konsekvens: Betyr at kjøper må forholde seg til avvik fra dagens sikkerhetskrav eller påkoste oppgradering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverkene vurdert og eventuelt forhøyet av fagperson for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Årsak: Korrosjonen har karakter som er forenlig med fukt- og kondenspåvirkning over tid, samt normal aldring av materialet.

Risiko: Videre korrosjon kan medføre svekkelse av rørmaterialet og økt risiko for lekkasje.

Konsekvens: Medfører økt behov for oppfølging og mulig fremtidig utskiftning av rørinstallasjonene.

Anbefalt tiltak: Forholdet bør gjennomgås av rørlegger for å avklare tilstand, restlevetid og videre håndtering.

6.3 Ventilasjon

Årsak: Ventilasjonsløsningen på bad er utført med naturlig avtrekk.

Risiko: Naturlig ventilering på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Konsekvens: Innebærer at våtrommet kan ha utilstrekkelig ventilasjon ved normal bruk, med økt behov for oppfølging av fukt- og inneklimateforhold.

Anbefalt tiltak: Det bør vurderes installasjon av mekanisk avtrekk på bad for å sikre tilstrekkelig og mer stabil ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Lise Jakobsen

Boligen

Heistadtangen 7C
3941 Porsgrunn

4001-68/240/0/11

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ikke noe kjennskap til eventuelle feil eller mangler ved denne leiligheten, da den kun er en del av arv etter vår far, Jørgen Johan Jakobsen. Vi barn/arvinger har aldri bodd der



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Heistadtangen 7C, 3941 PORSGRUNN

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255724

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

8425094

Gårdsnummer

68

Bruksnummer

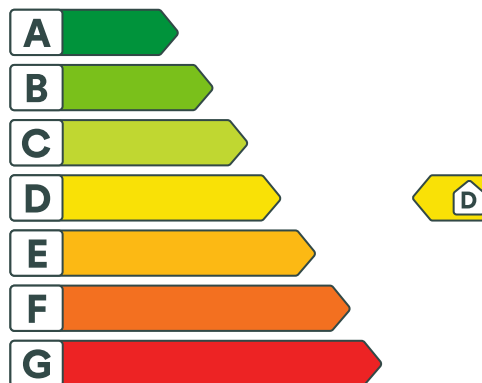
240

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1992

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

173,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 792 kWh



Heistadtangen 7C, 3941 PORSGRUNN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Heistadtangen 7C, 3941 PORSGRUNN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
GNR. 68, BNR. 155 - - HEISTADTANGEN
PORSGRUNN KOMMUNE**

1. Generelt

1.1. Omfang og formål.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området begrenset av reguleringsgrensen på kartet.

Området er regulert for følgende formål:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Fellesområder

1.2. Unntak.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet/byplansjefen innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

1.3. Andre avtaler.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2. Byggeområder

2.10. Generelt

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for byggeområdene B og C med egne vedtekter.

Planen skal vise bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, m.h.t. :

- Tomtedeling
- Bygningers plassering
- Etasjetall og høyde
- Takform, takvinkel og møneretning
- Gjerder
- Renovasjon, postkasse og klestørk
- Fellesområder, lek grøntarealer m.v.
- Interne veger, atkomst
- Parkeringsplasser, garasjer

Hele området skal ferdig utbygd ha en enhetlig karakter.
Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

2.20. Område A og B

- 2.21. Områder som er vist med gul farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for boliger med tilhørende anlegg.
- 2.22. Bygningsrådet kan tillate mindre og boligorienterte forretninger, håndverksbedrifter og sosiale formål innredet der det ikke er til ulempe for de omboende m.h.t. støy, trafikk, parkering m.v.

2.30. Område C

- 2.31. Område som er vist med fiolett farge på reguleringskartet kan nyttes til tomt for håndverksbedrifter, verksteder og ditto utsalg, samt kontorer.
- 2.32. Bebyggelsen og virksomheten skal ikke være til ulempe for de omboende m.h.t. skygge på uteplass, støy, lukt, trafikk, parkering, utelagring, skilting, belysning etc.

2.40. Offentlige formål

Nødvendige trafokiosker og pumpestasjoner skal plasseres i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsens utforming skal være mest mulig lik sjøbodene på felles brygge.

2.50. Område A

- 2.51. Boligtyper.

Bebyggelsen skal bestå av små eneboliger, rekkehus og leiligheter i en tett og variert utbygging. Området bygges ut til totalt 50 boenheter.

- 2.52. Bebyggelsens plassering.

All bebyggelse skal plasseres som vist på planen. Planen forutsetter avvik fra plan- og bygningslovens § 70. Situasjonsplan i mål 1:200 skal derfor vedlegges byggemeldingen for å ivareta brannsikringskrav og naboforhold.

- 2.53. Bebyggelsens utforming.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming bestående av små og lave enheter inntil 3 etasjer. Største høyde terreng til gesims skal være 5,5 m. Garasjer og boder skal være i en etasje. Enkelte garasjer kan ha et lite loftsrom.

Takvinkel for all bebyggelse skal være 36 grader.

Boliger, garasjer og boder skal føres opp i tre i bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Leiligheter kan føres opp i mur eller betong med kledning av tre.

Alle takflater skal kles med brent rød teglstein.

All bebyggelse skal males (el. dekkbeises) i henhold til fargeplan.

Alle enheter skal være ferdig malt ved ferdigstillelse av bebyggelsen for hele område A.

Alle senere utvendige endringer som farge, vinduer, tilbygg, påbygg, gjerder/rekkverk eller byggverk av noe slag må tilpasses helheten i området, ikke være til sjenanse for naboer, og godkjennes av sameiet.

2.54. Garasjer, boder, brygger.

Garasjer og boder skal plasseres som vist på planen (se pkt. 2.52).

Hvor det ikke bygges garasje eller bod samtidig med bolig skal det settes opp høyt gjerde mot naboeiendom.

Dette gjelder ikke for garasjer på felles parringsområde.

Det kan oppføres garasje for 1 bil pr. boenhet.

Det kan oppføres brygger for eiendommer som har strandlinje. Bryggene skal ha en størrelse, plassering og utforming tilpasset helheten og godkjennes av bygningsrådet og sameiet. Hele tomtens lengde som grenser mot sjøen kan bebygges med brygge.

2.55. Parkering, hage, gjerde.

Det skal være oppstillingsplan for en bil innenfor eiendomsgrense i tillegg til garasje. Oppstillingsplass for bil til leilighetene skal være på felles parkeringsplass.

Biloppstillingsplass, renovasjon, gjerder og tørkeplass for tøy skal anvises på plan som vedlegges byggemeldingen.

Eiendommene skal opparbeides med gressplen og beplantning. Gangareal og uteplass skal hellelegges.

Gjerder skal være av hvitmalt stakitt av minimum 2 høyder og typer og tilpasses helheten.

Rundt ubebygde eiendommer mot fellesområder skal det monteres gjerder innen rimelig tid.

Det skal ikke være opplag for båt større enn 14" på eiendommene.

3. Offentlige trafikkområder

07-43 side 4

3.1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til

trafikkformål, herunder gater med fortau, rabatter og andre trafikkinnretninger.

- 3.2. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjørevege, fortau, rabatter, snuplass, frisiktsoner etc. som er vist på planen.
- 3.3. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger bør beplantes eller behandles på tilsvarende måte. Bestående vegetasjon bør bevares. Vegrabatter på hver side av tilførselsveg skal beplantes med trær (alle).
- 3.4. I vegkryss skal arealet innenfor frisikttrekanten ha fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Det er ikke lov å beplante dette areal med trær eller å føre opp andre sikthindrende innretninger.

4. Fellesområder

4.1. Generelt.

Områdene er felles for eiendommene innenfor område A på planen og vedlikeholdes av beboerne innenfor dette området. Plan for områdene skal vedlegges byggemeldingen og godkjennes av bygningsrådet. Fellesområdene pkt. 4.2 og 4.3 ferdigstilles senest samtidig som hele bebyggelsen for område A.

4.2. Felles atkomst med gangveg og parkering.

Området skal opparbeides av utbygger i henhold til plan.

Området skal god permanent oppmerking og kan møbleres i den utrekning dette ikke er til hinder for nødvendig ferdsel. Gangveger skal markeres med belegg. Parkering innenfor boligområdet skal være gjesteparkering og tillatt kun på oppmerkede plasser. Biloppstillingsplass utenfor eiendomsgrensene skal være felles parkeringsområde.

