

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

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

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Felleskostn.: Kr 2 180,-
Selger: Hedda Furuvald
Johannesen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 76/96 kvm
Tomtstr.: 3865.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 82
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1304240073

Tiltalende selveierleilighet m/umiddelbar nærhet til sjøen! Vestvendt terrasse, garasje og bryggeplass!

Oppdatert og lettstelt leilighet med moderne utseende, vestvendt terrasse, garasje m/bod og bryggeplass!

Leiligheten er påkostet og velholdt med et lunt, imøtekommende preg, masse naturlig lys og moderne løsninger. Utsikt til sjøen og innover mot Brevik fra stue/kjøkken, samt terrasse.

Her er sjøen kun et steinkast unna, med bryggeanlegg og fiske-/bademuligheter! En flott beliggende leilighet i et meget sjarmerende boligstrøk på Øya i Brevik, med kort vei til de fleste servicefunksjoner, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

En lettstelt, moderne leilighet med alt på en flate:

1. Etg: Entré m/skyvedørsgarderobe, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom m/skyvedørsgarderobe, soverom 2, bad, vaskerom og bod. Garasje m/bod og bryggeplass i felles bryggeanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Matrikkelrapport	59
Eiendomskart	63
Planstatus	65
Reguleringsplan	67
Midlertidig brukstillatelse	69
Tegninger	70
Tegninger, garasje	72
Ordensregler, sameie	75
Vedtekter, sameie	78
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 20 m²

Leilighet i sameie

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Garasje m/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3865.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 3 865 kvm. Pent opparbeidede fellesområder med asfalterte veier mellom boligene og belegningsstein ved inngangspartier og gårdsplasser.

Leiligheten har et pent opparbeidet uteområde mot vest, med en delvis overbygget terrasse med utsikt til sjøen. Mot sør og øst er det belegningsstein i gårdsplassen med garasje og videre adkomst til egen hagedel "inngjerdet" i hekk.

Beliggenhet

Pent beliggende leilighet på Øya i Brevik. Leiligheten hører til Sameiet Øya i Brevik, som ligger nesten ytterst på Øya og nyter umiddelbar nærhet til sjøen og sen kveldssol.

Sameiet er hyggelig og veletablert, med pent opparbeidede fellesområder, bryggeanlegg og bademuligheter like utenfor døren.

Sandstrand og øvrige småbåtbrygger er kun en meget kort gåtur fra inngangsdøren, samt andre fine tur- og rekreasjonsmuligheter både på Øya og i Brevik.

Brevik yrer av liv på sommeren, med isbarer, restauranter og båter med besøkende fra fjernt og nært. Forøvrig har Brevik egen dagligvarebutikk, flere sjarmerende småbutikker og eget museum med en hyggelig park.

Brevik ligger fint til langs sjøen, med kort vei til nabobyene. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Stathelle med AMFI-Brotorvet og et stort utvalg servicefunksjoner som tannlege, legesenter, treningssenter, dagligvare, m.m. Det er også kort vei til Porsgrunn sentrum og Skien, samt påkjøring til E-18.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig består av et horisontalt delt fire-mannsbolig oppført i rekke. Beskrevne leilighet har areal over ett plan og er beliggende i 1.etasje med felles adkomst/trapperom. Boligen er oppført 1996. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbel-falspanel). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med krum teglstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner og nedløp. Etasjeskille er i trebjelkelag oppbygget med brann og lydskille mellom leiligheter. Leilighetens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet peisovn i stue. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater og tapet på veggflater. Malt slett himling. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og bod.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):
Ingen.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Overflater vegger og himling, bad: Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Ventilasjon, bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk, kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Takkonstruksjon/loft: Boligens takkonstruksjon består av fabrikkfremstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Konstruksjonen er ikke vurdert i denne rapport.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 19.02.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

En lettetstelt, moderne leilighet med alt på en flate:

1. Etg: Entré m/skyvedørsgarderobe, stue/kjøkkenen i åpen løsning, soverom m/skyvedørsgarderobe, soverom 2, bad, vaskerom og bod.

Leiligheten har også bryggeplass i felles bryggeanlegg og egen garasje med bod.

Standard

Velkommen til Skipsbakken 16A!

En praktisk, lettstelt leilighet med god boligstandard i et hyggelig sameie. Leiligheten har blitt oppdatert en del i senere tid og fremstår som en moderne leilighet med arealeffektiv planløsning.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg og flis

Vegg: Malte flater og flis.

Tak: Slette flater og gips.

Felles inngangsparti kun få meters gange fra garasjen. Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsstein og har enkel adkomst videre inn til felles trapperom og leiligheten. Fra inngangsparti kommer man inn i en lys entré, hvor det er installert en praktisk skyvedørgarderobe med fin plass til yttertøy og sko.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning. Et flott miljø med moderne preg og lune fargevalg.

I stuen er det plass til både stue- og spisestuemøblement om ønskelig. Her får en masse naturlig lys fra de store vindusflatene mot sør og vest. Vedovn for oppvarming i de kaldere månedene. Utgang til terrasse mot vest.

Kjøkkenet er stilrent og moderne, med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

Følgende hvitevarer medfølger ved salg: Platetopp m/ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og arbeidsplass på kjøkkenbenk.

Fra kjøkken er det inngang til en praktisk bod.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er lunt og koselig, med en stor skyvedørgarderobe. God plass til både dobbeltseng og øvrig soverommøblement. Soverom nummer to er av praktisk størrelse med fin plass til ønsket soverommøblement.

Helfisest bad med varmekabler i gulv, dusjnisse, servant i innredning og gulvmontert toalett.

Vaskerom med adkomst fra entré.

Fra stue er det utgang til vestvendt terrasse. Et solrikt og meget hyggelig uteområde med utsikt til sjøen. Fin plass til utemøblement for et koselig sted å sitte ute.

Mot øst disponerer også leiligheten en mindre gressplen "inngjerdet" i hekk.

Nåværende eier har bryggeplass i felles bryggeanlegg. Bryggeanlegget holdes vedlike av sameierne og bryggelaget og ligger like ved leiligheten. Sameiet har også egen gjestebrygge. Ved bryggen er det også satt opp badestige, dersom det er ønskelig med et bad!

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 og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger ved salg: Platetopp m/ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Parkering

Nåværende eier disponerer garasjen like utenfor leiligheten. Det er montert EL-billader i garasjen.

Eier disponerer bryggeplass i felles bryggeanlegg, denne følger med ved salg. Bryggeplassen er ca. 2,5m bred.

Sameiet har egen gjestebrygge, denne ligger på motsatt side for gangveien til flytebrygga.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

19379071

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Varmekabler i gulv på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming. I 2023 ble det lagt varmemefolie under gulv i gang, stue og kjøkken.

Energikarakter

Oransje D

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 17 333 for 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er delt opp månedlige betalinger på ca. 1 444,- pr. mnd.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt 2025 er 762 800,-.

Formuesverdi primær

Kr 701 117 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 804 466 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Det er eget bryggelag i sameiet. Formann i bryggelaget opplyser om at det er faste kostnader tilknyttet bryggeplassen, ca. 4 000,- pr. år. Dette dekker vedlikehold og drift av bryggeanlegget, samt avbetalinger på bryggelagets lån.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/1966

Felleskostnader inkluderer

Betaling av fellesutgifter fordeles på to årlige terminer, en på våren og en på høsten. I 2024 tilsvarte fellesutgiftene totalt 26 162,- som dekket vedlikehold av hus, fellesutgifter, brøyting og forsikring.

Fellesutgifter 2024:

Vedlikeholdsutgifter: 16 000,-

Fellesutgifter: 3 500,-

Forsikring: 3 662,-

Brøyting: 3 000,-

Dette tilsvarer ca. 2 180,- pr. mnd. i 2024.

I tillegg til dette påløper det ca. 4 000,- pr. år. for bryggeplass. Dette dekker vedlikehold, brannforsikring og drift av bryggeanlegget, samt avbetalinger på bryggelagets lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 180

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke tatt opp felles lån i sameiet pr. nå. Det er derfor ikke fellesgjeld på leiligheten. Megler har ikke mottatt opplysninger om noe planlagt lånopptak av styret i sameiet. Det gjøres oppmersom på at det er tatt opp felleslån i bryggelaget. Hver sameier med bryggeplass betaler ca. 4 000,- i året, dette dekker avbetaling av lån, forsikring og vedlikehold av brygga.

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Øya Brevik

Organisasjonsnummer

980 259 609

Om sameiet

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av sameievedtektene har sameiet panterett for kr. 20 000 pr. seksjon.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Ny eier kreves ikke godkjent av styret.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameiet tillater husdyrhold, men spesifiserer at husdyr skal holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I følge vedlikeholds- og ordensreglene i sameiet arrangeres det dugnad i mai og oktober hvert år.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 82, seksjonsnummer 7 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/81/82/7:

21.12.1964 - Dokumentnr: 503327 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

vedr. garasjeanlegg.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:81 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1970 - Dokumentnr: 503738 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:81 Bnr:84

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4001 Gnr:81 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1996 - Dokumentnr: 2518 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 20 000 som sikkerhet for
fellesutgifter
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

18.02.2025 - Dokumentnr: 190028 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Grenland Eiendomsmegling AS
Org.nr: 988 796 638
Elektronisk innsendt

26.02.1996 - Dokumentnr: 2518 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1966

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på leilighet datert: 12.03.1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene stemmer overens med dagens bruk med unntak av en vegg mellom kjøkken og stue som er fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4001 804 , Plannavn: Øya i Brevik (3.8.1979) , Reguleringsformål: Bevaring bygninger.