4.3. Felles lekeområde/park.

I dette arealet inngår lekeplass, grøntområder med beplantning og ballbane. Området skal opparbeides av utbygger i henhold til plan. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

4.4. Felles brygge og småbåthavn.

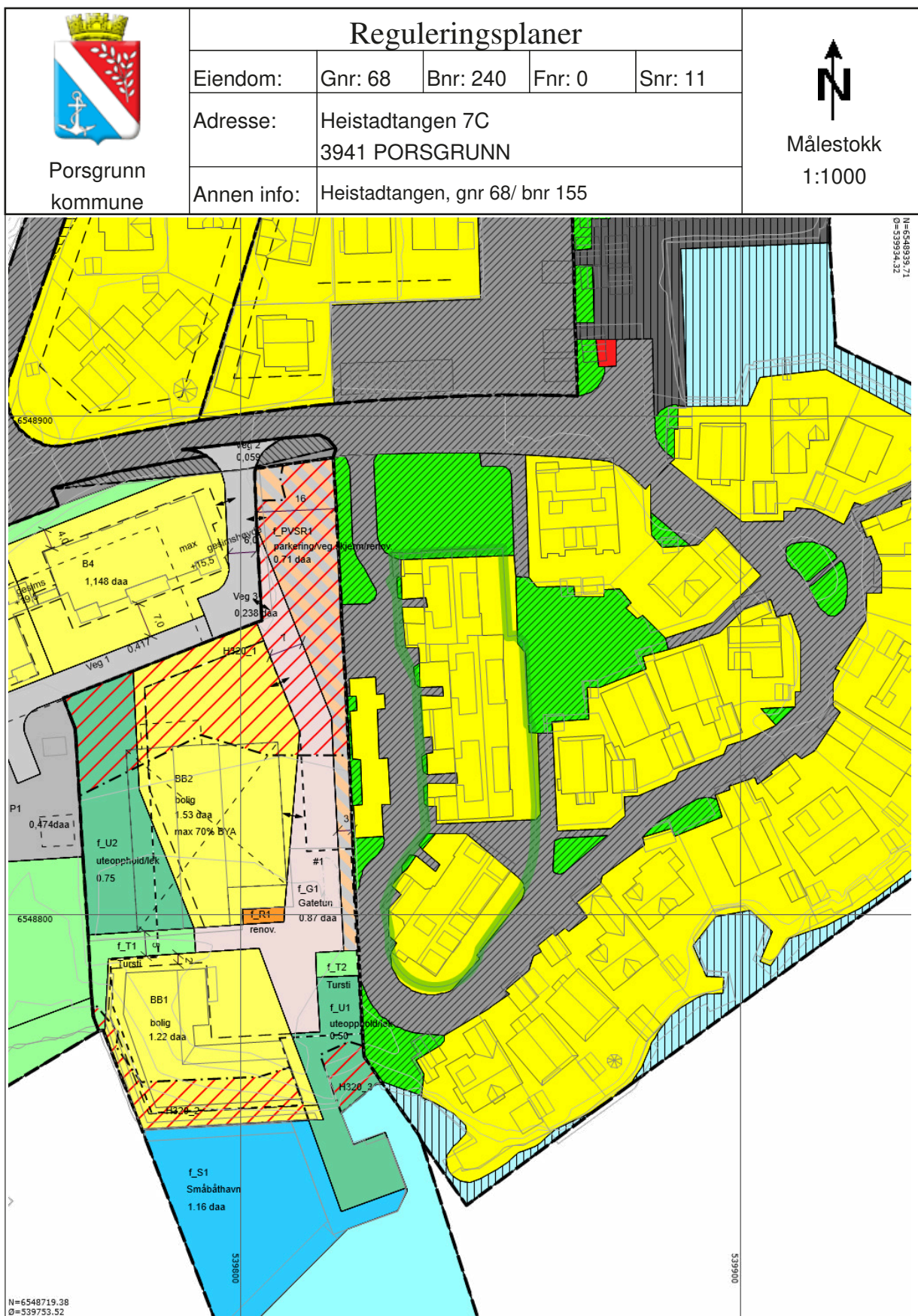
På bryggeområdet skal boder føres opp med samme takvinkel og materialvalg som bebyggelsen forøvrig og plasseres som vist på planen.

07-43 side 5

Bryggen skal være kjørbare for bil, og kan møbleres i den utstrekning det ikke er til hinder for av- og pålastning bil/båt, eller snørydding.

Indre del av havna skal benyttes til småbåter.

Egengodkjent 14.03.91

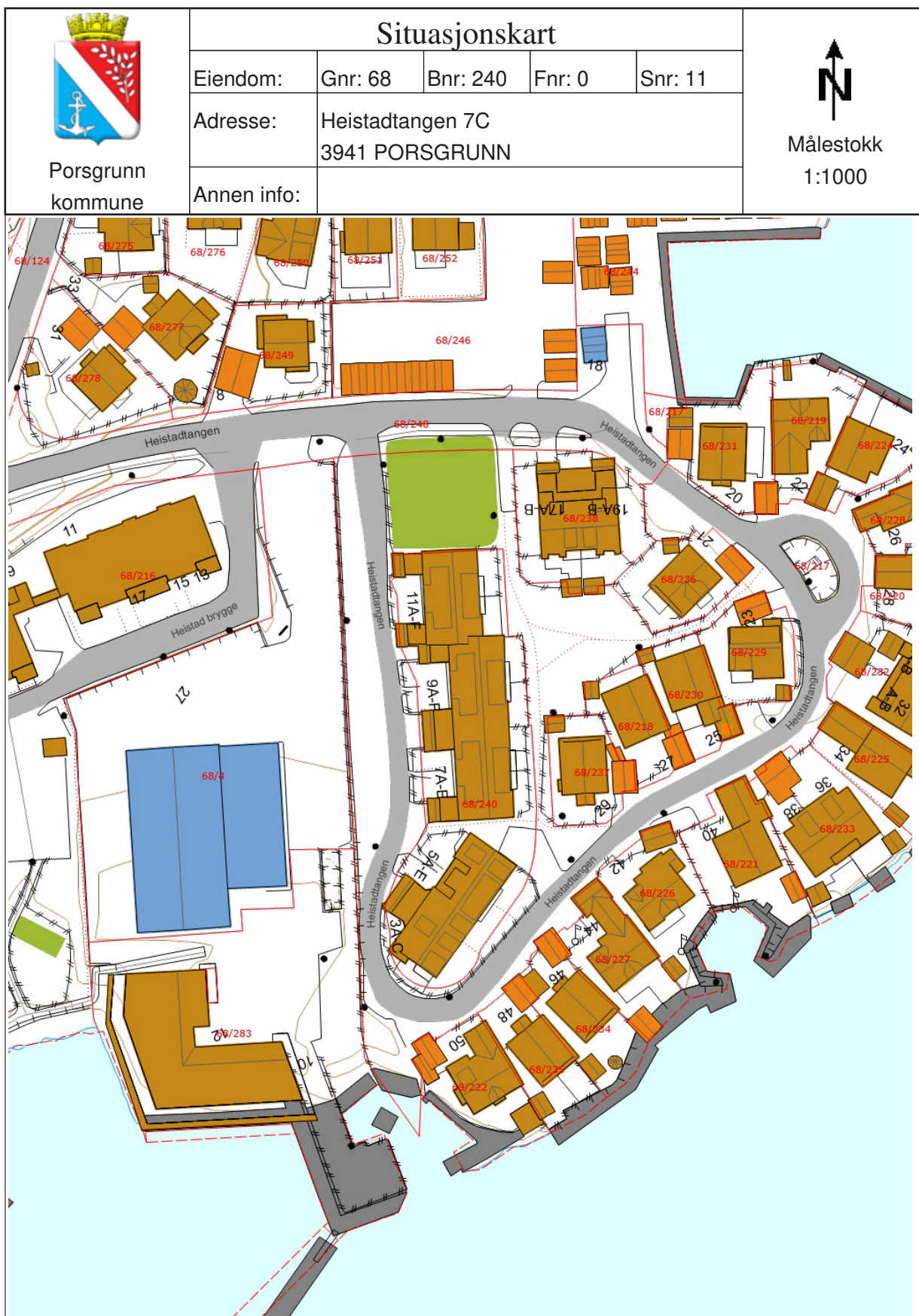


Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Havflate
	Høydekurve		Forskningskurve		Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		Grense for bestemmelsesområde
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Flomfare		Brann-/Eksplisjonsfare
	Frisikt		Frisiktzone		RbFormålOmråde
	Boliger		Offentlig bebyggelse		Privat småbåtanlegg
	Privat småbåthavn		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Veg		Gatetun		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering		Turveg		Friområde
	Småbåthavn		Naturområde i sjø og vassdrag		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

Eiendomsteig

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



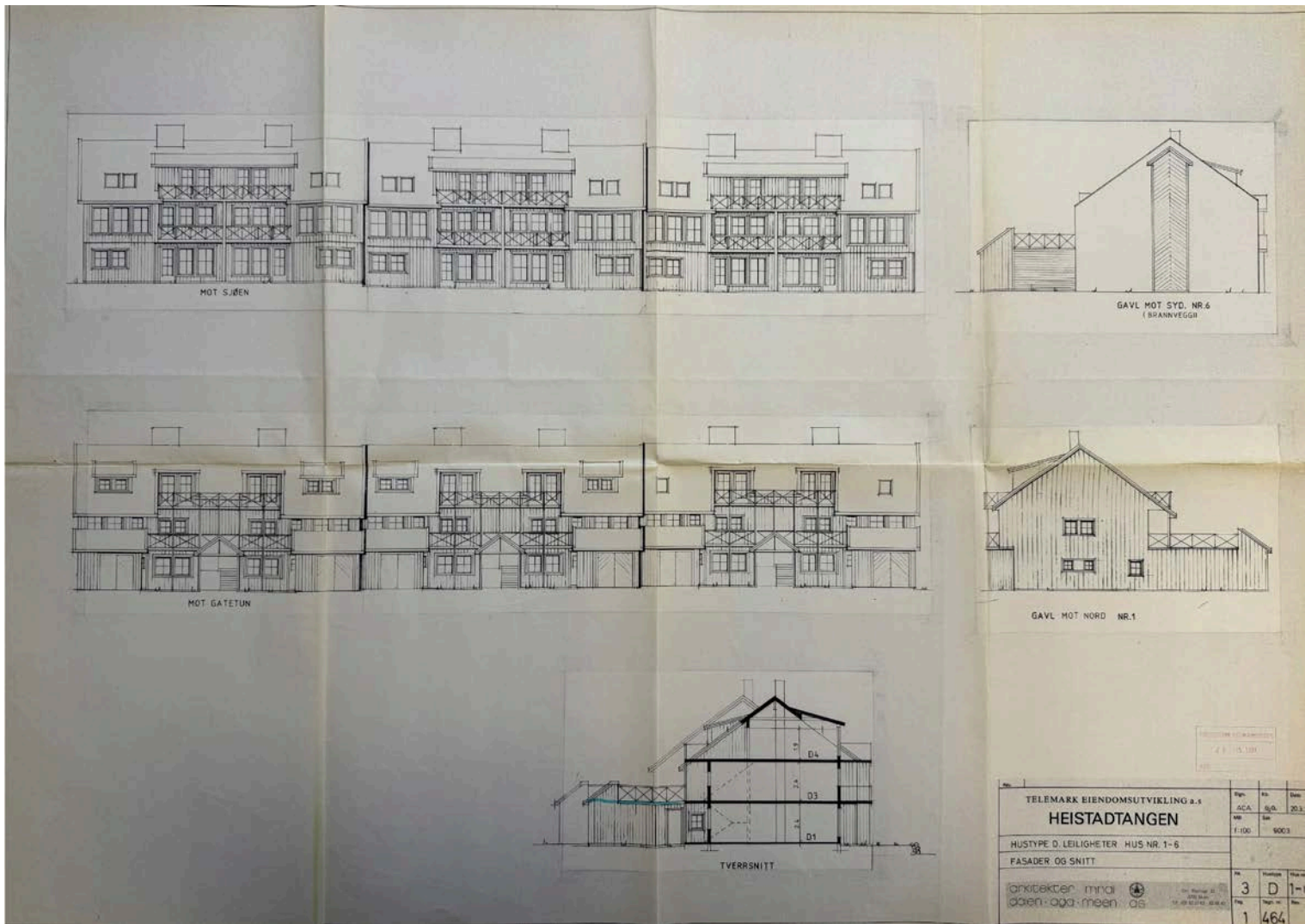
Tegnforklaring

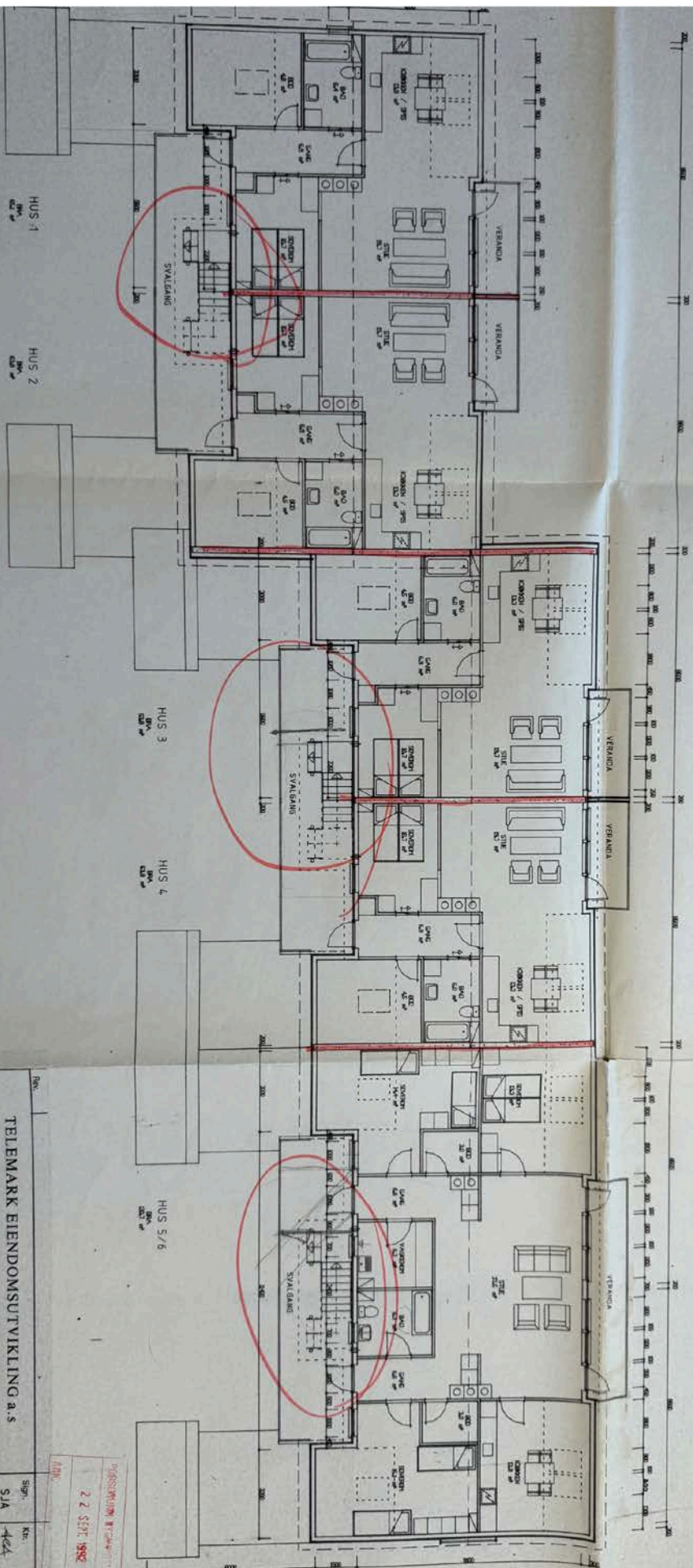
	Vegbom		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Gangveg		Fortau		Sti
	Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Flaggstang		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Flytebrygge landgang		Annet gjerde		Kai- og bryggekant
	Loddrett mur		Flytebrygge		Kai og brygge
	Trapp		Veg		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forskningskurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Havflate		Lekeplass
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