PlanID: 4001 804 , Plannavn: Øya i Brevik (3.8.1979) , Reguleringsformål: Boliger.

PlanID: 4001 814 , Plannavn: Banken m.m. Øya i Brevik (30.1.1992) , Reguleringsformål: Boliger.

PlanID: 4001 814 , Plannavn: Banken m.m. Øya i Brevik (30.1.1992) , Reguleringsformål: Garasjeanlegg.

Øvrig ligger boligen i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende:

Bevaring kulturmiljø.

Boligbebyggelse - nåværende.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende.

Byggegrense.

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen, da den ligger i en kommune med 0-konsesjon.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 497 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 500 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

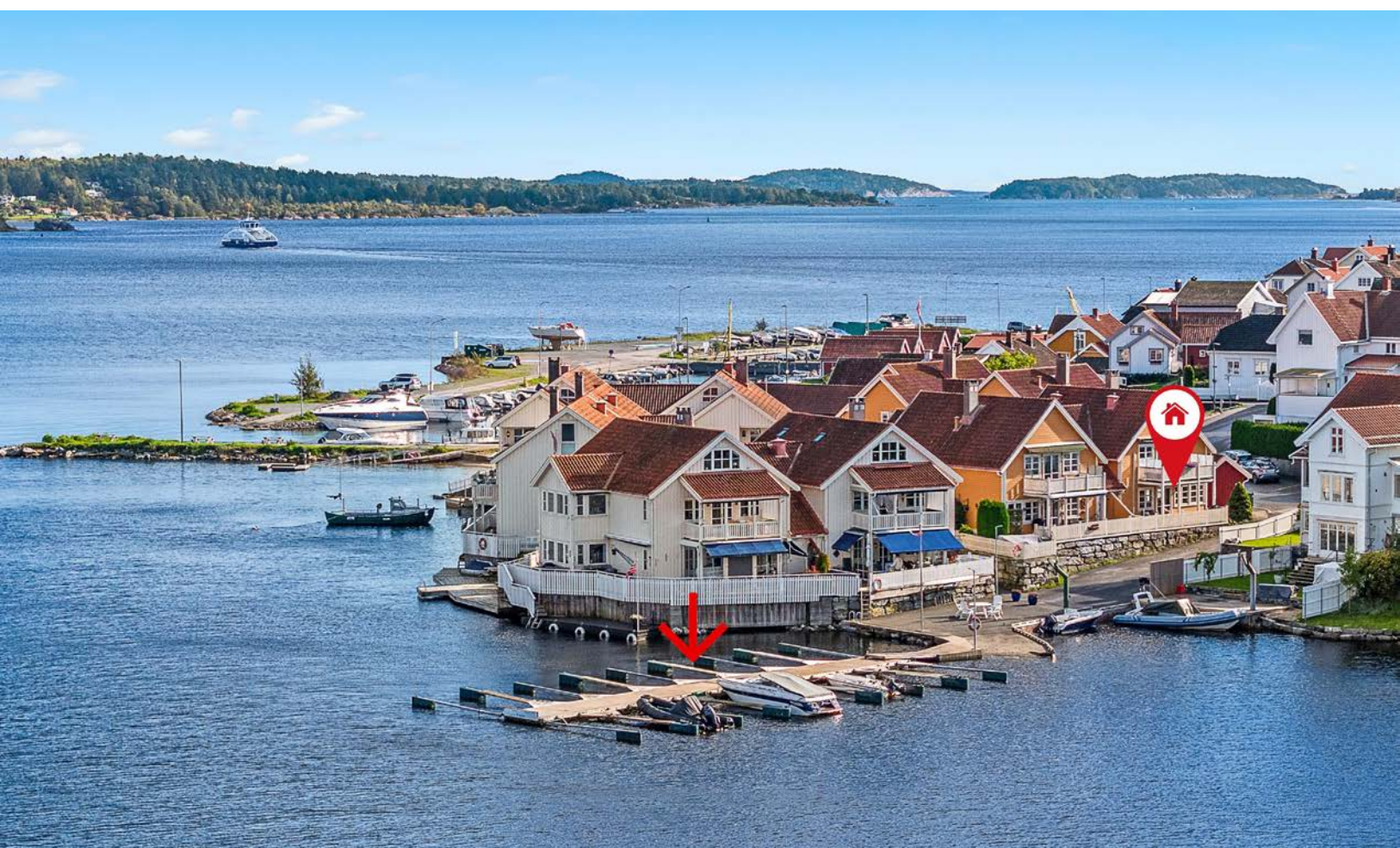
Ansvarlig megler

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

10.03.2025



Adkomst til leiligheten via felles
inngangsparti, eller via vestvendt terrasse
med den fine utsikten!







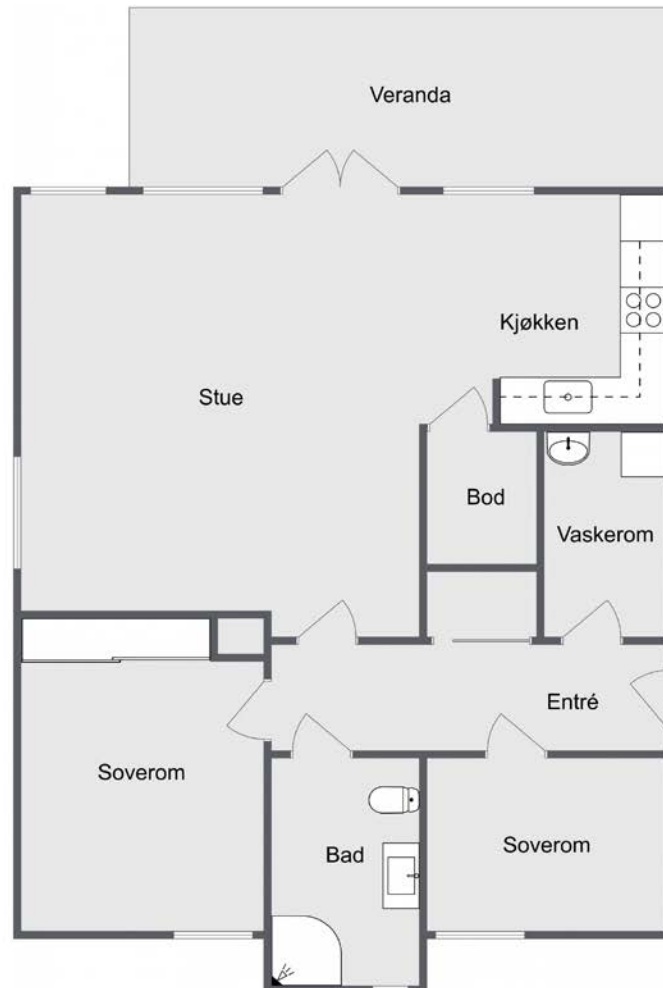






Skipsbakken 16A

1. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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





Leiligheten disponerer garasje like utenfor leiligheten.



Garasjen har EL-billader og en praktisk bod.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Skipsbakken 16A - Nabolaget Brevik sentrum/Øya - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Fisketorget Brevik Linje P8	5 min	0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min	14.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min	

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 149 elever, 11 klasser	13 min	0.9 km
Sandøya Montessoriskole (1-10 kl.) 42 elever, 5 klasser	28 min	2.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	10 min	5.7 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	17 min	10.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	9 min	3.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	9 min	4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Øya Brevik	5 min
Recharge Kulturhusbyggen	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

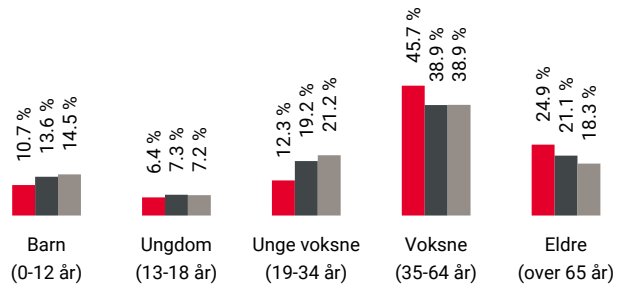
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brevik sentrum/Øya	741	426
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brevik barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min	1.1 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	6 min	2.6 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1... 17 barn	8 min	3.1 km

Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	9 min	0.6 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	6 min	2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

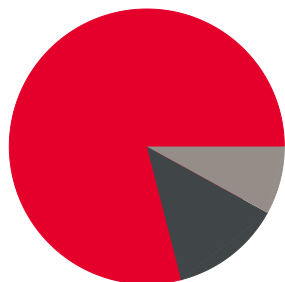
Furulund idrettspark 13 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.9 km

Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 13 min
Aktivitetshall 0.9 km