TELEMARK EIENDOMSUTVIKLING A.S.
HEISTADTANGEN

HUSTYPE D, LEILIGHET D1-6
PLAN 3ETASJE

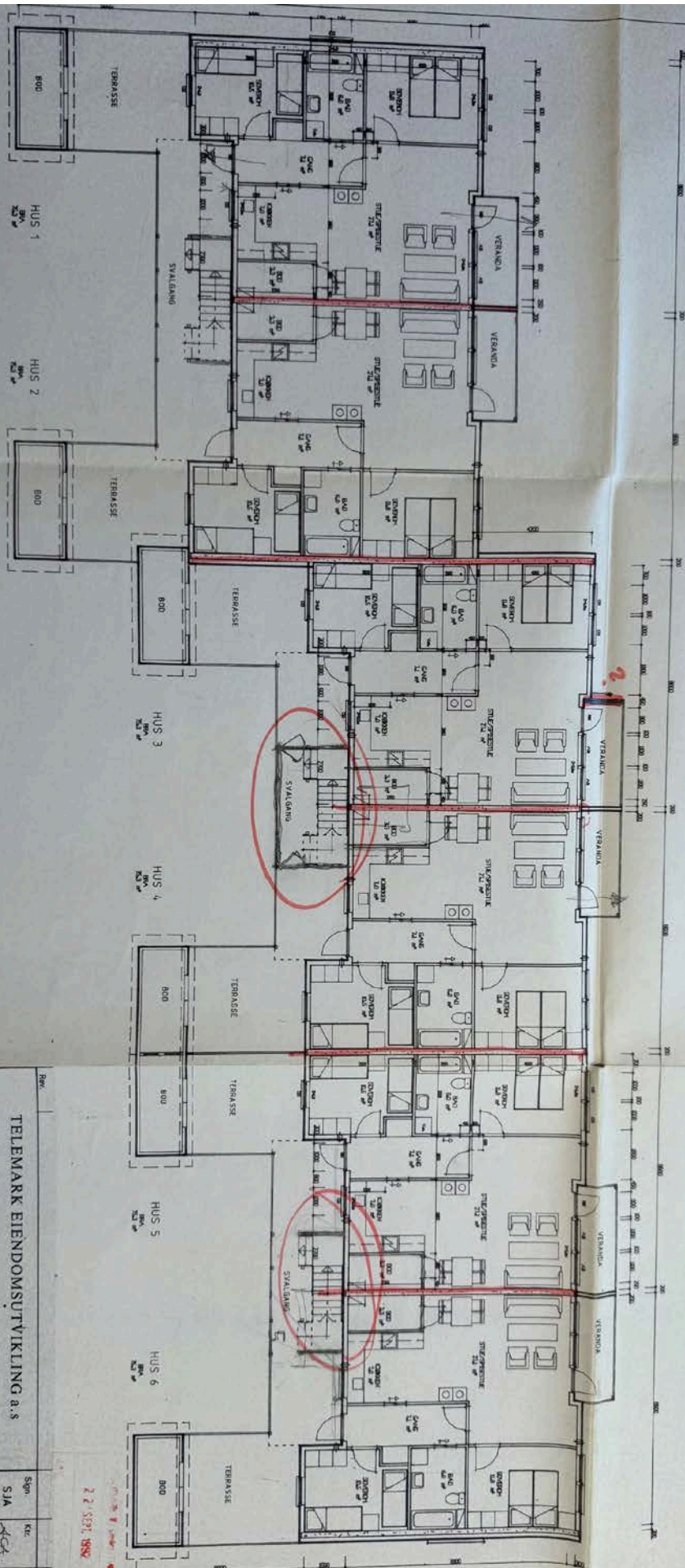
arkitektør mml
dalen · aaga · meen og

City, Østmark 22
3700 Sjøveit
Tlf. (08) 52 27 01 - 50 48 40

PROJEKTERING 11.12.81
2.2.82
2.2.82

Sign.	Ko.	Dato
SJA	AKA	23.3.9
MM	Sak	
T:100	9003	

PA	Hustype	Heistad
3	D	1-6
1	463	B



20. JUN 1992

TELEMARK EIENDOMSUTVIKLING a.s.
HEISTADTANGEN

HUSTYPE D, LEILIGHET D1-6

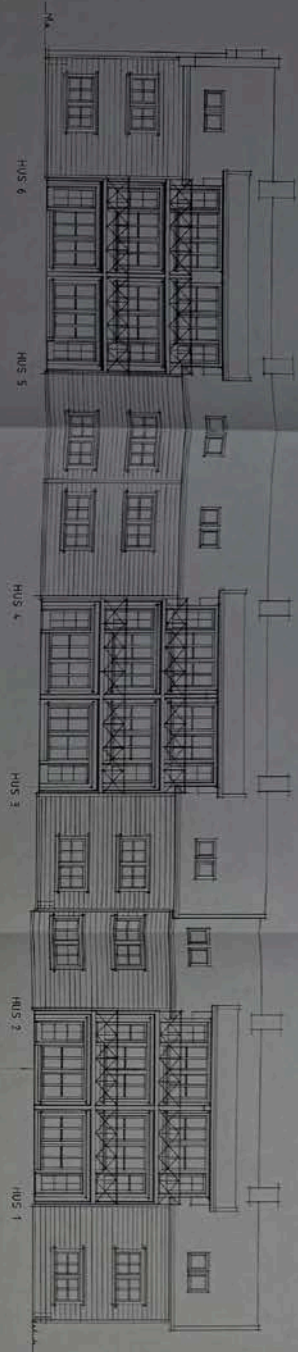
PLAN 2/ETASJE

arkitektene maa
dalen · oga · meen 08
17/10/92 22/10/92

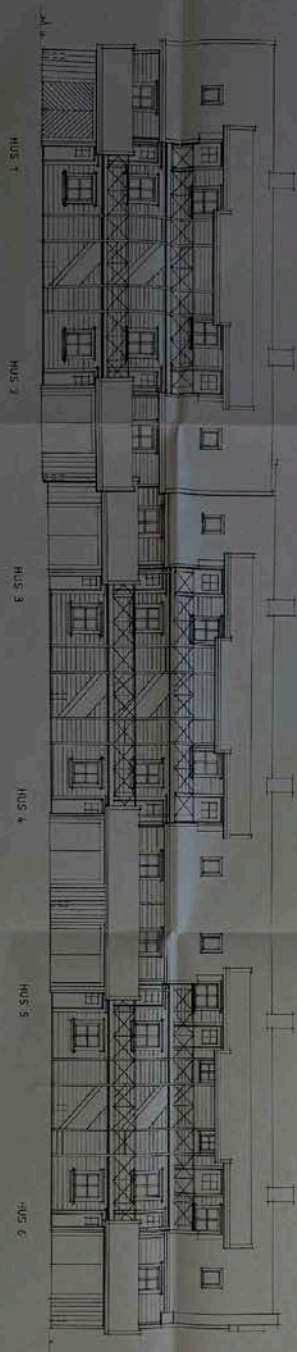
Rev.	Sign.	Kr.	Dato
1	SJA	462	23.9.92
2	SJA	462	23.9.92
3	SJA	462	23.9.92
4	SJA	462	23.9.92
5	SJA	462	23.9.92
6	SJA	462	23.9.92
7	SJA	462	23.9.92
8	SJA	462	23.9.92
9	SJA	462	23.9.92
10	SJA	462	23.9.92

2.2.5121.1882

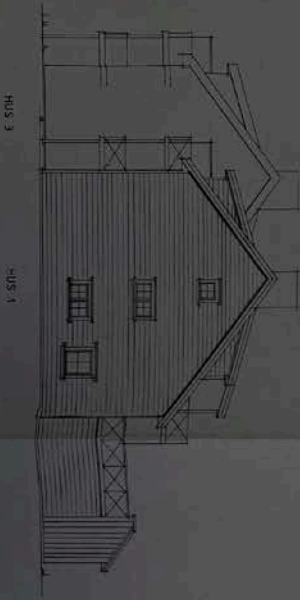
FASADE MOT ØST



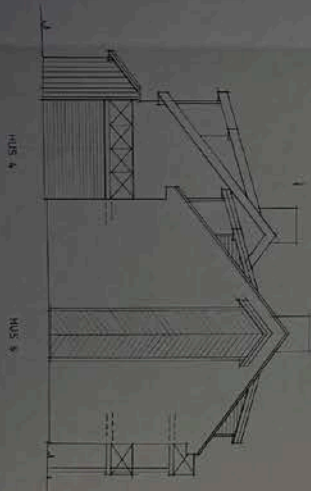
FASADE MOT VEST



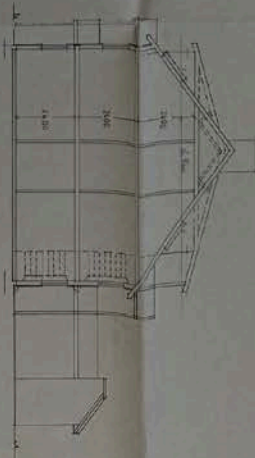
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



SNITT



1. AV UTDRAGET PÅ PLAN OG FASADER 2. I AV UTDRAGET PÅ PLAN OG FASADER		TELEMARK EIENDOMSUTVIKLING A.S.	
HEISTADTANGEN		1. 109 9603	
HUS TYPE D, LEBLINGET 0115		1. 109 9603	
FASADER OG SNITT		1. 109 9603	
Arkitekt: mnd		1. 109 9603	
Dato: 01.10.2018		1. 109 9603	
1		1. 109 9603	
3		1. 109 9603	
1-6		1. 109 9603	
464		1. 109 9603	
C		1. 109 9603	



PORSGRUNN KOMMUNE
Innbyggertorg

Dato: 23.01.2026
Referanse:
Saksbehandler: AJ

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 68 Bnr: 240/0/11 Adresse: Heistadtangen 7C

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

Merknader:

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 0			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 1899	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, restanse kr					
Forfallsdato:		25	Fellesutgiftene inkluderer:		
		Internett			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		Kr 2899	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 1/6-26
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		5	Seksjonens renteutgifter kr:		0

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Heistadtangen Leilighetssameie 7-9-11

Hei STADTANGEN
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post asmund.haugaard@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Porsgrunn

Asmund Snorresønn Haugaard
Backoffice/Innemegler
asmund.haugaard@aktiv.no

Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11
Heistadtangen 7 C
3941 Porsgrunn

Vår referanse: 1317260011 Vår saksbehandler: Åsmund Snorresønn Haugeard Telefon: 921 59 269 Vår dato: 22.01.2026

Megleropplysninger på Heistadtangen 7C - gnr. 68, bnr. 240, snr. 11 i Porsgrunn kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anne Lise Jakobsen	Bjørnstadløkka 62, 3740 Skien	12.05.1970
Jonny Jakobsen	Gamlegrensa 10B, 3747 Skien	02.01.1972
Monica Lundeborg	Havreveien 24, 3223 Sandefjord	26.08.1968

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Erik Gill	Tlf. 47884313	E-post. erik.gill@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 2192957				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

VEDTEKTER HEISTADTANGEN LEILIGHETSAMEIE 7-9-11

Org. nr. Enhetsregisteret: 884 276 772

Lov om eierseksjoner av 4-3-1983 nr.7

Etter årsmøtevedtak 12-4-2011 er paragraf 1 og 5 endret. Paragraf 20 er ny.

Paragraf 1 . Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11.

Sameiet består av 17 boligseksjoner, tinglyst 25-6-1992.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen og områder tilknyttet 7-9-11, gnr. 68 bnr. 240 i Porsgrunn kommune med fellesanlegg av enhver art , herunder med hensyn til drift og vedlikehold.

Paragraf 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full dispensasjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonene kan ikke benyttes til annet enn beboelse og må benyttes på en slik måte at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i de bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Paragraf 3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Sameiet tegner forsikring for bygget herunder for garasjer. Forsikringspremien inngår i fellesutgiftene og fordeles i henhold til sameiebrøk. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven.

Paragraf 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, eller som er undergitt eksklusiv bruksrett for en sameier, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonenes sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, garasjer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Paragraf 5. Overdragelse/utleie av seksjon

Ved salg/kjøp av leilighet, skal SELGER oppgi navn og tlf. nr. på kjøper samt (oppholdsadresse, der kjøper ikke skal bo fast i sameiet) til styret.

KJØPER skal ta kontakt med styret og forsikre seg om at disse opplysningene er mottatt.

Ønsker noen å leie ut leiligheten skal styret ha navn og tlf. nr. på leietagere. Eiere er ansvarlige ang. fellesutgifter til sameiet og at vedtektene følges av evt. leietagere.

Paragraf 6. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at et av medlemmene etter loddtrekning trer av etter første driftsår.

Styreleder, styremedlem og varamedlemmer kan gjenvelges.

Varamedlemmene velges for et år av gangen.

Styremedlem som selger eller leier ut sin seksjon trer automatisk ut av styret fra salg/utleie tidspunktet.

Paragraf 7. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningene av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved Stemmelijkheid gjør lederens stemme utslaget.

Paragraf 8. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner for sameiet.

Paragraf 9. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.05.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst to av sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte, skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Paragraf 10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsregnskap og budsjett
2. Valg
3. Godtgjøring til revisor
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 11. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg avgjøres saken ved loddtrekning.

Paragraf 12. Stemmerett m.m.

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

Paragraf 13. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

Paragraf 14. Sikkerhet

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon for et beløp stor kr. 10.000,-, med etterstående prioritet innenfor 90% av seksjonens verditakst, til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser.

Paragraf 15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Paragraf 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Paragraf 17. Endringer i vedtektene

Endring av vedtektenes paragraf 18 kan ikke skje utenom ved enstemmighet. Endringer i sameiets vedtekter forøvrig kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Paragraf 18. Leilighetssameiets garasjer/fellesareal

Til enkelte seksjoner i sameiet er det oppført garasje med bruksrett tillagt den seksjon garasjen er solgt til, og i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.

Til øvrige seksjoner i sameiet kan det oppføres garasje, beliggende på fellesareal tilhørende Heistadtangen sameie, med eksklusiv bruksrett for de respektive seksjoner i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.

Sameiet kan ikke kreve særskilt godtgjørelse/leie for den enkelte sameiers eksklusive rett til garasje herunder til å ha garasje på sameiets fellesareal.

Likeledes inngår garasjer heller ikke i beregning av sameiebrøken med hensyn til felles utgifter . Den enkelte sameier som har sådan eksklusiv bruksrett til garasje på sameiets grunn plikter å holde området rundt ryddig og vedlikeholdt. Det samme gjelder for garasjer beliggende på areal tilhørende Heistadtangen sameie undergitt eksklusiv bruksrett for sameiere i leilighetsameiet.

Sameiet kan ikke kreve særskilt godtgjørelse/leie for den enkelte sameiers eksklusive rett til garasje herunder til å ha garasje på sameiets fellesareal.

Likeledes inngår garasjen heller ikke i beregning av sameiebrøken med hensyn til fellesutgifter med videre den enkelte seksjonseier som har sådan eksklusiv bruksrett til garasje på sameiets grunn plikter å holde området rundt ryddig og vedlikeholdt.

Leiligheter som ligger i sameiets 1 etasje skal ha eksklusiv bruksrett til det fellesareal som ligger på sameiets østside, begrenset av den enkelte leilighets skillelinjer, til disse skillelinjer møter grenser for Heistadtangen sameie fellesareal.

Paragraf 19. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4-3-1983 nr.7, samt lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som trådte i kraft 1-1-1999.

Paragraf 20. Regler for hundehold.

Hundeiere i sameiet PLIKTER å sette seg inn i LOVEN OM HUNDEHOLD. Denne kan hentes på lovdata (internett). Hundeeiere som ikke følger denne lov med regler, må regne med advarsler og i siste instans nektes å ha hund i sameiet!!

Husk! ved salg av leilighet, skal vedtektene gis til kjøper!

Regnskap Heistadtangen sameie 2025

Saldo 31.12.24	176212,81
Inntekter	778758
Utgifter	583231,94
Saldo 31.12.25	371738,87

Ukjente kostnader 2026

Bytting av bærebjelker Limtre

Bytte veranda gulv fra 3 etg til 2 i 11èrn

Budsjett 2026 kjente kost

Inntekter

<u>Husleie</u>	<u>402012</u>
----------------	---------------

Utgifter

Styrehonorar	25000
Forsikring	40000
Strøm	6000
Vedlikehold (div)	20000
Internett	81600
Revisjon	500

Toatl utgifter	173100
-----------------------	---------------

Res.	228912
-------------	---------------

Heistadtangen Sameie, org.nr. 912 531 821

Resultatregnskap 01.01-31.12.2024

pr. 31.12.2024

Etter årsmøte
10.6.2024

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER

Kontingent (53 boliger/enheter) - kr. 5.000 fra 2025
Avgift for fremtidig utbedring av vei, kr. 2.000*53
Inntektsføring av "Avgift for utbedring av vei"
Andre inntekter (ikke bet. avgift veiutbedring 2023)

Sum driftsinntekter

DRIFTSKOSTNADER

Lønn til ansatte, plenklipp/maling
Arbeidsgiveravgift (gressklipping+styrehonorar)
Brøyting ,feiing/soping
Leie container, minigraver
Oppgradering fellesområder, Dugnader, driftsmater.
Asfaltering aug 2024, tatt av avsatt