MOVA Stathelle 6 min

Oasen Fritid 10 min

Boligmasse



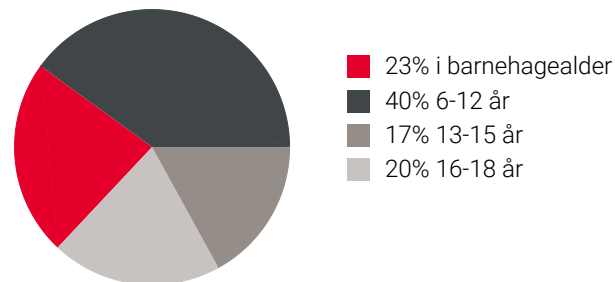
79% enebolig
 13% rekkehus
 8% annet

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet 6 min

Vitusapotek Stathelle 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

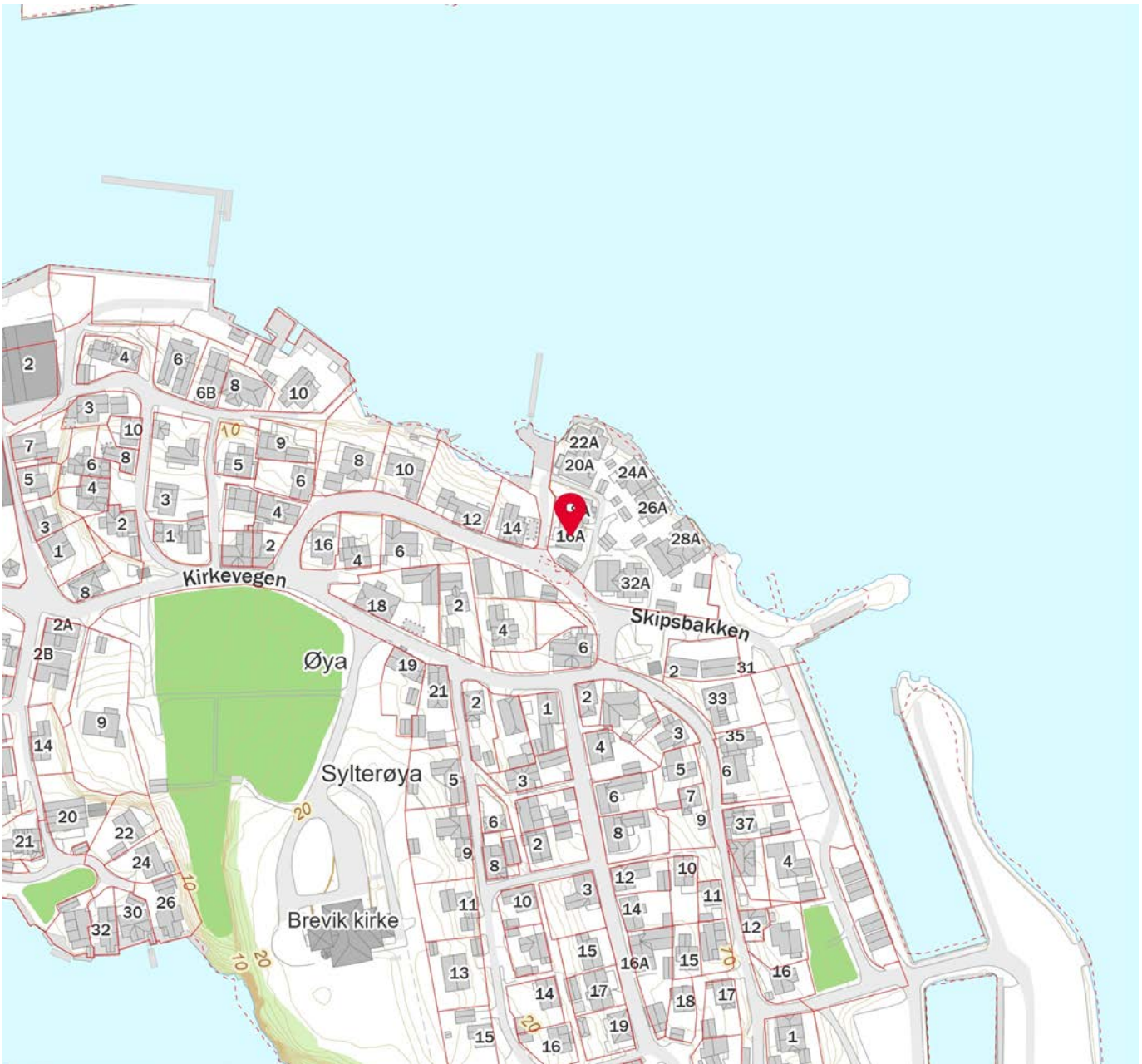
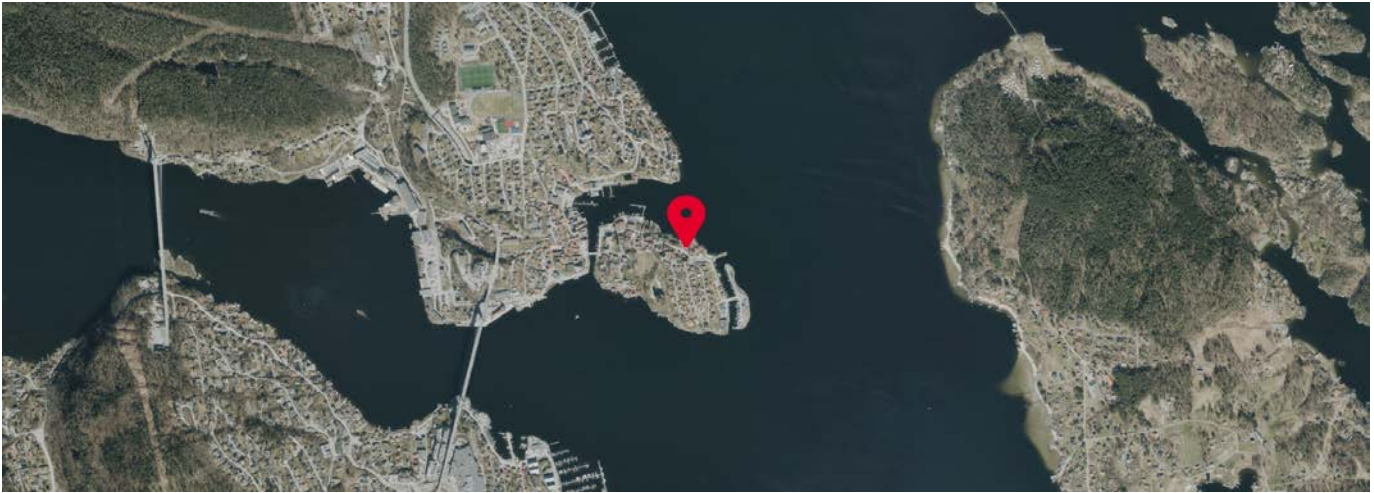



0% 50%

Brevik sentrum/Øya
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240073	
Selger 1 navn	
Hedda Furuvald Johannesen	
Gateadresse	
Skipshakken 16A	
Poststed	Postnr
BREVIK	3950
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1 Femtind
Polise/avtalnr.	3015704

Document reference: 1304240073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HFJ

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ut baderomsinnredning og dusj og dusjvegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumenter i boligmappe
Arbeid utført av	Herøya elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Dokumenter i boligmappe. Billader montert i garage, dokumenter i garage.
-------------	--

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

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

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Johannesen	291cd6b4fb83feabcd3ea44f 22e7e86d36c36146	16.02.2025 11:38:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240073


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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skipsbakken 16 A, 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 81, bnr. 82, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 19.02.2025

Oppdragsnr.: 18885-2481

Referansenummer: MN6848

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig består av et horisontalt delt fire-manns bolig oppført i rekke. Beskrivne leilighet har areal over ett plan og er beliggende i 1.etasje med felles adkomst/trapperom. Boligen er oppført 1996.

Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelbalspanel).

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med krum teglstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner og nedløp. Etasjeskille er i trebjelkelag oppbygget med brann og lydskille mellom leiligheter. Leilighetens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke.

Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet peisovn i stue. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater og tapet på veggflater. Malt slett himling. Bad har fliser på vegg og gulvflater.

Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og bod.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av krum teglstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hat og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av malt plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft.

Konstruksjonen er ikke vurdert i denne rapport.

Leilighetens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Utvendig mindre synlig slitasje i trevirke.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Leiligheten har etablert terrasse på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i stakitt trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater og tapet. I himling er det malt slette flater/gipsplater.

På bad er det etablert malt fliser på gulv og veggflater.

Nytt laminat gulv i stue, kjøkken, entre og begge soverom 2023. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Oppbygget med brann og lydskille mellom leiligheter. Kun visuelt kontrollert.

Gulv i leiligheten består av isolert betongplate på grunn. Med bruk av laser ble det registrert vesentlig avvik på overflater stue/kjøkken eller soverom.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue.