Styrehonorar (innberette alt over kr. 1.000 fra 2007)
Honorar regnskap 2022 + 2023, vår 2023
Honorar beboerregister, bet. regninger, vår 2023
Honorar regnskap fra 2023, etter 1.6.2023+ 2024+
Honorar for gjennomgang regnskap, "revisjon"
Kontorrekvisita, kopiering, porto, skriver
Gaver og oppmerksomheter (inkl. Julegaver)
Forsikring, inkl. yrkesskade
Årsmøtekostnader
Sos. Arr., bevertning dugnad, julegran
Overført Sameiet Heistadtangen Fellesområde
Kontingent Fellesforum/Fjordnett Grenland
Overført Avgift fremtidig utbedring vei til balanse

Andre kostnader, tapsføring

Sum driftskostnader

DRIFTSRESULTAT

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER

Renter bankinnskudd
Gebyrer
Netto finansposter

ÅRSRESULTAT

Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	Budsjett 2025
238 500,00	238 500	0,00	265 000
106 000,00	106 000	0,00	106 000
204 200,00	0	204 200,00	
0,00	0	0,00	0
548 700,00	344 500	204 200,00	371 000
13 350,00	15 000	-1 650,00	15 000
1 882,00	2 820	-938,00	4 935
84 403,00	80 000	4 403,00	80 000
5 809,75	7 000	-1 190,25	7 000
73 879,99	70 000	3 879,99	70 000
204 200,00	0	204 200,00	0,00
5 000,00	5 000	0,00	20 000
0,00	0	0,00	
0,00	0	0,00	
3 600,00	4 000	-400,00	4 000
1 000,00	1 000	0,00	1 000
0,00	100	-100,00	100
2 112,90	2 500	-387,10	2 500
13 852,00	15 000	-1 148,00	15 000
1 232,80	2 000	-767,20	2 000
740,80	8 000	-7 259,20	8 000
26 500,00	26 500	0,00	53 000
0,00	500	-500,00	500
106 000,00	106 000	0,00	106 000
0,00	0	0,00	0,00
543 563,24	345 420	198 143,24	389 035
5 136,76	-920	6 056,76	-18 035
519,00	400	119,00	400
-485,00	-600	115,00	-600
34,00	-200	119,00	-200
5 170,76	-1 120	6 175,76	-18 235

Heistadtangen Sameie, org.nr. 912 531 821

Balanse 1.1 - 31.12.2024

pr. 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Brygge (ført bort mot opptjent egenkapital)	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
OMLØPSMIDLER		
Ikke innbetalt Avgift vei 2023	0,00	2 000,00
Avsatt/brukt fremtidig utbedring av vei (står på bankkto)	-7 800,00	-104 000,00
Forskuddsbetaling	0,00	-2 000,00
Kontanter	0,00	0,00
Bank 2670.42.12010	462 915,73	575 840,27
Sum omløpsmidler	455 115,73	471 840,27
SUM EIENDELER	455 115,73	471 840,27
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital (uten brygge)	410 865,27	366 413,50
Resultat i året (årets overskudd)	5 170,76	44 451,77
Sum egenkapital	416 036,03	410 865,27
GJELD		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld (Arb.giv.avgift)	39 079,70	59 975,00
Feilinnbetaling av kontingent/husleie	0,00	1 000,00
Sum gjeld	39 079,70	60 975,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	455 115,73	471 840,27
	0,00	

Heistadtangen 31.12.2024/

Årsberetning fra styret i Heistadtangen Sameie

Styret har i inneværende periode bestått av:

Styreleder: Jan Erik Haugen (valgt for 2 år i 2024)
Nestleder: Stein Hansen (valgt for 2 år i 2023)
Kasserer: Jan Erik Woll (valgt for 2 år i 2023)
Sekretær: Amanda B. Schei (valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem: Mats Tvedt (valgt for 1 år i 2024)

Andre verv:

Valgkomité: Jarle Eriksen (valgt for 2 år i 2023)
Charles Wilhelmsen (valgt for 2 år i 2024)
Festkomité: Tone Rose Bjerke (valgt for 2 år i 2024)
Merethe Pilodden (valgt for 2 år i 2024)
Revisor: Dyrhild M. Myhre (valgt for 1 år i 2024)

Det har vært avviklet 6 styremøter siden forrige årsmøte i 2024.

Styret snakket i juli 2024 med Telenor/Telenors underleverandør Netel AS/Mikkelsen og Mikkelsen as, fikk tilbud på full asfaltering av det område som blir berørt av graving da Telenor skulle legge fiber. Slik fikk vi gjennomført full asfaltering på nesten hele området. Foran «blokkene» ble det skåret ut og lagt asfalt på noen dårlige felt. Telenor tok kostnaden på det de graver opp, mens sameiet tok kostnaden på det resterende.

Styret har fått satt opp diverse skilt, som Velkommen til Heistadtangen, og på gjeste-parkeringene. Det er også innført parkeringsregler, som sier at ingen båthengere skal settes på gjesteparkeringsplassene. Vaskeplassen utenfor nr. 29 er fjernet, men det er mulig å vaske bil med bruk av slangen i småbåthavna.

Huskestativ og gammel lekestue er demontert og kastet. Nye lekestue er kjøpt inn og levert, og blir montert på våren 2025. Det innhentes tilbud om nytt huskestativ. Styret har sørget for innkjøp av planter og blomster til fellesområdene.

Det er avviklet 2 dugnader (høsten 2024, og våren 2025) med veldig god deltagelse. Festkomiteen serverte som alltid god drikke og noe å spise. Styret oppfordrer likevel flere til å bidra til at Heistadtangen fortsetter å være et attraktivt sted å bo. I infoheftet står det hvem som har ansvar hvor i løpet av året. Infoheftet ble for øvrig oppdatert og delt ut høsten 2024.

Det er foreslått økt overførsel til Fellessameie, for å bygge kapital til utskiftning av Utstikkerbrygge. Dette vil bli behandlet på årets årsmøte. Videre har styret jobbet med budsjettet for 2025.

Styret har jobbet for å få inn tilbud/løsning når det gjelder økt belysning på gjesteparkeringa. Videre om løsning når det gjelder gressklipping framover. Per nå er det et barnebarn av Stålesens som klipper.

Styret takker også revisor, valgkomité, og festkomité for arbeidet de har utført inneværende periode.

Styret i Heistadtangen Sameie, Heistad, 16.5.2025

Heistadtangen Sameie

Organisasjonsnummer: 912 531 821

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Heistadtangen Sameie

avholdt mandag 26. mai 2025 kl. 18.00

på Hei klubbhus, Lundedalen 41, 3940 Porsgrunn.

Møtet ble åpnet av: Jan-Erik Haugen

Den oppsatte sakliste ble referert.

SAK 1 REGISTRERING AV FRAMMØTTE OG GODKJENNING AV INNKALLING

A) Registrering av frammøtte

Tilstede var 17 sameiere i henhold til avkryssing i beboerliste,

Inkl. 3 sameiere med 6 fullmakter. Til sammen 23 stemmeberettigede

B) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Som foreslått over

Protokolltilførsel ønsket av Svein Meyer: «Han ville ha protokollført at årsmøtet skal vedta budsjett, ikke bare ta det til etterretning.»

SAK 2 VALG AV REFERENT OG 2 PROTOKOLLVITNER

Valg av referent og 2 sameiere til å undertegne protokollen.

Jan Erik Woll ble valgt til referent

Jan Inge Bjerkely og Jarle Eriksen ble valgt til å underskrive protokollen.

SAK 3 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent, med følgende kommentarer:

- At det kanskje burde framkomme tydeligere hvor god «deal» sameiet gjorde i forbindelse med asfaltering (1/2 pris?).
- Hvorfor er det satt opp skilter
- Huskestativet, hvorfor ble det revet? Lekeplasskontroll tilsa det
- Lys på Gjesteparkering, behov? Styret avventer pristilbud
- Lys rundt tunet? Styret har bedt om at det blir utbedret. Må visst purre igjen.

SAK 4 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 5 BUDSJETT 2025

Styret foreslår at budsjettet for 2025 tas til etterretning, med kommentarer

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt godkjent.