Glassplate på gulv under peisovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

Innerdører består av malte speildører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad har etablert fliser på gulvflater og veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnisej med glassdører. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i dusjnisej. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har lokalt fall rundt sluk i dusjnisej. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble mindre fall målt til sluk. Lokalt fall rundt sluk i dusjnisej.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Ved bruk av fuktindikator og fuktmåler i vegg ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone eller på bad ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog, type Systemkjøkken

Beskrivelse av eiendommen

skiftet 2023. Avtrekk til kokemuligheter består av kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i Porselen. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og malt slett himling. Waterguard etablert. Innredning skiftet de senere år. Avtrekk til kokemuligheter består av kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er kobberør med plastkape. Plast avløpsrør. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år. Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Varmefolie etablert i gulv kjøkken, stue entre og gang 2023 av Herøya elektro. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen. Samsvarserklæring er innhentet i boligmappe. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen. Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell

inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt. Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon. Terreng rundt boligen er flatt. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

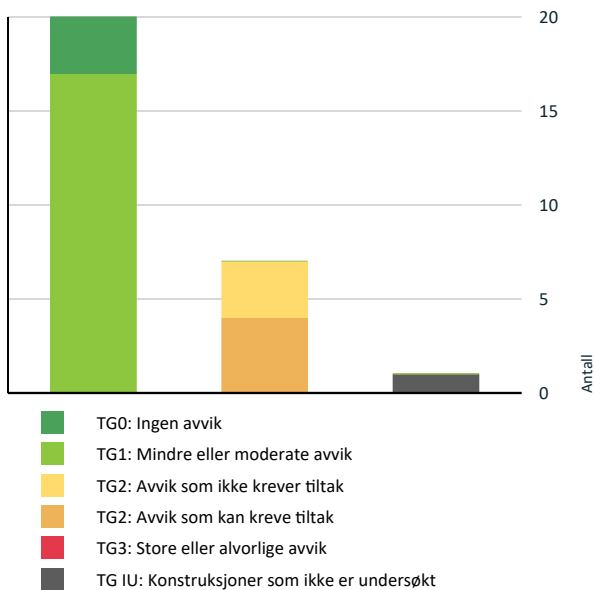
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

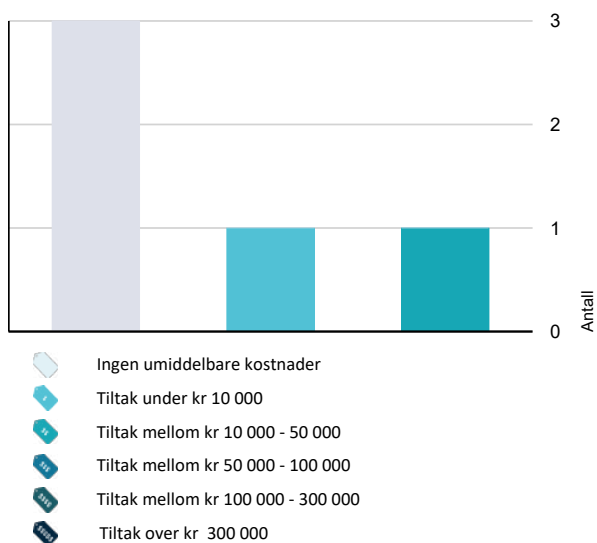
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1996

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekkning består av krum teglstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1996 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av malt plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Konstruksjonen er ikke vurdert i denne rapport.

Årstall: 1996

Vinduer

Leilighetens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Utvendig mindre synlig slitasje i trevirke.

Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert terrasse på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i stakitt trevirke.

Årstall: 1996



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater i leiligheten består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater og tapet. I himling er det malt slette flater/gipsplater.

På bad er det etablert malt fliser på gulv og veggflater. Nytt laminat gulv i stue, kjøkken, entre og begge soverom 2023, Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Oppbygget med brann og lydskilde mellom leiligheter. Kun visuelt kontrollert.

Gulv i leiligheten består av isolert betongplate på grunn. Med bruk av laser ble det registret vesentlig avvik på overflater stue/kjøkken eller soverom.

Årstall: 1996

! TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Glassplate på gulv under peisovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murguss.

Årstall: 1996



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte speildører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater og veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har lokalt fall rundt sluk i dusjnise. Varmekabel i gulvflater.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu på yttervegg etablert i våtsonen. Tett dusjkabinett bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble mindre fall målt til sluk. Lokalt fall rundt sluk i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ønskes bad brukt videre til dusjing må tett dusjkabinett etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndbatteri og dusjnise med glassdører. Innredning skiftet de senere år.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

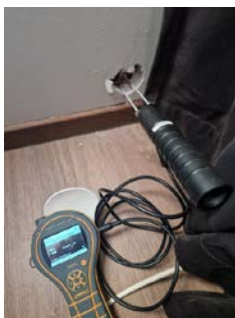
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator og fuktmåler i vegg ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtzone eller på bad ved bruk av fuktindikator.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog, type Systemkjøkken skiftet 2023. Avtrekk til kokemuligheter består av kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i Porselen. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og malt slett himling. Waterguard etablert. Innredning skiftet de senere år.

Årstall: 2023



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk til kokemuligheter består av kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereeder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Varmefolie etablert i gulv kjøkken, stue entre og gang 2023 av Herøya elektro. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Samsvarserklæring er innhentet i boligmappe.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrickerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med bod har etablert betongplate på grunn. Vegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Sadlet takverk tekket med tegl takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner. Dør fra hage til bod. El-lader etablert 2024.

Garasje fyller sin funksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76			76	20
SUM	76				20
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	3
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	81	82		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skipsbakken 16 A

Hjemmelshaver

Johannesen Hedda Furuvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne bolig er beliggende på Øya i Brevik (Porsgrunn kommune). Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og Brevik sentrum. Gangavstand til Brevik sentrum og Brotorvet handelssenter med de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrivne to-mannsbolig oppført i rekke med frittliggende garasje. Pent opparbeidet mindre uteareal med plen og romslig terrasse i impregneret trevirke. Delvis inngjerdet med stakitt gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.02.2025	
2	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN6848>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 82, Seksjonsnr 7	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	405 Øya
Veiadresse:	Skipsbakken 16 A, gatenr 4280	Valgkrets:	12 Brevik
(fra bruksenhet)	3950 Brevik	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.02.1996	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	82/1 966
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 865,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/81/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4001/81/82/0/1	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/2	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/3	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/4	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/5	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/6	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/7	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/8	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/9	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/10	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/11	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/12	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/13	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/14	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/15	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/16	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/17	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/18	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/19	0,0
		Mottaker	4001/81/82/0/20	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/81/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4001/81/82/0/1	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/2	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/3	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/4	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/5	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/6	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/7	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/8	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/9	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/10	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/11	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/12	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/13	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/14	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/15	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/16	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/17	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/18	0,0
			Mottaker	4001/81/82/0/19	0,0
		Mottaker	4001/81/82/0/20	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skipsbakken 16 A	Bolig	76,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.10.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	334,0	Igangset.till.:	15.10.1995
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	334,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.03.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	8435464			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

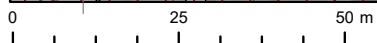
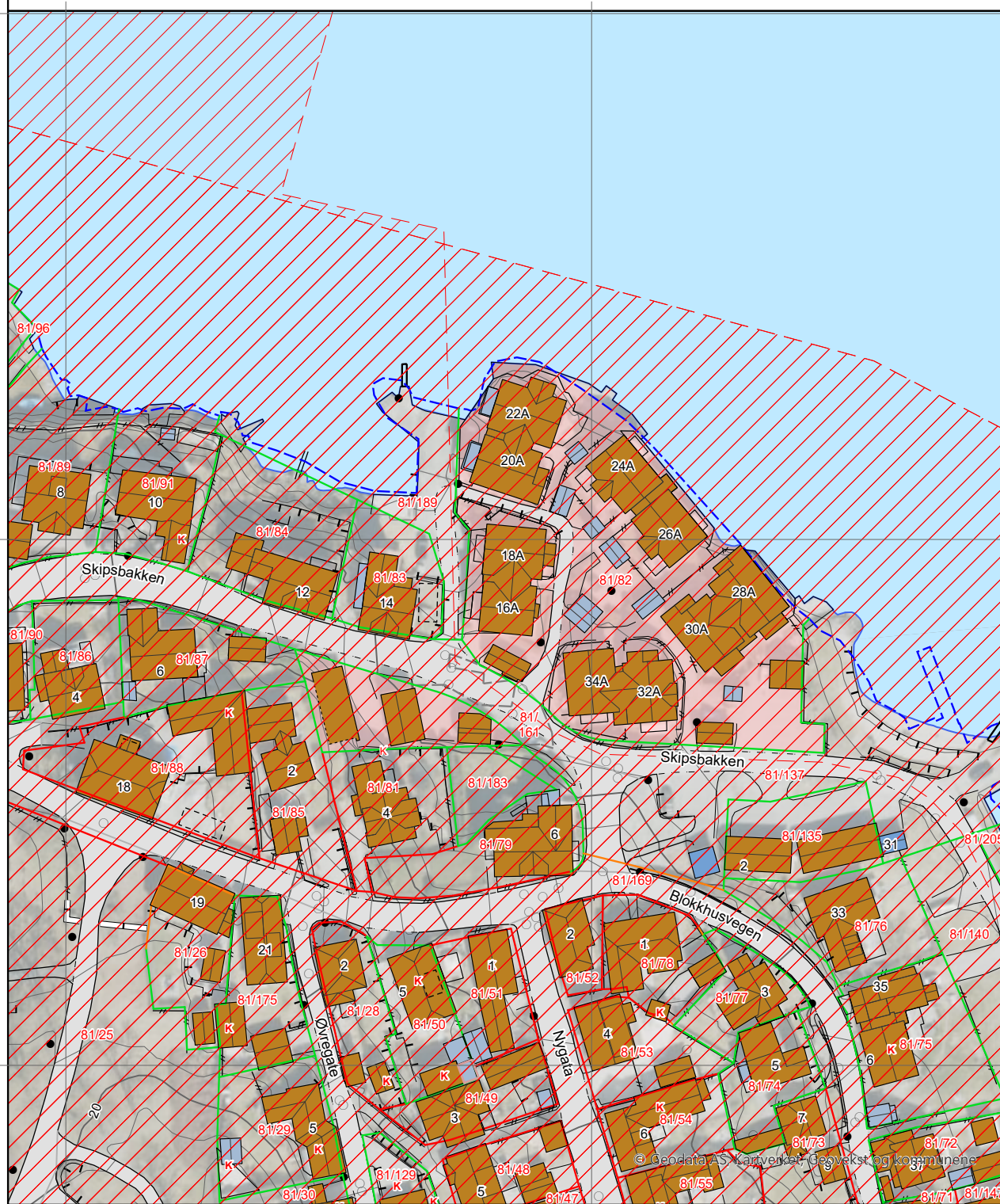
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		167,0		167,0				
H02	2		167,0		167,0				

Kulturminner:












Ingen kulturminner registrert på bygningen.







Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	81	82	0	7	Skipsbakken 16A, 3950 BREVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3864.82m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3825.76m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	39.06m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3825.76m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	2314.71m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 804	Øya i Brevik (3.8.1979)	Bevaring av bygninger	41.84m ²
	4001 804	Øya i Brevik (3.8.1979)	Boliger	41.84m ²
	4001 814	Banken m.m., Øya i Brevik (30.1.1992)	Boliger	3374.21m ²
	4001 814	Banken m.m., Øya i Brevik (30.1.1992)	Garasjeanlegg	410.3m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
828	Brevik med indre havn og deler av øya (13.9.2012)

BEBYGGELSESPAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

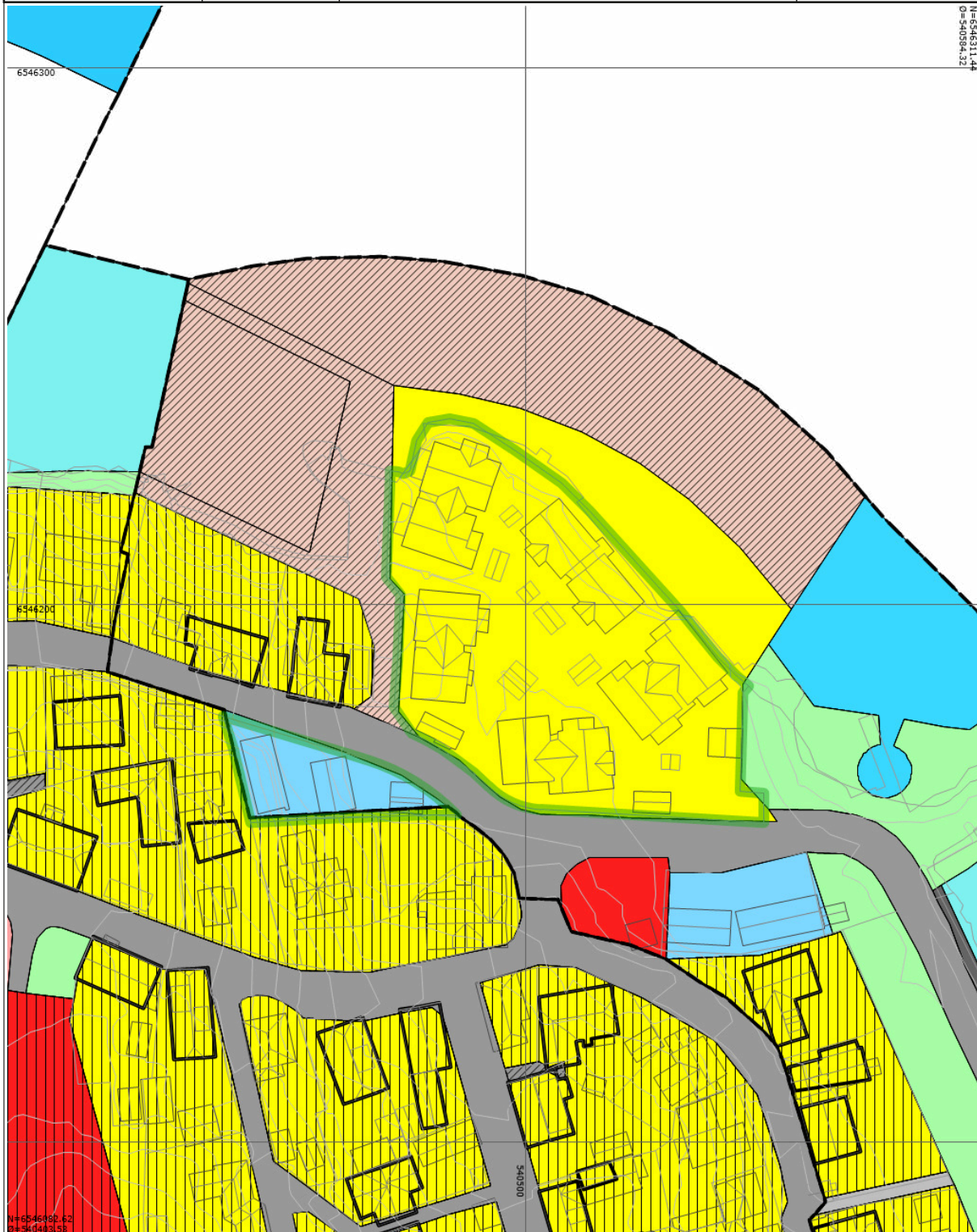
Eiendom: Gnr: 81 Bnr: 82 Fnr: 0 Snr: 7

Adresse: Skipsbakken 16A
3950 BREVIK

Annen info: Øya i Brevik



Målestokk
1:1000





PORSGRUNN KOMMUNE
Byggesaksavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 93

Byggeplass Skipsbakken 16A Øya Brevik		Gnr 81	Bnr 82	GABnr 8435464
Byggherre A/S Prosjektfinnans	Adresse Myren 28 3718 Skien		Tlf 35543350	
Anmelder Prosjektas A/S	Adresse Postb.685 3701 Skien		Tlf 35571597	
Ansvarshavende Kjell Åge Ripegut	Adresse Strømdalsåsen 52 3726 Skien		Tlf 35543300	
Arbeidets art Nybygg. 1 leilighet i 1ste.etg.				
Byggets art Tomannsbolig.				
Søknad dato 10.02.95	Sakstype Instr.	Vedtaks dato 14.09.95	Saks nr 331/95	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99, gis herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg.
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis for nedenstående arbeider er utført:

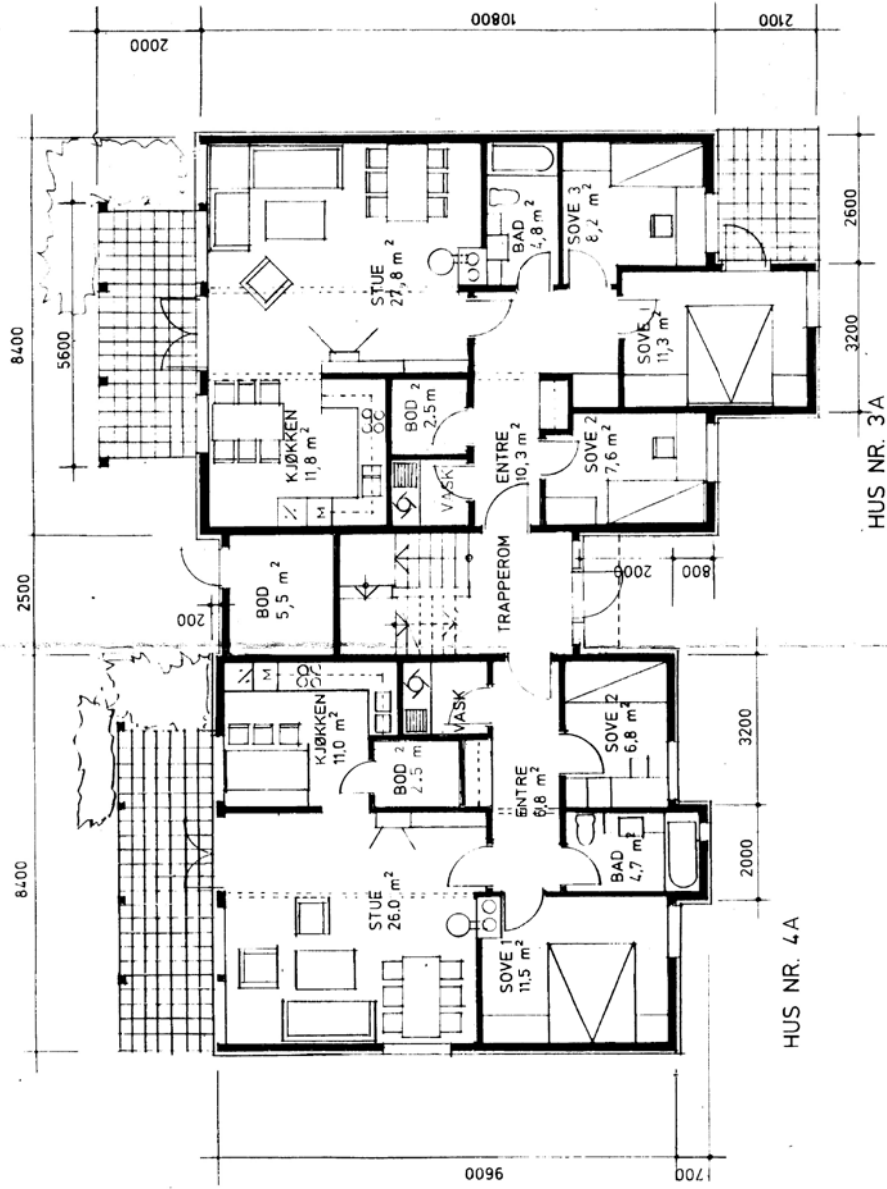
1. Uteareal og parkeringsplasser må opparbeides.
2. Pipe må pusses over tak.

Arbeidet under pkt. 1 -2 må være utført innen 01.05.96

Porsgrunn den 12.03.96

.....
avdelingsleder

Sendes:	x byggherren	Arealer	Beregnetareal	Ba.	85	m ²
	x ansvarshavende		Bruksareal	Bra.	85	m ²
	x kemnerkontoret		Dekkeareal	Da.	89	m ²
	x ingeniørvesenet		Piper	Ant.	1	Stk
	x revisjon					
	x andre	Navn:	Adresse:			



1 0. 02. 95

nr.: A BYGGEMELDING dato: 06.02.95

PROSJEKTFINANNS A/S
BOLIGPROSJEKT ØYA, BREVIK

HUS NR. 3 OG 4
 PLAN 1. ETASJE

Frå tid til vitnemåget med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret
Børve og Børdsenius as

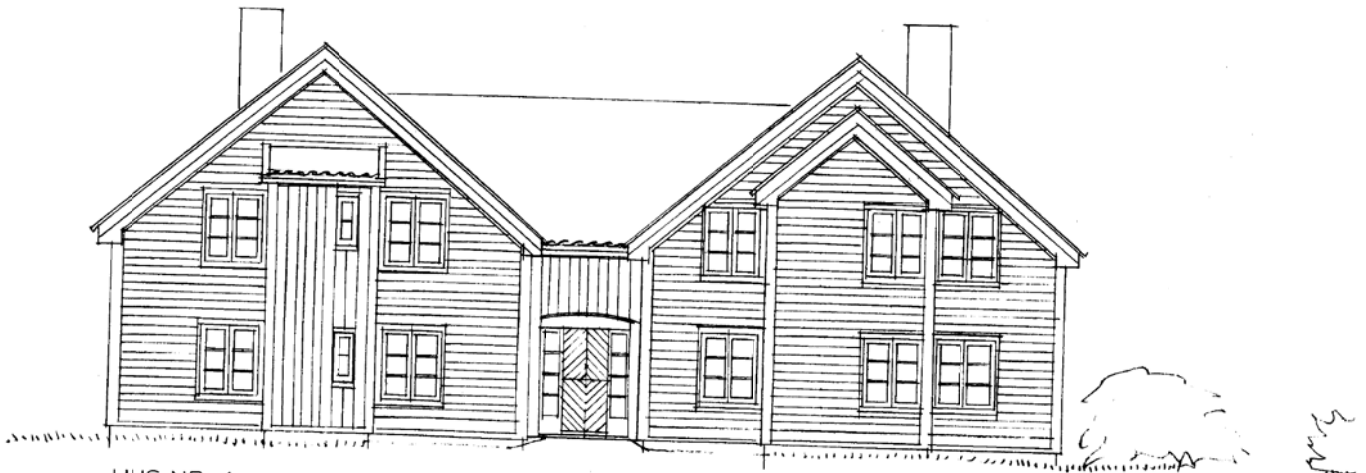
STORØYATA 102
 POSTBOKS 100
 1700 ØYA
 TLF. (00) 55 50 11
 TELEFAX (00) 55 51 01

STORØYATA 5
 POSTBOKS 300 SENTRUM
 1700 ØYA
 TLF. (00) 55 50 94
 TELEFAX (00) 52 06 25

nr.: 1861
 sign.: KK/BCH

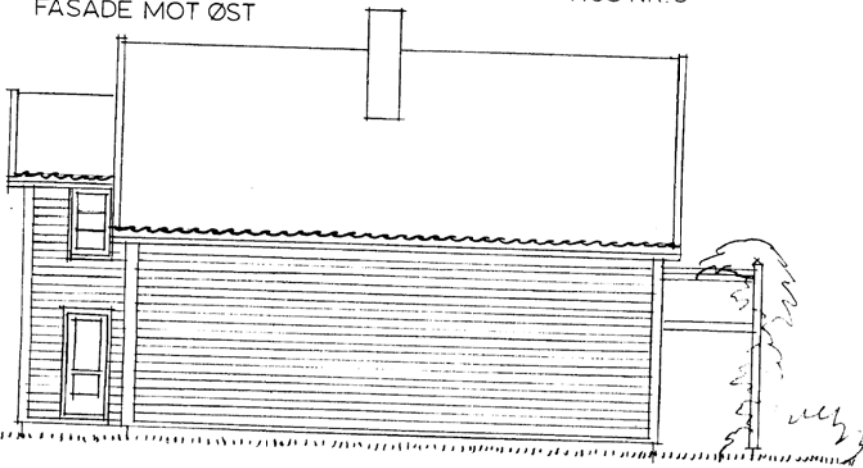
10/1A

NPA
 NORSK
 PLANBYGGER

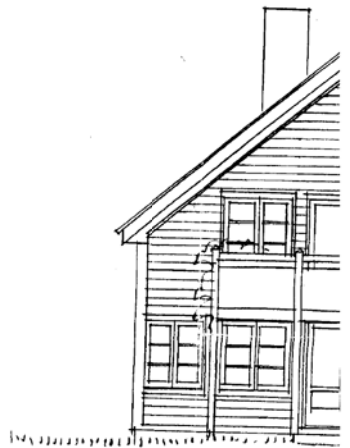


HUS NR. 4
FASADE MOT ØST

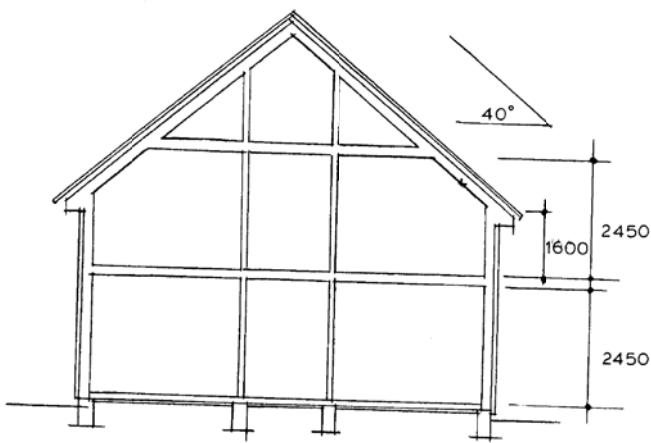
HUS NR. 3



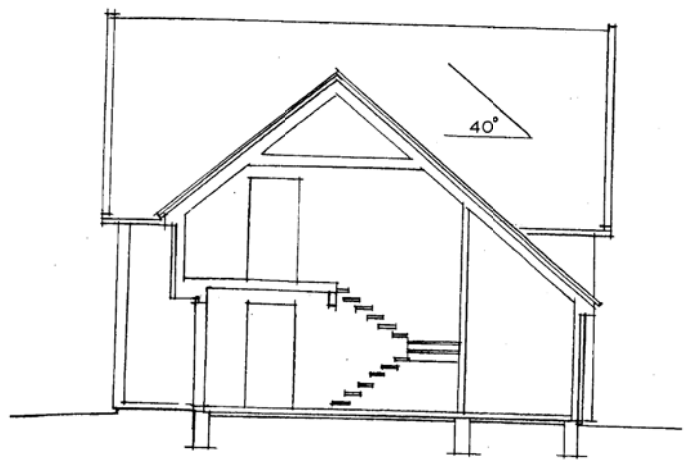
HUS NR. 3
FASADE MOT NORD

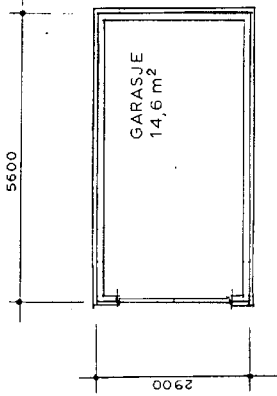


HUS NR. 3
FASADE MOT VES

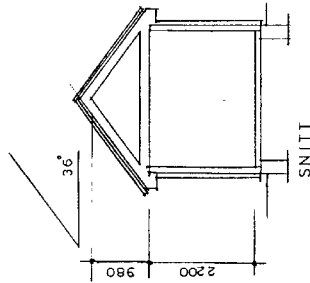


SNITT

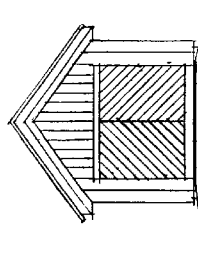




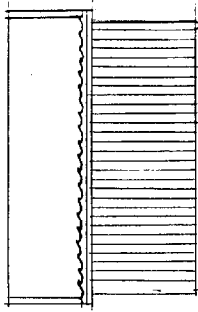
PLAN



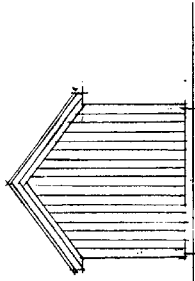
SNITT



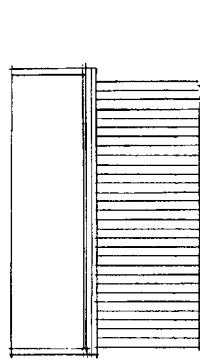
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