Kommentarer: Har styret vurdert Robotklipper? Er vurdert, mange kanter et problem

SAK 6 INNKOMNE FORSLAG – Ingen fra beboerne

Fra styret:

1. Beskjæring/felling av trær/busker på sameiets eiendom skal godkjennes av årsmøte eller eventuelt styret i sameie A.

Vedtak: Godkjennes av årsmøtet eller eventuelt styret i Sameie A.

2. Økt kontingent fra kr. 4.500 til kr. 5.000; for å øke overføringa til Fellessameiet med kr. 500; så de skal få penger til bytte uttriggerbrygge.

Vedtak: Godkjent

3. Øke styrehonorar

Styrehonorar økes iht. budsjett fra kr. 5.000 til kr. 20.000.

Styreleder hadde laget en presentasjon som viste styrehonorar tilbake til 2009, og hva det ville være verdt med dagens kroneverdi.

Vedtak: Godkjent, men styret sjekker om det er andre måter, uten Arbeidsgiveravgift, å gi godtgjørelse på.

SAK 7 VALG av nestleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Valgkomiteens forslag ble lest opp. Det ble spurt om evt. andre kandidater.

Valg av nestleder

Valgt ble: Stein Hansen (2 år)

Valg av sekretær

Valgt ble: Eunike Steiner Nilsen (1 år)

Valg av kasserer:

Valgt ble: Jan Erik Woll (2 år)

Valg av varamedlem

Valgt ble: Jan Inge Bjerkely (1 år)

Valg av et medlem til valgkomite

Valgt ble: Jarle Eriksen (2 år)

Valg av internrevisor

Valgt ble: Dyrild Myhre (1 år)

**VED VALGENE PÅ SAMEIERMØTET FIKK STYRET FØLGENDE
SAMMENSETNING:**

Styreleder:	Jan Erik Haugen	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder:	Stein Hansen	(valgt for 2 år i 2025)
Sekretær:	Eunike Steiner Nilsen	(valgt for 1 år i 2025)
Kasserer:	Jan Erik Woll	(valgt for 2 år i 2025)
Varamedlem:	Jan Inge Bjerkely	(valgt for 1 år i 2021)

Protokollen undertegnes av:


Referent, Jan Erik Woll


Protokollvitne, Jarle Eriksen


protokollvitne, Jan Inge Bjerkely

Møtereferat frå beboermøte ETTER årsmøte, Heistadtangen Sameie A, 2025

Møtet ble holdt på Hei klubbhus, loftstue mandag 26.05.254, etter årsmøtet.

Oppsummering fra møtet:

- Kr. 2.000 i avgift til veiutbedring gjelder iallfall i 2025 og 2026, siden den delen som er tatt, ble veldig rimelig da Telenor tok mye, 1/2-parten?
- Dugnaden 13.5.2025, hva skjedde egentlig?
Innkalling med arbeidspunkter til dugnaden, var sendt ut på forhånd.

Der sto det ikke noe om trefelling, og den skjedde uavhengig av dugnaden, torsdag/fredag, etter dugnaden. Noen mente at «Dugnadsgjengen» kunne bestemme. Noen sa at trærne var råtne/farlige. Men restene som ligger igjen viser vel egentlig ikke dette? Dessuten sto de antagelig på kommunens tomt.

Det sto et punkt om å olje platting ved badeplass mellom H.tangen nr. 50 og nr. 3. Dette «nektet» noen oppmøtte å gjøre, og hevdet at det bare ville flaske og skape merarbeid i form av olje brukt annen hvert år framover.

Styret mener at om man ikke oljer, må materialene byttes om noen år, og at det blir dyrere. Trykkimpregnert materiale er ikke lenger som for 30 år siden.

- Trefelling: Gjort er gjort, men det gjenstår kostnader ved å fjerne røtter, og plante nytt. Særlig ny Julegran må være av en viss størrelse.
- Noen ønsket beskjerping av Kirsebærtre på innertunet og Hasler i båthavna, men dette ble ikke behandlet som sak, siden det kom fram på beboermøtet.

Jan Erik Woll
referent

For tinglysning på

Gnr. 68

Bnr. 217, 218 og 220

REGISTRERT
29 OKT 1991
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 14712

ERKLÆRING

Heistadtangen Sameie skal eie og forvalte fellesarealer tilhørende de eiendommer som blir utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217. Fellesarealets omfang defineres av vedtatt reguleringsplan med endelig avgrensning i henhold til situasjonsplan gjeldende ved konstituering av Sameiet.

1. For eiere av samtlige eiendommer utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal gjelde en rett og plikt til å være medlem av Heistadtangen Sameie og til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
2. På enhver eiendom utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal Heistadtangen Sameie som sikkerhet for de forpliktelser hjemmelshaver måtte ha ovenfor Heistadtangen Sameie hefte en panterett for et beløp stort kr. 10.000,-.

Beløpet skal for hver enkelt eiendom ha sikkerhet etter avtalt kjøpesum i kontrakt mellom kjøper og Telemark Eiendomsutvikling A.S.

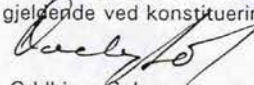
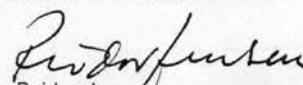
3. De som til enhver tid eier/disponerer båt plass i opparbeidet småbåthavn utskilt fra Gnr. 68, Bnr. 155 skal ha vederlagsfri rett til ordinær adkomst til bryggeanlegget over fellesarealer tilhørende Heistadtangen Sameie (Gnr. 68, Bnr. 217). Ovenstående gir dog ikke rett til bruk av bil og parkering på sameiets fellesareal inne i boområdet.

Tilsvarende skal eierne av eiendommer utskilt fra gnr. 68, bnr. 217, grensene til gnr. 68 bnr. 155 (småbåthavn) ha rett til fri ferdsel i havnebassenget tilhørende gnr. 68 bnr. 155 samt til langs sin egen eiendomsgrense i en bredde opptil 3,5 mtr. ut fra sin eiendomsgrense ha rett til fortøyningsplass for båt. Denne rett skal tinglyses som heftelse på gnr. 68 bnr. 155.

4. På eiendommer utskilt fra gnr. 68 bnr. 217 med bebyggelse beliggende på eiendomsgrense mot annen eiendom også utskilt fra gnr. 68 bnr. 217 skal eier av sådan eiendom ha rett til adkomst og oppsetting av stige på den tilgrensende naboeiendom for utførelse av nødvendig vedlikehold.
5. Heistadtangen leilighetssameier I - IV som er utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal i henhold til nærværende erklæring ha rett til vederlagsfritt å ha boder, garasjer og parkeringsplass på Heistadtangen sameies grunn Gnr. 68 Bnr. 217

Ethvert ansvar og enhver omkostning knyttet til oppføring, drift og vedlikehold knyttet til garasjene er de enkelte leilighetssameieres ansvar og er således Heistadtangen sameie uvedkommen.

Garager og boder skal oppføres i henhold til vedtatt reguleringsplan og bebyggelsesplan fra arkitekten, gjeldende ved konstituering av sameiet.


Oddbjørn Solum
Reidar JensenDoknr: 14712 Tinglyst: 29.10.1991 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



For tinglysning på Gnr 68 Bnr 244 i Porsgrunn kommune:

ERKLÆRING

REGISTRERT

30 JUN 1994

Skien og Porsgrunn

Byrett

Dagboknr.: 9931/...

Eier av tomt Gnr 68 Bnr 231 i Porsgrunn kommune skal langs egen eiendomsgrense, i en bredde på 4,0 meter ut fra eiendomsgrensen, ha rett til fortøye båt ved egen brygge på Gnr 68 Bnr 244. Fortøyning utenfor 4,0 meter må ikke anlegges uten skriftlig samtykke fra styret i Sameiet Heistadtangen Småbåthavn.

Anita Filotas

Anita Filotas, i henhold
tinglyst fullmakt

Dagbok nr.
Skien og Porsgrunn
byrett

19

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 712.-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11



Doknr: 9931 Tinglyst: 30.06.1994 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

DnB Eiendomsmegling Grenland AS
Postboks 90
3971 Langesund
**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**
REGISTRERT
I

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

25 JUN 1992
Skien og Porsgrunn
1. Eiendommen(e)

Kommunennr. | Kommunnavn

0805 Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 8040

Gnr.

Bnr.

Festnr.

68
240
2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾
Heistad Eiendom AS
v/Truls Lund i h.h.t. fullmakt, ting-
lyst 25.10.91
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	75	11	B	75	21	B	71	31			41			51		
2	B	75	12	B	75	22	B	71	32			42			52		
3	B	75	13	B	130	23	B	71	33			43			53		
4	B	75	14	B	63	24	B	102	34			44			54		
5	B	75	15	B	63	25	B	51	35			45			55		
6	B	75	16	B	63	26			36			46			56		
7	B	75	17	B	65	27			37			47			57		
8	B	75	18	B	71	28			38			48			58		
9	B	75	19	B	71	29			39			49			59		
10	B	75	20	B	71	30			40			50			60		
Sum tellere:						1.863	= nevner:		1.863								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr. 8040 Tinglyst: 25.06.1992 Emb. 101

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligas-joner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)




Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Nabolagsprofil

Heistadtangen 7C - Nabolaget Heistad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Heistad	10 min 🚶
Linje M1, M1N, 84, 459	0.7 km
🚆 Porsgrunn stasjon	15 min 🚗
Linje RE11, RX11, R55	10.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	37 min 🚗

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	21 min 🚶
329 elever, 26 klasser	1.7 km
Brattås skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
185 elever, 13 klasser	3 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	21 min 🚶
335 elever, 23 klasser	1.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	11 min 🚗
310 elever	6.1 km
Bamble videregående skole	12 min 🚗
350 elever, 15 klasser	7.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Heistad	13 min 🚶
---------------------	----------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

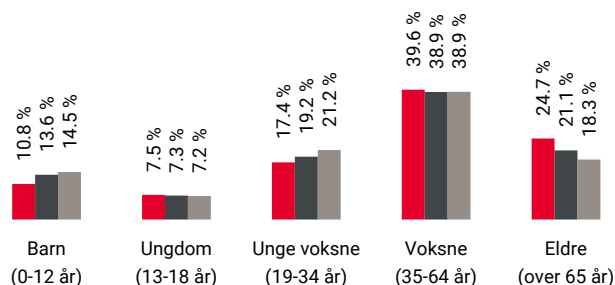
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
57 barn	0.9 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	19 min 🚶
77 barn	1.4 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	4 min 🚗
87 barn	2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Heistad	12 min 🚶
PostNord	0.9 km
Kiwi Heistad	13 min 🚶
PostNord	1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Heistad skole ballplass Ballspill	11 min	0.8 km
	Trollhaugen ballplass Ballspill	15 min	1 km
	Oasen Fritid	4 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	20 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

9 min



Vitusapotek Heistad

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



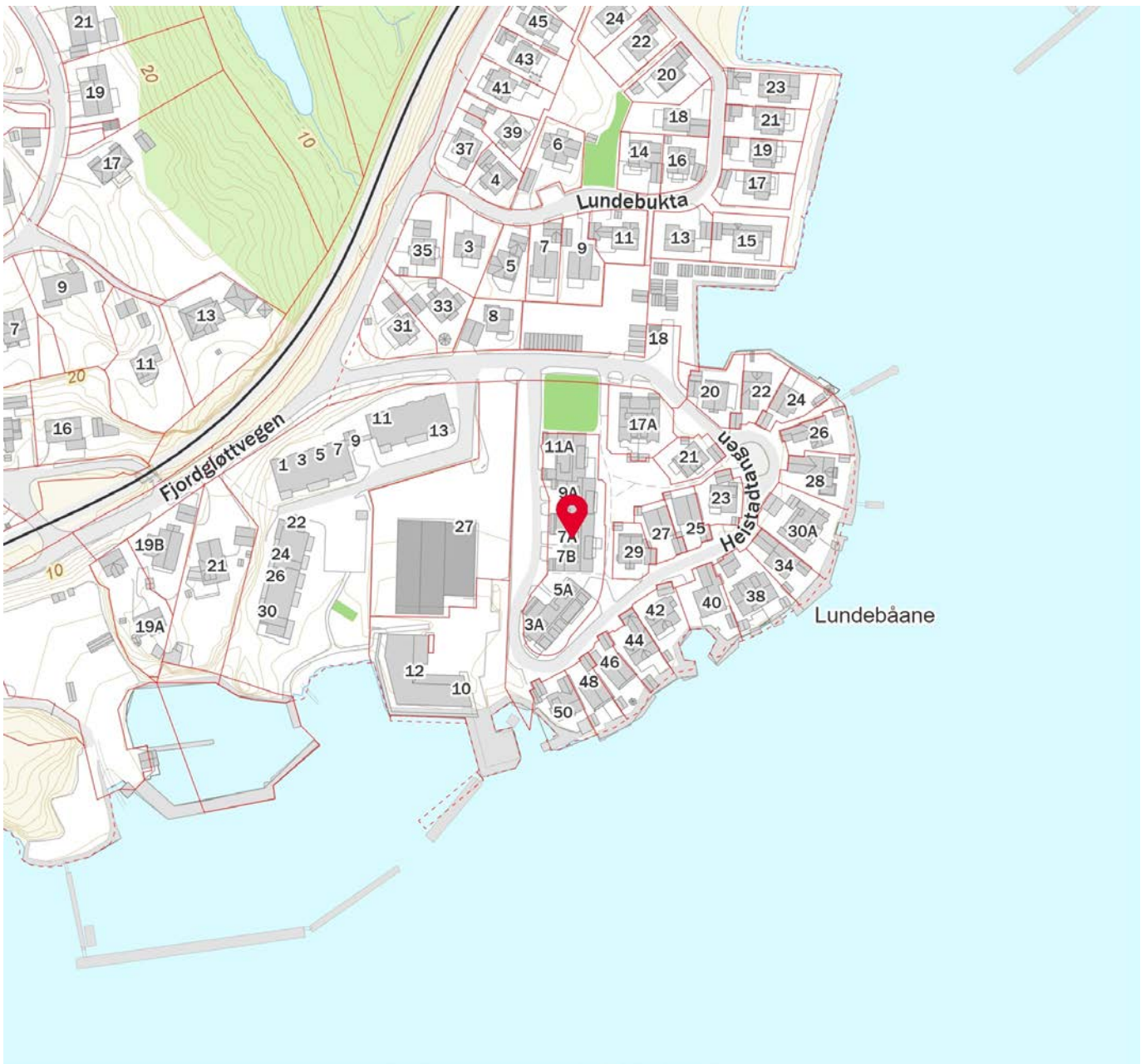
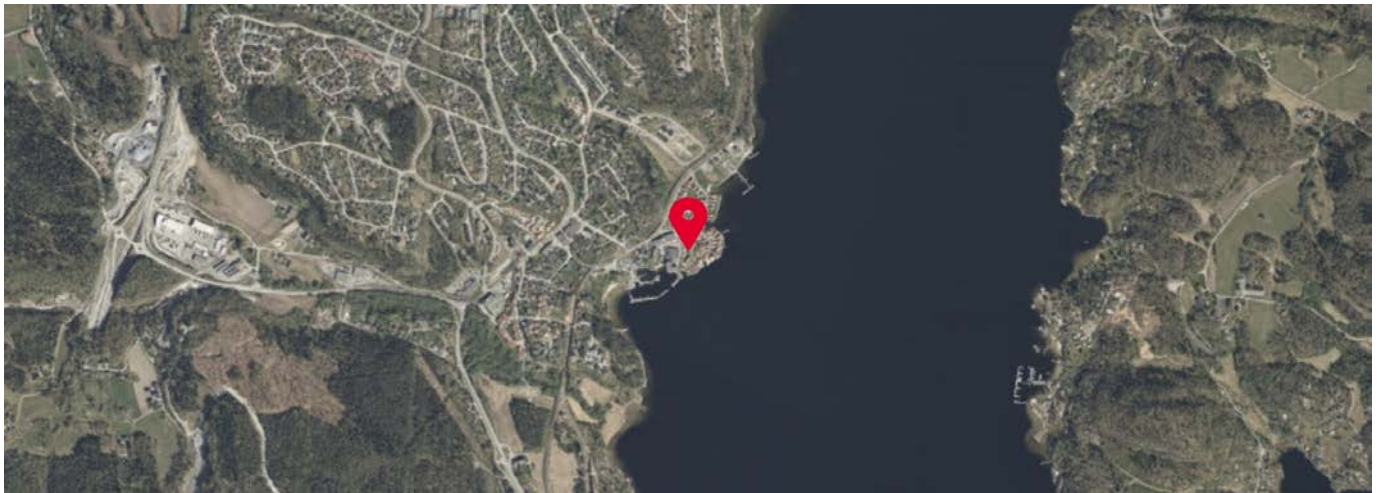
0%

51%

Heistad
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heistadtangen 7C
3941 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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