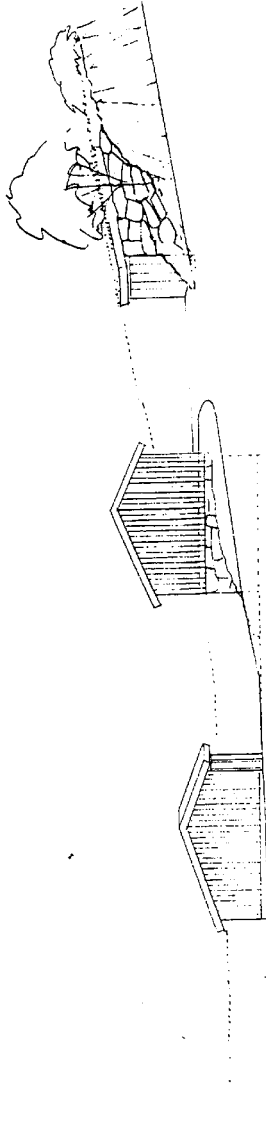
MOT SYD

Samme som tidligere anmeldt, dvs.
1 garasje og 1 p-plass.

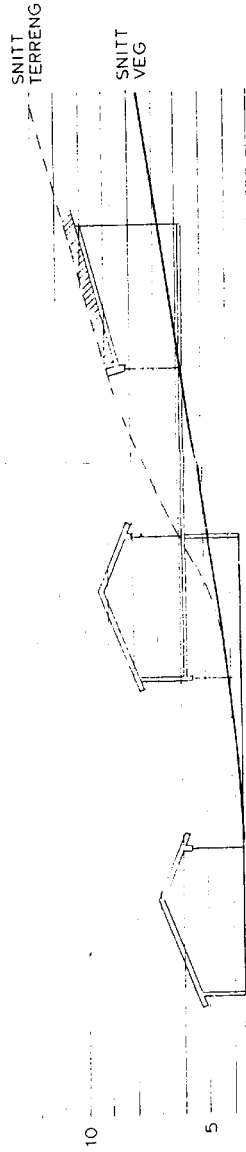
01. 96

dato:

REV:	PROSJEKTFINANNS A/S BOLIGPROSJEKT ØYA, BREVIK	dato: 14.11.1995	jan: 1961	sign: KK / BCH	nr. 1008	
	GARASJE OG BOD G3	mål: 1 : 100				
	Frie idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet arkitektkontoret Børve og Borchsenius as	PROSJEKT PROSJEKT ØYA POSTBOKS 300 SENTRUM 3701 SKREI 4015 BØRVE TELEFAX 003 53 91 07 TELEFON 003 52 06 25		NPA NORSK PROSJEKT 3701 SKREI 4015 BØRVE TELEFAX 003 53 91 07 TELEFON 003 52 06 25		



OPPRISS MOT SKIPSBAKKEN



SNITT

08.06.96 15.01.96

dato:

PROSJEKTFINANS A/S
 BOLIGPROSJEKT ØYA, BREVIK

dato: 08.06.95 nr.: 1861
 mål: 1:500 sign.: KK/BCH nr. 150

GARAS JEANLEGG
 Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

postboks: STORSGATA 102
 POSTBOKS 1050 0401 POSTGRUNN
 TLF. 35 52 00 00
 TELEFAX 35 52 91 07



**Vedlikeholds-og ordensregler
for Boligsameiet Øya**
Vedtatt av årsmøte 17. april 2024

1. **Sameievedtektene for boligsameiet er uansett gjeldende**
2. **Vedlikehold/fornyelse av alle ytre flater:**

Vedlikehold/fornyelse av alle ytre flater som tak, vinduer, hoveddør kledning er sameiets ansvar. Dette gjelder også maling av husene.
Maling av bygningsmasse inkluderer altanrekkverk i 2. etg. samt terrasserekkverk i seksjonsnummer: 24, 26 og, 28.
Seksjonsnummer: 18, 20 og 22 får dekket maling av sameie for ytre gjerde mot vannet.
3. **Ved reparasjon eller bytting:**

Ved reparasjon/bytting av vinduer og verandadører skal sameiet og den enkelte beboer betale hver sin halvpart av kostnadene. Ved grov uaktsomhet kan allikevel beboer måtte betale for eventuell skade selv.
Styret skal ha skriftlig melding om dette før noe blir igangsatt.
Vedlikehold av takvinduer som er innsatt etter ferdigstilling av bygget, koster av den enkelte beboer.
4. **Vedlikehold av alle fellesareal:**

Vedlikehold av alle fellesareal som ganger og uteområder er felleseiets ansvar slik at hvis beboerne vil pusse opp gangene skal sameiet holde maling og utstyr, men jobben kan gjøres på dugnad av de som bor der. Hver enkelt enhet kan dog leie folk til dette som de da betaler selv.
Det settes et tak i forhold til utgifter som sameiet betaler inntil kr. 8000,- i 2024, til maling og utstyr. Ikke gulvbelegg og fliser.
Beløpet tas opp til vurdering på årsmøte hvert 5 år.
Ved montering av utstyr etc. i fellesganger skal bruker/ansvarlig sette gangene tilbake i opprinnelig stand ved demontering.
5. **Vann og avløpsledninger:**

Alle vann og avløpsledninger frem til boenheten, og skjulte vann og avløpsledninger i vegger og gulv, er sameiets ansvar å reparere/vedlikeholde. Dette gjelder fra boenheten og frem til kommunale ledninger. Ved grov uaktsomhet kan allikevel beboer måtte betale for eventuell skade/egenandel selv.
En fagmanns vurdering blir lagt til grunn.
Alle synlige vann og avløpsrør, kjøkkeninnredning og baderomsinnredning i en leilighet er hver enkelt eiers ansvar å vedlikeholde. Dette gjelder også vedlikehold av sluk.
6. **Fliser og belegg:**

Det er også hver enkelt huseiers ansvar å vedlikeholde fliser og belegg i de ulike leilighetene slik at det ikke oppstår lekkasje til etasjen under på grunn av dårlig vedlikehold.

- 7. Elektrisk anlegg:**
Elektrisk anlegg i fellesganger og uteområder er sameiets ansvar, også pærer og utelys.
Vedlikehold av det elektriske:
Leilighetseier er også selv ansvarlig for vedlikehold av det elektriske opplegget i leiligheten fra og med sikringsskapet. Eier er også ansvarlig for vedlikehold av eventuelle varmekabler og fyringssteder.
- 8. Frittstående uteboder:**
Eier av frittstående uteboder er selv ansvarlig for vedlikehold. Maling dekkes av sameiet.
- 9. Garasjer:**
Eier av garasjer har selv ansvar for vedlikehold og maling av disse. Der det er flere enn en garasje må eierne sammen bli enige om vedlikehold.
- 10. Skadedyr og insekter:**
Hver beboer skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter.
Det er ikke tillatt med åpen matkompost.
- 11. Dugnader:**
Dugnader foregår hvert år i mai og oktober. På disse dugnader oppfordrer vi alle til å møte. Vær en del av fellesskapet!
- 12. Vask:**
Beboerne i hver enkelt enhet blir enige seg imellom om vask av fellesarealene. Det bør gå maksimum 14 dager mellom hver gang det vaskes.
Ved utleie er det utleiers plikt å sørge for vask m.v. av fellesarealer.
- 13. Generelt om skader:**
Skjer det noe i leiligheten din så gjør følgende:

 - Det skal ikke igangsettes noen reparasjoner før ansvarsforhold er avgjort. Unntatt øyeblikkelig skadebegrensende tiltak for å hindre følgeskader.
 - Leder i sameiet skal alltid holdes løpende orientert.
 - Vi er forsikret i sameiet, men evt. egenandeler må styret behandle ihht. gjeldende regelverk. Det kan også hende at boenheten selv må betale egenandelen.
- 14. Gjestebrygge:**
Ved bruk av gjestebrygge ved overnatting skal styreleder kontaktes.
Gjestebryggen skal ikke benyttes til vinteropplag.
- 15. Parkering- gjesteparkering:**
Alle som har garasje, må benytte denne før gjesteparkering benyttes. Parkering på gjestebrygge/fellesbrygge bak krana er ikke tillatt.
I vintersesongen, ved snøfall må alle flytte bilene som står parkert ute, slik at brøytebilene kommer fram for å få brøyte.
- 16. Sjøppelordning:**
En forventer at alle beboere forholder seg til gjeldende renovasjonsordning og holder seg oppdatert til enhver tid. Dette gjelder også vask av søppeldunkene.
Styret sender ut turnusliste fra 1. mai – 30. september.
Sjøppelcontainere er kun for husholdningsavfall, ikke bygningsavfall.

- 17. Hensyn:**
Husdyr skal holdes i bånd. Båndtvang må overholdes (ref. lokal forskrift i Porsgrunn kommune).
Det må vises hensyn til naboer i forhold til:
- Risting av ryer og tepper fra 2. etasje
 - Blomsterkasser utenfor rekkverk i 2. etasje
 - Støy og høy musikk
 - Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal ikke være i gang mellom kl.23:00 - 07:00.
- 18. Varmekabler:**
Varmekabler i fellesinnganger skal slås av senest i april og på tidligst i oktober. Temperaturen stilles på 20 grader.
- 19. Bod garasjelys:**
Frittstående boder og garasjelys skal slukkes etter bruk. Årsmøte 2007 vedtok at de som har montert opp kontakter i boder og garasjer til div. utstyr, fryseboks og lignende skal betale en fast sum i året til sameiet.
- 20. Felles strømuttak:**
Felles strømuttak skal bare brukes til støvsuging, og andre tidsbegrensede gjøremål.
- 21. Felles vannuttak:**
Felles vannuttak på tunet er ikke beregnet til bilvask.

SAMEIEVEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ØYA, BREVIK

Revidert enstemmig i ekstraordinært årsmøte den 02.08.04
 Revidert i hht årsmøtevedtak 26.03.09
 Revidert i hht årsmøtevedtak 23.03.10
 Revidert i hht årsmøtevedtak 07.03.12
 Revidert i hht årsmøtevedtak 23.04.13
 Revidert i hht årsmøtevedtak 05.04.17
 Revidert i hht årsmøtevedtak 17.04.23

Bilag til kjøpekontrakt

§ 1

G.nr.81 bnr. 82 i Porsgrunn kommune, består av 5 boligbygg med 20 eierseksjoner som er gitt følgende seksjonsnummer: (mrk.10)

Seksjon nr.	Leilighet	Type	Sameiebrøk	Ny bruksareal
1	1-1. etg	B	110/1966	
2	1-2.etg	B	110/1966	145
3	2-1.etg	B	98/1966	
4	2-2.etg	B	98/1966	128
5	3-1.etg	B	97/1966	
6	3-2.etg	B	97/1966	
7	4-1.etg	B	82/1966	
8	4-2.etg	B	82/1966	
9	5-1.etg	B	98/1966	
10	5-2.etg	B	98/1966	128
11	6-1.etg	B	98/1966	
12	6-2.etg	B	98/1966	128
13	7-1.etg	B	96/1966	
14	7-2.etg	B	96/1966	
15	8-1.etg	B	97/1966	
16	8-2.etg	B	97/1966	
17	9-1.etg	B	98/1966	
18	9-2.etg	B	98/1966	128
19	10-1.etg	B	109/1966	117
20	10-2.etg	B	109/1966	144

Alle seksjoner er boligseksjoner. Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons innbyrdes netto areal.

§ 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, trivelig og trygt bo miljø, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg med utstyr. Sameierne er forpliktet til å følge de sameievedtektene som til enhver tid er fastsatt. (mrk 14)

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett – hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

§ 3

Tomten og alle deler av bebyggelsen – som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer for g/bnr. 81/82 i Porsgrunn kommune er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk – er fellesarealer.

Det er imidlertid inngått avtale mellom seksjonseiere om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av brygger, utearealer, boder, 5 oppstillingsplasser (mrk 15) og garasje plasser. Situasjonsplan som viser arealene for den enkeltes rettigheter er vedlagt. Seksjonseiere som har enerett til bruk av brygger og utearealer er også personlig ansvarlig for drift og vedlikehold av disse. (Dette gjelder for seksjonsnr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19. Utgifter til vedlikehold av slike arealer kan ikke belastes sameiet.)

Avtalen om bruksrettigheter er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at alle seksjonseiere enstemmig vedtar dette.

§ 4

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine leiligheter med tilhørende garasjer, boder, utearealer og biloppstillingsplasser.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må styret få melding for registrering.

Garasje/biloppstillingsplass kan kun overdras sammen med leilighet.

Garasjer/biloppstillingsplass kan omsettes innen sameiet, men ingen skal kunne eie mer enn en garasje/oppstillingsplass, skriftlig melding om eventuelle overdragelser må sendes styret. (mrk.1) Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn fra styret.

Eventuell utleie av garasje kan utelukkende rettes innad i sameiet.

Utleie skal godkjennes av styret. (mrk.8)

§ 5

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene som dekkes i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens §29 (mrk.17).

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameierne, Vedtekter jfr. § 2. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales halvårlig a-konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnløstelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier/e.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Alle utgifter vedrørende garasjeanlegg fordeles mellom de som eier garasjene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

Styret setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Årsmøte fastsetter det årlige beløpet som settes av til fond for felles vedlikehold fra hver seksjon. Utvendig arrangementer på bygningen, så som markiser, innglassing og lignende, må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

Ved utskifting og/eller anskaffelse av nye markiser skal fargen være marineblå.(mrk 18)
Varmepumper er ikke tillatt (mrk 13)

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Bygningsmessige fasadeendringer er ikke tillat. (mrk 19)

§ 6

Sameiet skal ledes av et styre på fire (mrk.3) medlemmer, som velges blant sameierne, for to år av gangen.

Formann
Nestformann
Kasserer
Sekretær

Revisor

Valgkomiten 2 stk

Styremedlemmene overlapper hverandre med ett år slik at kontinuitet opprettholdes. Styreleder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

Styrets arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler halvårlige a-konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

Styret har råderett over kr 25 000,- til nødvendige kostnader. (mrk 20)

§ 7

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utløpet av april etter forutgående skriftlig innkallelse, med minst 8 – åtte – dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøte har sameierne 1 – en – stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

Jfr. Eierseksjonslovens kapittel VI Årsmøtet §§ 40,41,42,43,44,45,46,47,48,52,53.

Vedtak treffes med simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens Kap. V1 §§ 49,50,51 (mrk14)

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap fra foregående år behandles og godkjennes
3. Innkomne forslag
4. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram behandles og godkjennes for kommende år utarbeidet av styret.
5. Valg av styremedlemmer.

Saker som skal behandles under posten «Innkomne forslag» skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret innen 8 – åtte – dager før årsmøtet.

§ 8

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet kan avtales/avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Porsgrunn byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. Eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene iht voldgiftsloven av 2004. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 9

For øvrig vises til lov om eierseksjoner LOV – 2017-06-16-65
Sist endret LOV – 2021-05-11-37 fra 01.07.2021 (mrk.)

Sted dato

navn

Om kjøper av eierseksjon nr. _____ tilhører jeg nevnte sameievedtekter og aksepterer alle rettigheter og forpliktelser som fremgår av sameievedtektene.

Som selger av eierseksjon nr. _____ fraskriver jeg meg forpliktelsene i sameievedtektene som i dag er overdratt til kjøper.

Merknader mrk.

- 1) Føyd til 28.03.04
- 2) § nr. rettet etter gjeldende eierseksjonslov.
- 3) Bestemt på årsmøtet 18.03.04.
- 4) Vedtatt 21.06.99
- 5) Eierseksjonsloven av 01.01.03
- 6) Eierseksjonsloven av 01.01.03
- 7) Eierseksjonsloven av 01.01.03

- 8) §4 Endret innhold i teksten, vedtatt på årsmøte av 26.03.09.
(Viser til eget vedtak vedr. garasjen til leilighet 26A, se årsmøtereferat 26.03.09)

- 9) §4 opprettholdes slik den er, men vedtaket vedr. garasjen til leilighet 26A

fjernes, se referat fra årsmøte 23.03.10

- 10) §1 Justering av sameiebrøk på enkelte leiligheter, vedtatt på årsmøte av 07.03.12
- 11) §7 Endret innhold i teksten, vedtatt på årsmøte av 07.03.12 vedr. når årsmøte skal avholdes.
- 12) §1 Ny rubrikk vedr. bruksareal på enkelte leiligheter i 2. etg., vedtatt på årsmøte 23.04.13
- 13) §5 Varmepumper er ikke tillatt, vedtatt på årsmøte 23.04.13

NYE punkter til behandling på årsmøte 2023:

- 14) § 2 Endret innhold i tekst
- 15) § 3 Endring i tekst
- 16) § 4 Justert tekst
- 17) § 5 Lov om eierseksjoner endret 2021-05-11-37 fra 01.07.2021
- 18) § 5 Markiser - marineblå
- 19) § 5 Byggningsmessige fasadeendringer er ikke tillat
- 20) § 6 Styret har råderett over kr 25 000,- til nødvendige kostnader.
- 21) § 7 Justert tekst i årsmøtepunkter
- 22) § 7 Punkter til behandling på årsmøtet endres og fjernes.
- 23) § 8 Slettes (ikke aktuell lengre)
- 24) § 8 tvistemålsloven er opphevet.
- 25) § 9 Lov om eierseksjoner endret 2021-05-11-37 gjeldende fra 01.07.2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skipsbakken 16A
3950 BREVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre