

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 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 600,-
Total ink omk.: Kr 3 947 600,-
Felleskostn.: Kr 3 573,-
Selger: Grete Debes Angelsen
Odd Angelsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 85/110 kvm
Tomtstr.: 4019.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 136
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1304250073

Selveierleilighet med flott sjøutsikt! Gode solforhold. Innglasset balkong. Vannbåren varme i gulv!

Leiligheten har en meget fin beliggenhet i leilighetsbygget og er stor og innbydende, med flott utsikt til sjøen og masse naturlig lys. Sjøen kan sees fra samtlige oppholdsrom i boligen og ikke minst fra balkongen! Balkongen strekker seg fra sør til øst, med gode sol- og utsiktsforhold. Leiligheten er meget lettstelt og har god flyt. Stue og kjøkken er i åpen løsning og man har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har walk-in garderobe. Den sentrale beliggenheten byr på nærhet til "alt" man trenger av servicefunksjoner, samt kort kjørevei til Porsgrunn sentrum, Skien og av-/påkjøring til E-18.

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:
Entré, stue/ spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/ vaskerom og bod.
Leiligheten disponerer 1 bod i felles gang utenfor leiligheten og 1 parkeringsplass i felles parkeringsgarasje m/ EL-billader.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	45
Matrikkeldata og informasjon	68
Eiendomskart m/grenser	73
Planstatus	75
Reguleringsplankart	77
Ferdigattest, bruksendring, 2017	80
Ferdigattest, bruksendring, 2011	82
Tegninger	83
Tinglyst parkeringsrett	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 m² Bod.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4019.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 4 019kvm ifølge forretningsfører. Tomten er opparbeidet med en asfaltert parkeringsplass ved inngangspartiet og består forøvrig av områder med beplantning, gressplener og sitteområder.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til i sameiet, med nydelig sjøutsikt! Korvetten Panorama er et veletablert sameie som ligger høyt og sentralt til i Brevik. Det er gangavstand til både Stathelle og sentrum av Brevik, som yrer av liv på sommerstid. I Brevik finner man dagligvare, restaurant og flere nyttige servicefunksjoner, og for de som er glad i sjøen er det kort vei til fine bade- og fiskemuligheter og småbåtbrygger. På Stathelle er det også et bredt utvalg servicefunksjoner, som ALTI Brotorvet med butikker, spisemuligheter og servicefunksjoner som tannlege m.m. Det er også flere dagligvarebutikker, et legesenter og treningssenter like ved Breviksbrua. Det er kort vei til skole og barnehage fra leiligheten, med Brevik oppvekstsenter kun en kort gåtur unna. Her er det barnehage og barneskole med SFO-tilbud. Området rundt skolen er også opparbeidet med flere fotballbaner, lekeområder og mye mer! Beliggenheten er også ypperlig for jobb både i Grenland og nærområdet, med kort vei til påkjøring til E-18 og kort kjørevei til Porsgrunn sentrum og videre mot Skien.

Adkomst

Se kartskisse. Boligen er merket med vår "Aktiv til salgs" plakat og det vil bli satt opp visningsskilt på fellesvisning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Brevik barnehage, kun ca. 10 minutters gange fra boligen. <https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/oppvekst/barnehager/brevik-barnehage/>
Lundelia barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/lundelia-barnehage/>
Brattås barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/brattaas-barnehage/>
Rypevegen barnehage, barn fra 1-5 år. <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager-test/spire-gro-rypevegen-barnehage-as/>
Melkeveien barnehage, barn fra 1 - 5 år, fordelt på 4 avdelinger. <https://spireoggro.no/barnehage/melkeveien-barnehage/>

Skole:

Brevik oppvekstsenter, 1. - 7. klasse, med eget SFO-tilbud for barn fra 1. - 4. trinn.

<https://www.porsgrunn.kommune.no/brevik-oppvekstsenter>

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

Fritid:

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

Brevik Idrettslag har arrangert prosjektet "Alle skal med", med formål om å skape lek, aktivitet og samhold mellom arrangementer for barn og unge. <https://brevikil.no/alleskalmed>

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

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

Offentlig kommunikasjon

Det er busstopp like utenfor leilighetsbygget!

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etg. og har areal over en etasje, bod i fellesgang og tilgang til bod i kjeller. Felles adkomst med trapperom og heis. Bygget er oppført som en betongcellekonstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket utvendig med teglstein og Steniplater. Etasjeskille og lydvegger mellom leiligheter i plassbygget betong. Boligens takkonstruksjon består av flatt takverk tekket med papp membran og bunntekking i stål. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Etasjeskille er i betong i 20-25 cm tykkelse. Leilighetens vinduer består av 2 og 3-lags isolerglassvinduer. Innvendige flater består av malte slette flater. Parkett på gulvflater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom. Sentralvarme til oppvarming med vannbåren varme i stue, kjøkken og soverom. Termostatstyrt el-kabler på våtrom. Ventilasjon består av varmegjenvinningsanlegg. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom og bod/teknisk rom. Utgang til innglasset balkong/terrasse. Bod i felles gang.

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

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

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

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
Vannbåren varme: Leiligheten har etablert vannbåren varme i de fleste gulvflater i leiligheten/kjøkken, stue og soverom. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 28.08.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget utarbeidet et egenerklæringsskjema som følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:

Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Leiligheten disponerer 1 bod i felles gang utenfor leiligheten og 1 parkeringsplass i felles parkeringsgarasje m/EL-billader.

Standard

Velkommen til Torskebergvegen 5!

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte flater og fliser.

Tak: Malte flater

Foran bygget er det en asfaltert parkeringsplass, med enkel adkomst til felles inngangsparti. Det er både heis og trapper opp til leiligheten, som ligger i andre etasje. Entréen er lys og imøtekommende, med videre adkomst ut i leiligheten og til bod, som eier har brukt som garderobe for yttertøy og sko.

Stue, kjøkken og spisestue ligger i åpen løsning, med utsikt til sjøen.

Stuedelen har fin plass til ønsket stuemøblement og utgang til den innglassede balkongen.

Mellom kjøkkenet og stuen oppstår det en naturlig spisestuedel, hvor måltider kan nytes med utsikt til sjøen.

Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og profilerte fronter.

Et meget praktisk og funksjonelt kjøkken, med god skap- og benkplass.

Det er vannbåren varme i gulvet i stue, spisestue og kjøkken, se tilstandsrapport.

Hovedsoverommet er lunt og koselig. Her er det god plass til dobbeltsengen og egen walk-in garderobe!

Det andre soverommet er av meget praktisk størrelse med plass til ønsket møblement.

Vannbåren varme i gulv på soverom, se tilstandsrapport.

Badet er helfliset, med elektriske varmekabler i gulv. Her er det godt med skaplass til baderomstekstilene og opplegg for vaskemaskin. Forøvrig er badet innredet med servant i innredning, frittstående dusjkabinett og toalett.

Balkongen er på ca. 20kvm, med gode solforhold og utsikt til sjøen i både sør og øst.

Her er det god plass til sittegruppen, slik at både sol og utsikt kan nytes fullt ut. Da balkongen er innglasset kan man også sitte ute, uansett vær.

Leiligheten disponerer også en bod i gangen utenfor leiligheten.

I felles kjeller er det en bod som disponeres av alle i sameie, som gjerne blir brukt til sykler og lignende.

Leiligheten har egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Det er installert EL-billader på parkeringsplassen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV inngår i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass felles garasjekjeller, hvor det også er installert EL-billader. Parkeringsplassen er tinglyst, se vedlegg i salgsoppgave.

Forsikringsselskap

Berkley Insurance Norway NUF

Polisenummer

102829

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Elektriske varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Kostnader tilknyttet vannbåren varme i gulv inngår i felleskostnadene.

Energikarakter

Rød C

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 12 132 for 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 1 011,- pr. mnd.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt i 2025 er: 1 056 800,-.

Formuesverdi primær

Kr 806 103 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 224 412 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).

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

86/3100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 573

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Drift: 3 573,-

Felleskostnadene inkluderer eksempelvis: Kabel-TV, vannbåren varme, kommunale avgifter, brøyting/strøing på vinterstid, renhold av fellesarealer og forsikring.

Informasjon fra sameie: Felleskostnadene vil midlertidig øke med 24% fra oktober til desember. Dette ble vedtatt på ekstraordinært styremøte i begynnelsen av september. Felleskostnadene blir da ca. 4 431,- pr. mnd. i de tre månedene.

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld på leiligheten per i dag. Det er ikke opplyst om planlagt låneopptak.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Korvetten Panorama

Organisasjonsnummer

995 851 512

Om sameiet

Sameiet har i dag 3 næringsseksjoner og 23 leilighetsseksjoner, hvor 6 utgjør borettslaget Korvetten Panorama som ligger i 1. etasje. Det blir jevnlig avholdt møter gjennom året for å diskutere saker og budsjett. Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg og utstyr.

Sameiet har reist søksmål mot en entreprenør, etter flere leiligheter i 3. etasje (etasjen over gjeldende leilighet) fikk vannskader i forbindelse med arbeider på tak. Vannskadene har siden blitt utbedret og fikset av en annen entreprenør. Søksmålet er aktivt. Ta kontakt med megler eller styreleder for mer informasjon.

Styreleder: Tore Erland Gregersen

Telefon: 901 92 050

E-post: tore@econsult.no

Informasjon fra sameiet: Felleskostnadene vil midlertidig øke med 24% fra oktober til desember. Dette ble vedtatt på ekstraordinært styremøte i begynnelsen av september. Felleskostnadene blir da ca. 4 431,- pr. mnd. i de tre månedene.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 136, seksjonsnummer 3 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:

4001/83/136/3:

22.04.2010 - Dokumentnr: 286921 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/3197

31.07.2017 - Dokumentnr: 821982 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/3126

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

Endring av fellesareal

31.10.2023 - Dokumentnr: 1209424 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/3100

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

20.02.2013 - Dokumentnr: 148251 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:182

Rettigheten kan overdras uten samtykke fra hjemmelshaver, dog kun til andre eiere av næringsseksjoner på gnr 83 nr 136, dvs Sameiet Korvetten Panorama

Ferdigattest/brukstillatelse

På leilighetsbygget foreligger det følgende:

Det foreligger ferdigattest på bruksendring, datert: 14.08.2017

Det foreligger ferdigattest på bruksendring, datert: 03.03.2011

Megler har mottatt tegninger fra Porsgrunn Kommune, som stemmer overens med dagens bruk av leiligheten.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning til vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et regulert område:

PlanID: 4001 823, plannavn: Korvetten, Brevik (14.12.2006), reguleringsformål: Bolig/kontor.

PlanID: 4001 823, plannavn: Korvetten, Brevik (14.12.2006), reguleringsformål: Frisiktsone.

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen, se punkt om 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (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))

97 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 958 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 961 300 (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 97 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

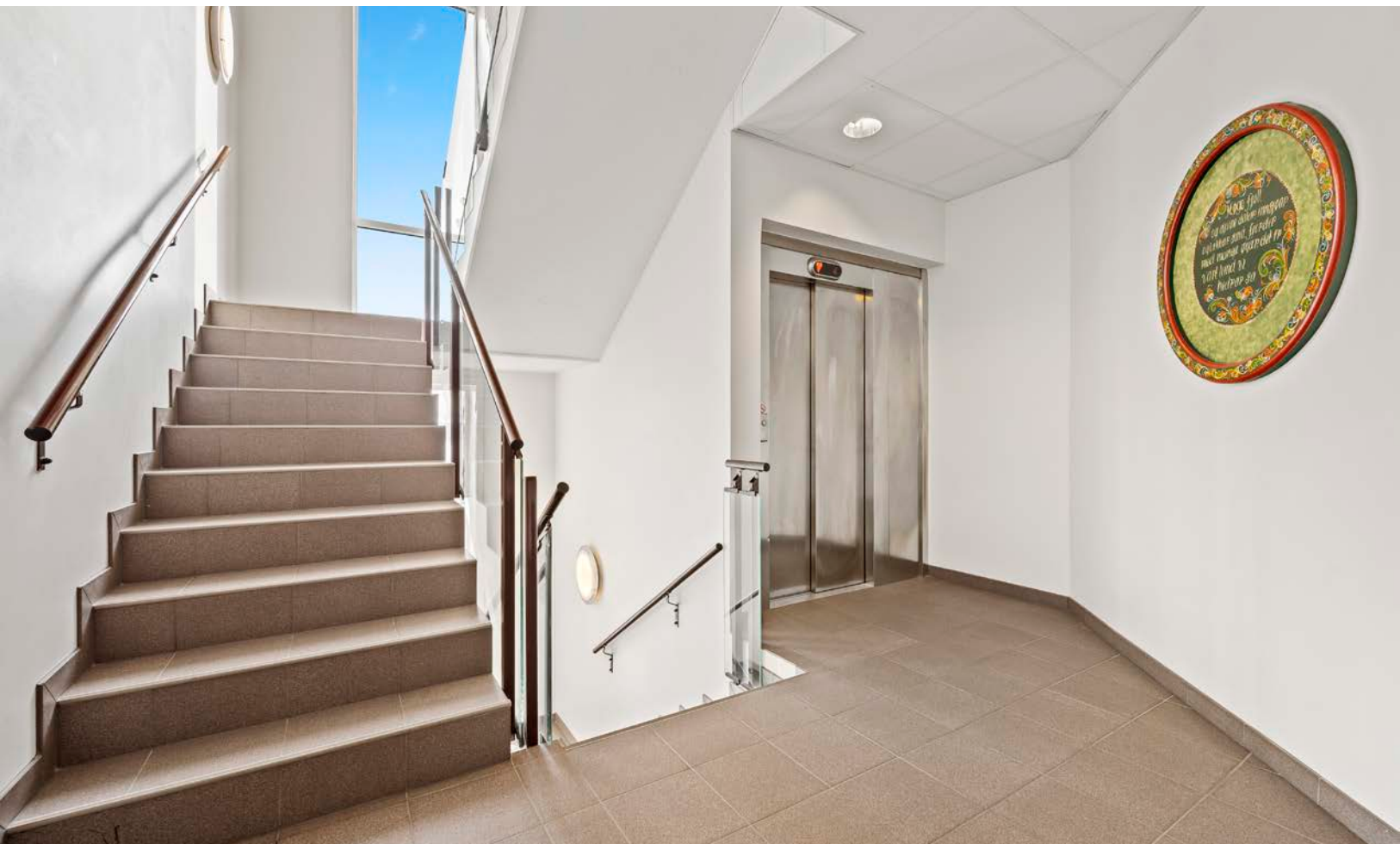
Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

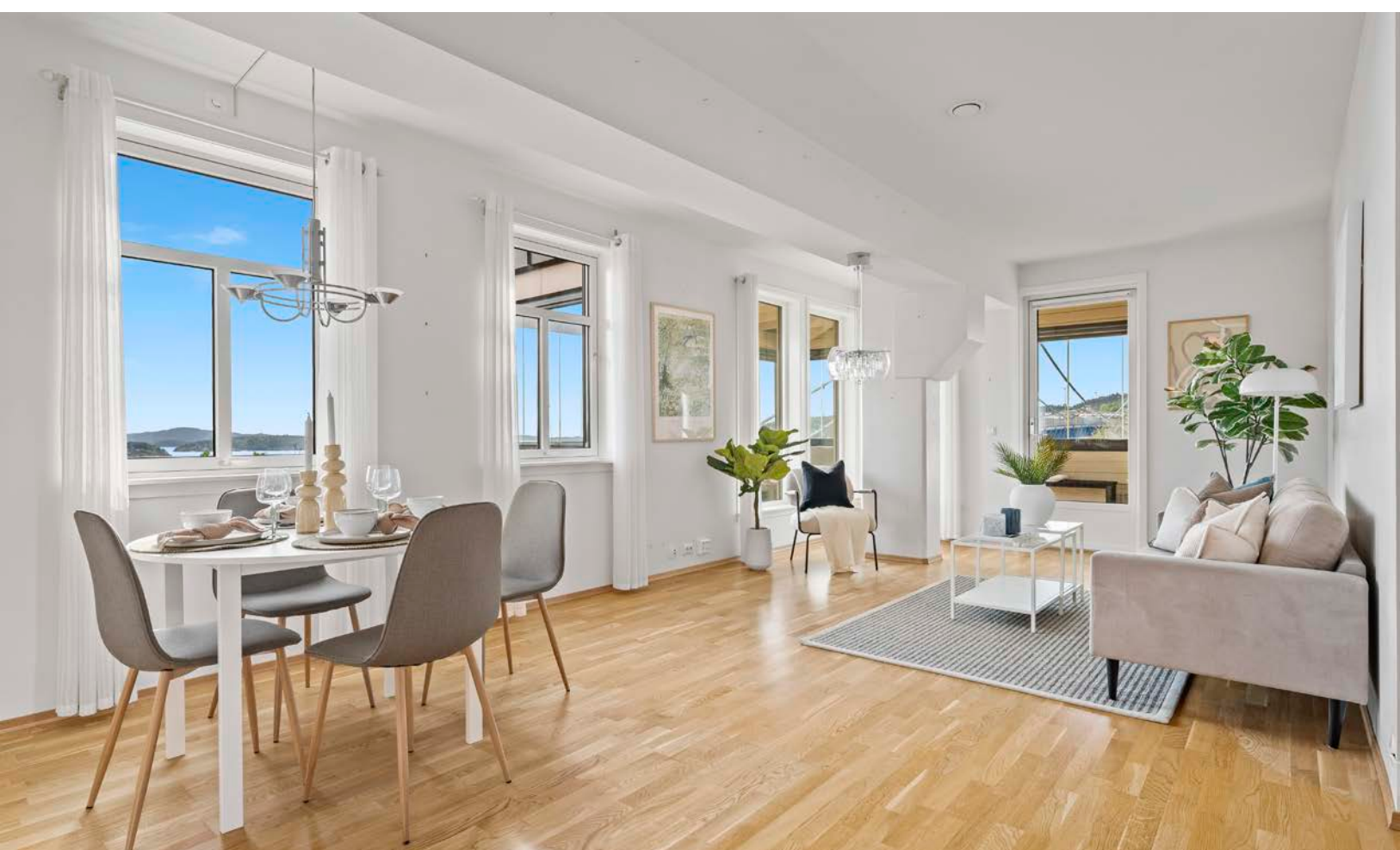
08.09.2025









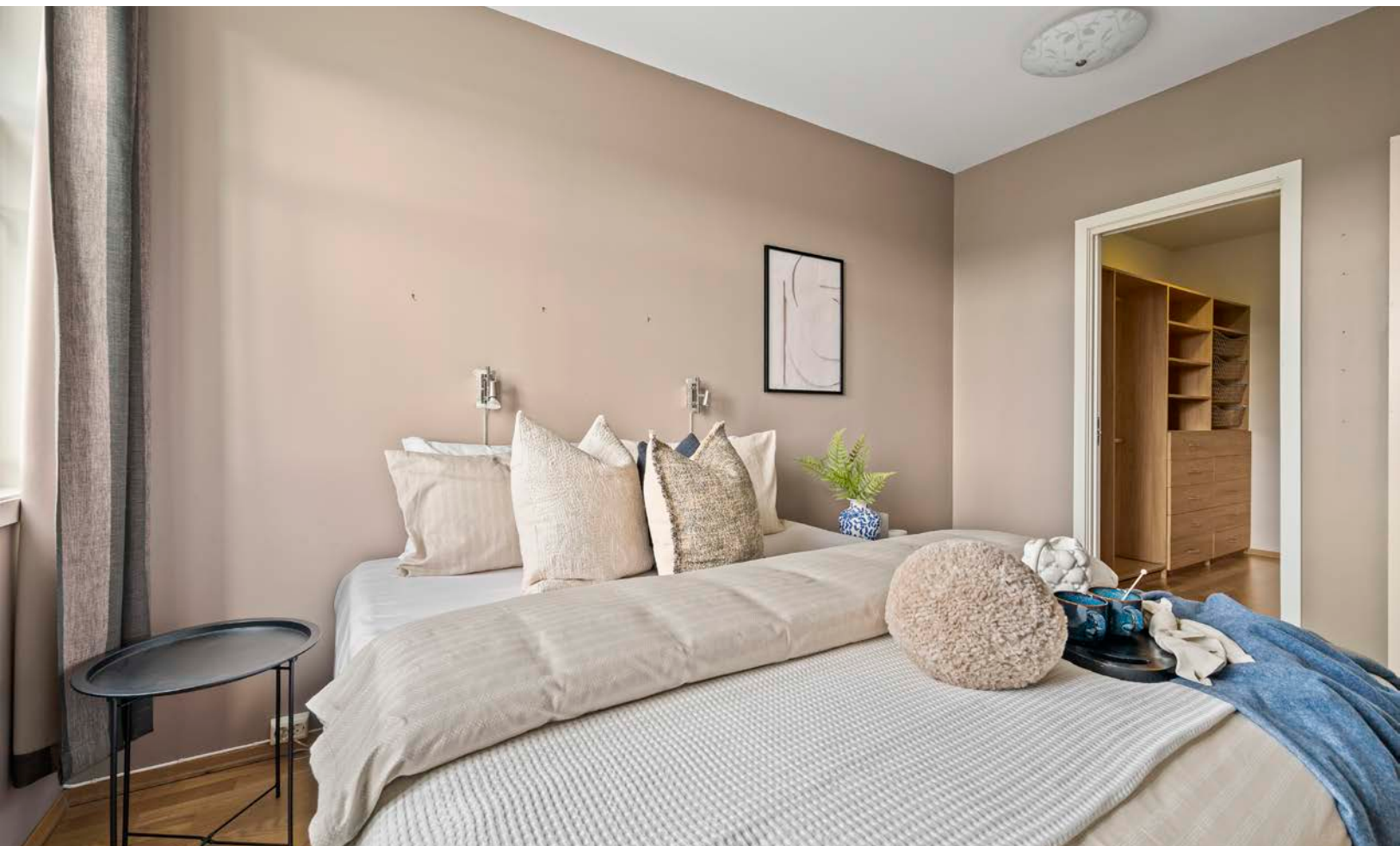




Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med flott utsikt til sjøen gjennom de store vindusflatene!





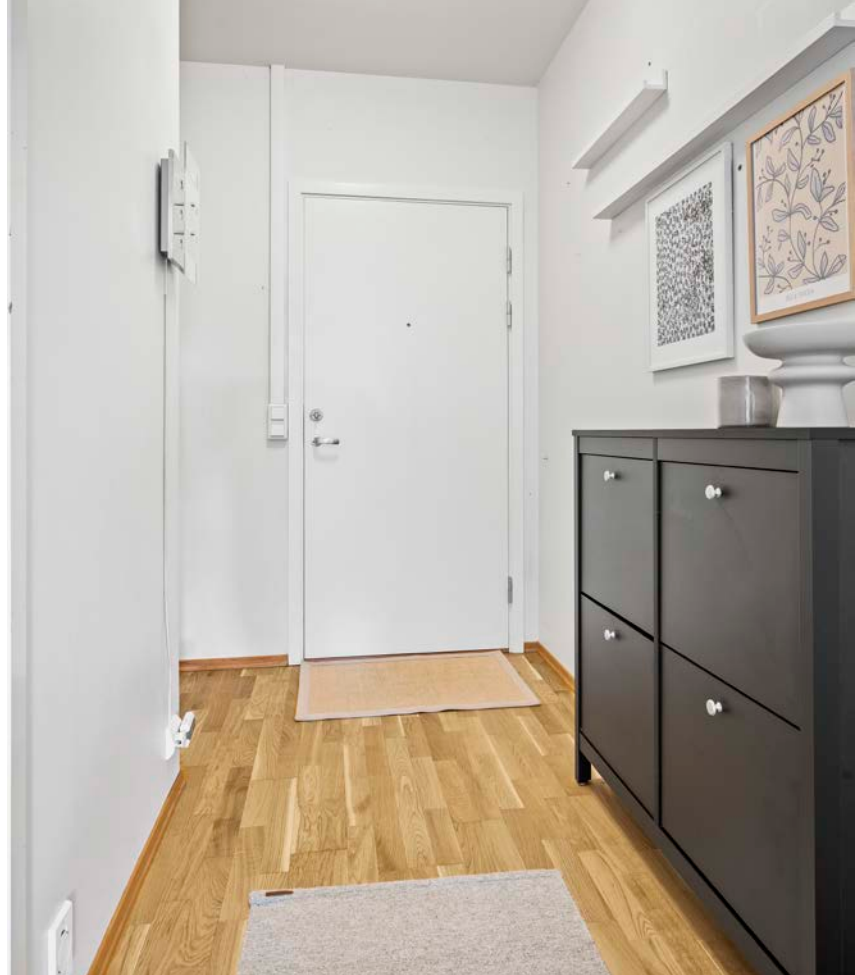






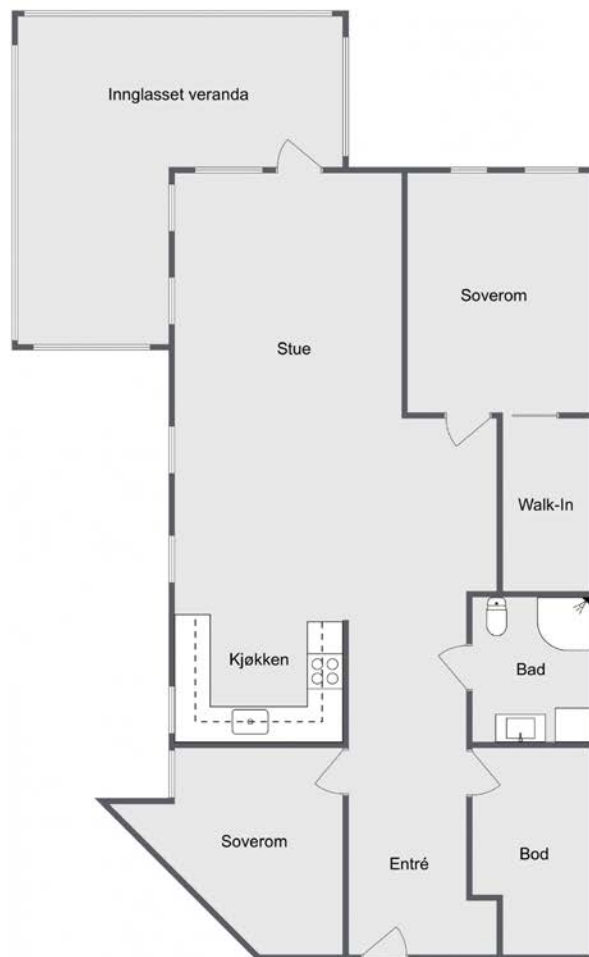


Fra entréen er det adkomst ut til stuen, og en romslig bod som eier har brukt som garderoberom.



Torskebergvegen 5

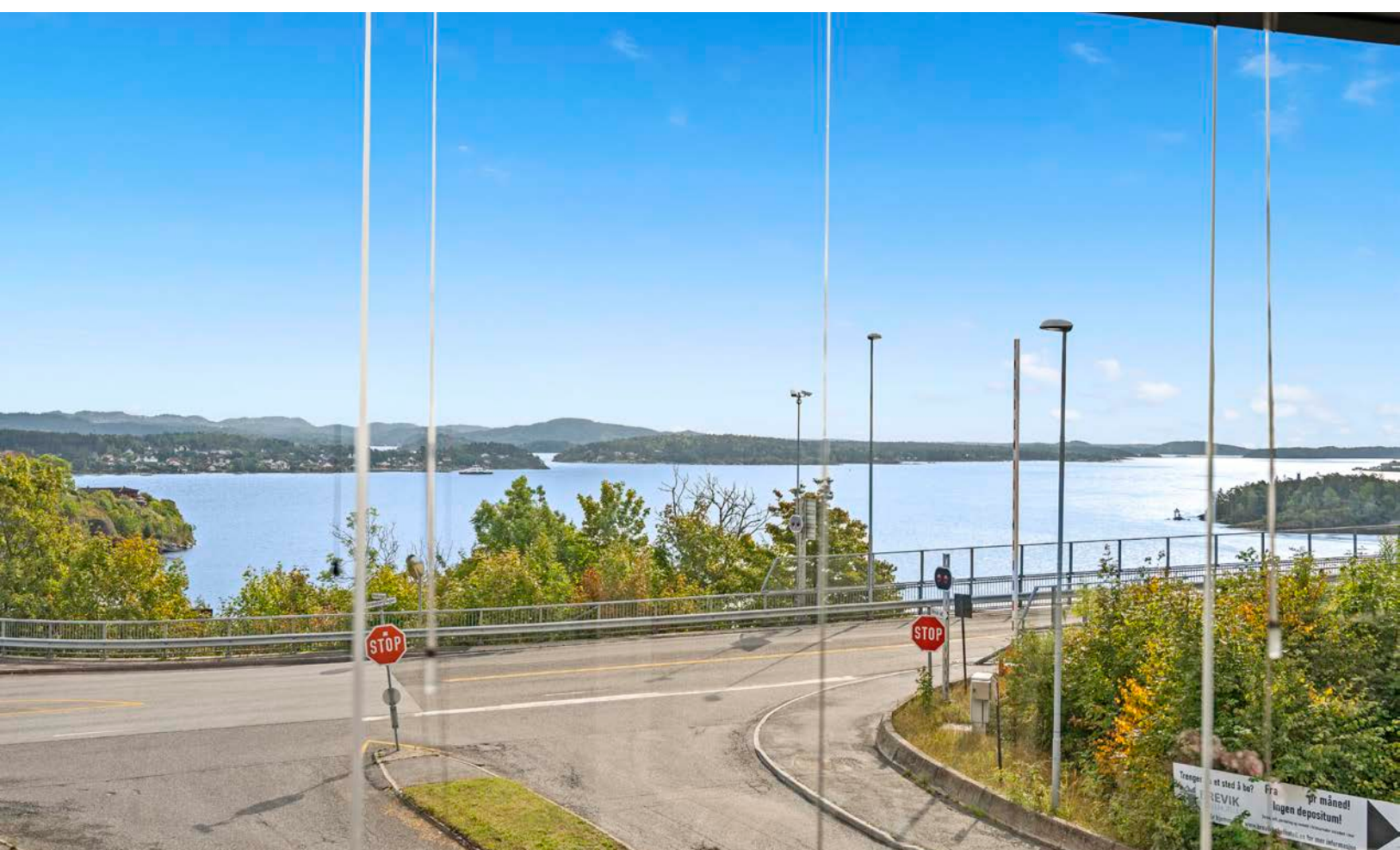
2. Etasje



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.





Balkongen er innglasset og strekker seg fra sør til øst, med flott utsikt og gode solforhold.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Torskebergvegen 5 - Nabolaget Brevik sentrum/Øya - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Torskebergvegen Linje P8	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 14.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 148 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4.6 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	13 min 8.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 2.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Strømtangvegen	5 min
Recharge Kulturhusbryggen	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

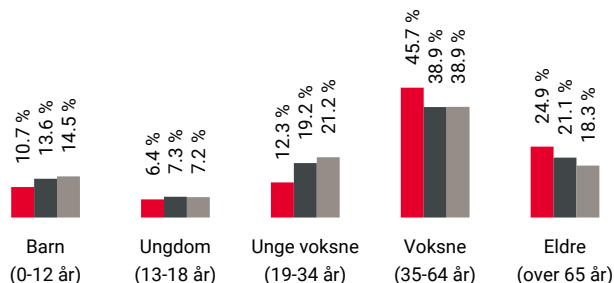
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

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) 68 barn	9 min 0.8 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	16 min 1.3 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-... 17 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Brevik PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Stathelle	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

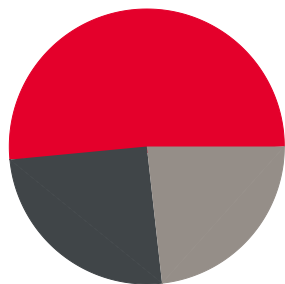
⚽ Furulund idrettspark 10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.8 km

⚽ Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 11 min 🚶
Aktivitetshall 0.9 km

🚲 MOVA Stathelle 13 min 🚶

🚲 Oasen Fritid 7 min 🚗

Boligmasse



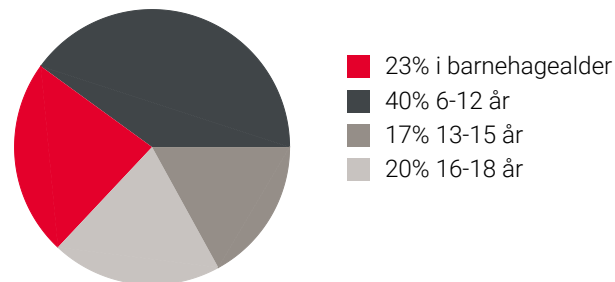
■ 51% enebolig
■ 25% blokk
■ 23% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 13 min 🚶

📦 Vitusapotek Stathelle 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

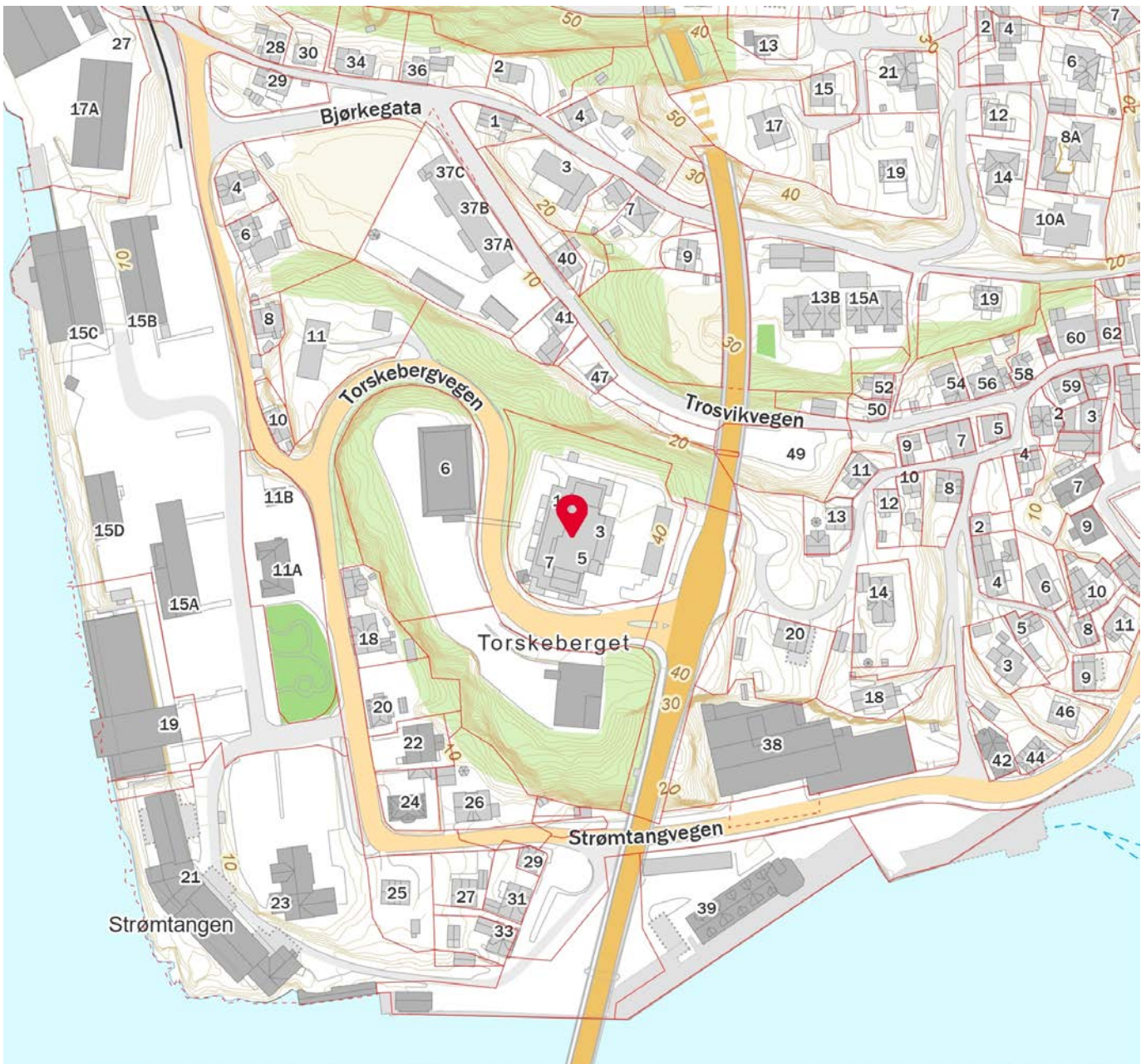
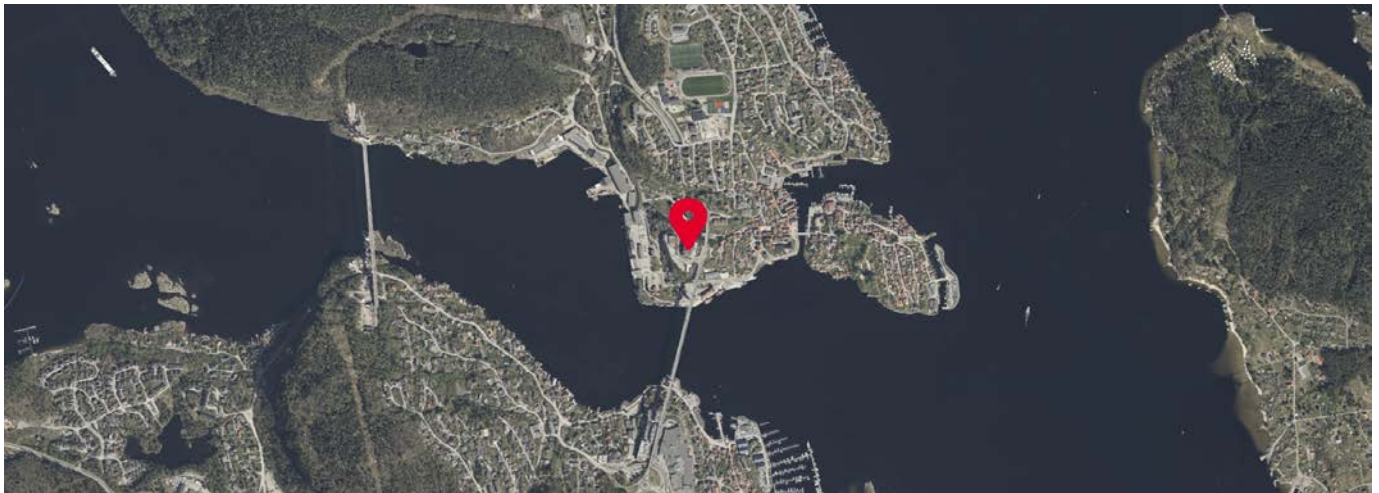


0% 50%

■ Brevik sentrum/Øya
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250073	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Debes	Odd Angelsen
Gateadresse	
Torskebergvegen 5	
Poststed	Postnr
BREVIK	3950
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Grete Debes Angelsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1304250073

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Debes	e39b892177d0cc65b0dfb 741e6c0cd6ade732c74	03.09.2025 09:16:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Angelsen	c539add74846fb20a87e b0c1e610db7ab3f582ac	04.09.2025 14:49:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250073

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Torskebergvegen 5, 3950 BREVIK
 PORSGRUNN kommune
 gnr. 83, bnr. 136
 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 18885-2777

Referansenummer: XP1849

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. 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etg. og har areal over en etasje med bod i kjeller. Felles adkomst med trapperom og heis. Bygget er oppført som en betongcellekonstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket utvendig med teglstein og Steniplater. Etasjeskille og lydvegger mellom leiligheter i plassbygget betong. Boligens takkonstruksjon består av flatt takverk tekket med papp membran og bunntekking i stål. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Etasjeskille er i betong i 20-25 cm tykkelse. Leilighetens vinduer består av 2 og 3-lags isolerglassvinduer.

Innvendige flater består av malte slette flater. Parkett på gulvflater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom. Sentralvarme til oppvarming med vannbåren varme i stue, kjøkken og soverom. Termostatstyrt el-kabler på våtrom. Ventilasjon består av varmegjenvinningsanlegg. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom og bod/teknisk rom. Utgnag i innglasset balkong/terrasse. Bod i felles gang.

Leiligheten fremstår uten vesentlige merknader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den bærende konstruksjon i plasstøpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med teglstein og Steniplater. Innvendig platet og etablert malt strie. Utvendig fasader forblendet med teglstein og Steni-plater. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Malt hoveddør med brann og lydsille. Terrassedører med glass med rammer i malt trevirke. Dører fra 2017. Leiligheten har terrasse mot øst og sør. Gulv i betong tekket med tremmegulv i impregneret trevirke. Rakkverk i trevirke med inn-glassing. Panel i himling. Terrasse har et areal på ca. 20 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte flater på vegg og i himling. Våtrom har flislagte vegger og gulv. Alle overflater fra byggeår. Kun normal slitasje ble sett med tanke på alder. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille består av betong i 24 cm tykkelse tekket med trinnlydsplater og parkett. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskille ved bruk av laser. Etasjeskille vurderes å være i god funksjonell stand. Radonmålinger er ikke nødvendig. Leiligheten ligger tre plan over terreng og radon målinger er ikke nødvendig. Innerdører består av hvite fyllingsdører i MDF. Karmen i malt trevirke med eik dørterskel. Innerdørene er i god funksjonell stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk. Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Badegulv tekket med fliser. Med bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør og veggflater. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner/bad eller i vegg ved hull tagging.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av innredning fra HTH med hvite profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt etablert ved kokesone. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt slette flater på veggflater og malt plater/gips i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har vannrør fra byggeår (2017). Det er installert rør-i-rør-system med fordelingsskap (vannskap). Dette er normal utførelse for oppføringstidspunktet, og det er derfor sannsynlig at anlegget består av rør-i-rør hele veien frem til tappesteder. Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil i alle oppholdsrom. Leiligheten har etablert vannbåren varme i de fleste gulvflater i leiligheten/kjøkken, stue og soverom. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport. El-anlegg har 40 ampere hovedsikringer med kurser med automatsikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget, og anlegget blir derfor vurdert å være i god stand. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. Brannvarsler/anlegg etablert med sentral varsling. Brannslukningsapparat etablert i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

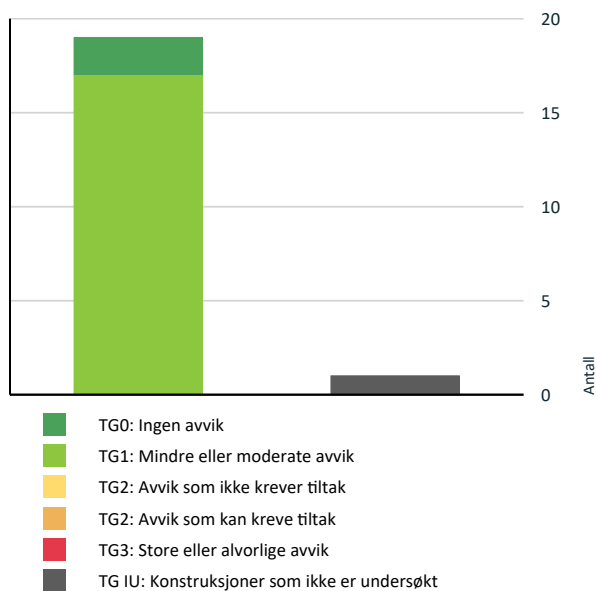
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjon i plasstøpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med teglstein og Steni-plater. Innvendig platet og etablert malt strie. Utvendig fasader forblendet med teglstein og Steni-plater.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2010

TG 1 Dører

Malt hoveddør med brann og lydsille. Terrassedører med glass med rammer i malt trevirke. Dører fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har terrasse mot øst og sør. Gulv i betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rakkverk i trevirke med inn-glassing. Panel i himling. Terrasse har et areal på ca. 20 m2.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte flater på vegg og i himling. Våtrom har flislagte vegger og gulv. Alle overflater fra byggeår. Kun normal slitasje ble sett med tanke på alder. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av betong i 24 cm tykkelse tekket med trinnlydsplater og parkett. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskille ved bruk av laser. Etasjeskille vurderes å være i god funksjonell stand.

TG 0 Radon

Radonmålinger er ikke nødvendig. Leiligheten ligger tre plan over terreng og radon målinger er ikke nødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite fyllingsdører i MDF. Karmer i malt trevirke med eik dørterkel. Innerdørene er i god funksjonell stand.

Årstall: 2010

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk. Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Årstall: 2010



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badegulv dekket med fliser. Med bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør og veggflater. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 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.

Årstall: 2010

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett.

Årstall: 2010

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg med ventil i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner/bad eller i vegg ved hull tagging.

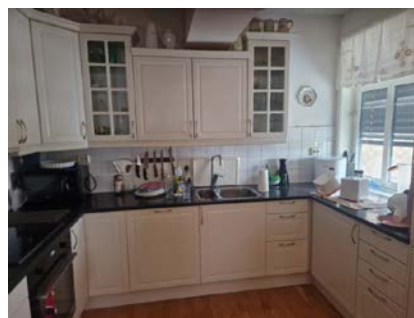


KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av innredning fra HTH med hvite profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt etablert ved kokesone. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt slette flater på veggflater og malt plater/gips i himling



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Bygningen har vannrør fra byggeår (2017). Det er installert rør-i-rør-system med fordelingsskap (vannskap). Dette er normal utførelse for oppføringstidspunktet, og det er derfor sannsynlig at anlegget består av rør-i-rør hele veien frem til tappesteder.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.

! TG IU Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leiligheten har etablert vannbåren varme i de fleste gulvflater i leiligheten/kjøkken, stue og soverom. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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-anlegg har 40 ampere hovedsikringer med kurser med automatsikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget, og anlegget blir derfor vurdert å være i god stand. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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/anlegg etablert med sentral varslings.
Brannslukningsapparat etablert i leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

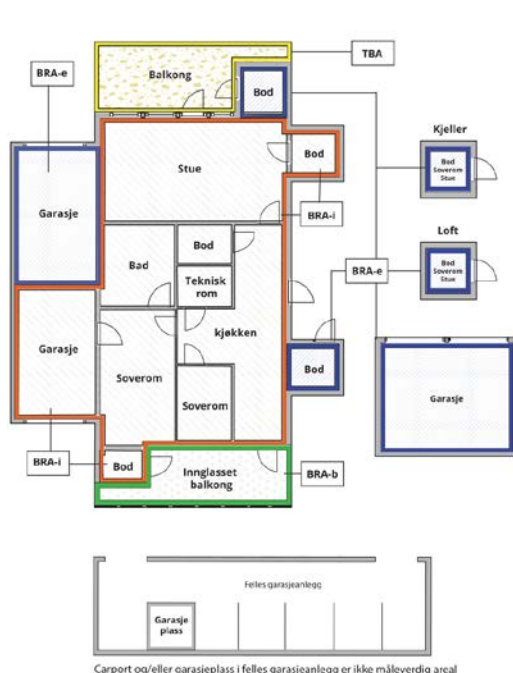
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	85		20	105	
Kjeller		5		5	
SUM	85	5	20		
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

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 byggeteknisk 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	80	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Simen Debes	91146463

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	83	136		0	4019.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torskebergvegen 5

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KORVETTEN BREVIK BORETTSLAG	918977198			Strømsvaag Ellen Brekke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av leilighet med areal over ett plan beliggende i 2.etasje. Felles adkomst med trapp og heis. Flott utsikt over Brevikstrømmen og Stathelle. Leiligheten ligger vestvendt med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er bebygget med beskrevne leilighetsbygg og felles garasjeanlegg. Asfaltert uteareal med parkering. Grunnforhold består av fjell.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	08.09.2025	
3	09.09.2025	
4	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XP1849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 06.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Korvetten Panorama	V³ r ref.:	935/3
Torskebergvegen 5	Type:	Sameie
3950 BREVIK	Eiere:	Grethe Debes Angelsen, Odd Angelsen
Organisasjonsnr: 995 851 512	Seksjonsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 573

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 573

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 8 729

Klient ajourf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 317 412

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Erland Gregersen

Adresse: Krabbesvingen 26

Postnr/-sted: 3295 HELGEROA

Telefon: Mob.: 90192050

E-post: tore@econsult.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.08.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Gjeld:	8 729	Andre inntekter:	214
Annen formue:	8 960	Utgifter:	0

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 3 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2010

G³ rds/bruksnr: 83/136 - seksjon:3

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 4019

9: Forsikring

Forsikret i: Berkley Insurance Norway NUF Polisenr: 102829

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Første innflytting:	01.10.2010	SSBnr:	H0201
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()	BRA	86		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Ja	Kategori:	86		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 06.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Korvetten Panorama

V³ r ref.: 935/3

Torskebergvegen 5

Type: Sameie

3950 BREVIK

Eiere: Grethe Debes Angelsen, Odd Angelsen

Organisasjonsnr: 995 851 512

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har manuell fellesm³ ling av strøm. Leder i sameiet ordner dette. Dette m³ hensyntas ved salg av leiligheter. Kontakt GBL økonomiavdelingen for mer informasjon

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KORVETTEN PANORAMA ENDRET VED RESEKSJONERING

§ 1

Gnr. 83 bnr. 136 i Porsgrunn kommune, består av et kombinert bolig og næringsbygg med eierseksjoner som er gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjon nr.	Etg.	Benevnelse seksjon	Type
1	U. etg.	Næringsseksjon	N
2	1. etg.	Næringsseksjon	N
3	2. etg.	Leilighet 2.1 med tilleggseksjon bod	B
4	2. etg.	Leilighet 2.2 med tilleggseksjon bod	B
5	2. etg.	Leilighet 2.3 med tilleggseksjon bod	B
6	2. etg.	Leilighet 2.4 med tilleggseksjon bod	B
7	2. etg.	Leilighet 2.5	B
8	2. etg.	Leilighet 2.6 med tilleggseksjon bod	B
9	2. etg.	Leilighet 2.7 med tilleggseksjon bod	B
10	2. etg.	Leilighet 2.8 med tilleggseksjon bod	B
11	2. etg.	Leilighet 2.9 med tilleggseksjon bod	B
12	3. etg.	Leilighet 3.1	B
13	3. etg.	Leilighet 3.2	B
14	3. etg.	Leilighet 3.3	B
15	3. etg.	Leilighet 3.4 m/ tilleggseksjon bod	B
16	3. etg.	Leilighet 3.5 med tilleggseksjon bod	B
17	3. etg.	Leilighet 3.6 med tilleggseksjon bod	B
18	3. etg.	Leilighet 3.7 med tilleggseksjon bod	B
19	4. etg.	Leilighet 4.1	B
20	1. etg.	Korvetten Brevik Borettslag 6 leiligheter i brl. m/ tilleggsesj. bod	B
21	1. etg.		B
22	1. etg.		B
23	1. etg.		B
24	1. etg.		B
25	1. etg.		B
Totalt		25 seksjoner samt fellesareal	

Boligseksjoner er betegnet B3 t.o.m. B25 farget gult med rød omramming – Næringsseksjoner er betegnet N 1, 2 farget rosa – Bodseksjoner som er tilleggsarealer/ er betegnet T og seksjonsnr. den er tilleggsareal til. Sameiebrøken er basert på den enkelte bolig eller nærings-seksjons Innbyrdes netto areal. I tillegg er alle fellesseksjoner merket med egen farge – grønn. Arealer av balkonger, terrasser og boder er ikke innregnet i seksjonens areal.

§ 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, med utstyr m.m.

§ 3

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er

L:\TVUSJF-ANES\Sameiet Korvetten Panorama-Stiftelsesdokument 13.08.2010-kjøpere-endret ved reitet reseksjonering-rev 010319.doc

beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkelte sameier er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes av styret. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene som dekkes etter fordelingsnøkkel, vedtatt ved sameiets opprettelse og eventuelt justert ved reseksjonering, og som ligger som vedlegg 1 til disse samelevedtekter.

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameierne i henhold til vedlegg 1. (På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a- konto forskuddsbeløp til sameiets konto.) Unnlattelse av betaling av felles-utgiftene 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.

Eventuelle andre felles utgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene, hensynstatt eventuelle skjevfordelinger i vedlegg 1.

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 fellesutgiftene 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. Sameiestyret innkrever årlig (2,0 0/ 00) regnet av seksjonens kostpris som ny av hver enkelt seksjonseier som settes av til fond for felles vedlikehold. (Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted).

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.

§ 5

Sameiet skal ledes av et styre på fire medlemmer, en av disse skal representere næringsseksjonene, en skal representere Korvetten Borettslag, med personlige varamedlemmer, som velges blant sameierne, for to år av gangen.

Styremedlemmene overlapper hverandre med ett år slik at kontinuitet opprettholdes. Styreleder og nestleder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Nærings- og boligseksjonene skal til enhver tid ha minst en representant i styret hver.

§ 6

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned, etter forutgående skriftlig innkallelse, med minst 8 - åtte - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner

L:\TVU\SJF-ANB\Sameiet Korvetten Panorama-Stillelesedokument 13.08.2010-kjøpere-endret ved rettet reseksjonering-rev 010319.doc

det nødvendig, eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøtet har sameierne 1 - en - stemme for hver påbegynt 100 m² av sin bolig- eller næringsseksjon. Borettslaget har totalt 6 stemmer.

Vedtak treffes med simpelt flertall blant de som er representert på årsmøtet, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens § 49.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldige vedtak må minst halvparten av sameiernes stemmer være representert på årsmøtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer
4. Valg av styreleder og nestleder
5. Valg av revisor og fastsette revisorhonorar
6. Eventuelt

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært samelemøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i samelemøtet.

§ 7

Diverse bestemmelser:

Utvendige arealer inkl. garasjer er å anse som sameiets fellesarealer. 7 av garasjerettene er solgt til enkelte av sameierne – ved at disse har fått tinglyst bruksrett til sin garasje. Denne bruksretten gjelder frem til 31.12.2048. Vedlikehold av garasjene vil dekkes av brukerne av garasjeanlegget hvor sameiet som sådan er en av 8 deltagere ved sin felles miljøstasjon.

Tilsvarende ordning vil legges til grunn for garasjeanlegg utenfor sameiets eiendom.

§ 8

Ladepunkt for el-bil o.l.:

1. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Utvendige arealer inkl. garasjer er å anse som sameiets fellesarealer. 7 av garasjerettene er solgt

Sameierne samt vaktmester skal ha tilgang til hovedtavlerom for kontroll av målere etc.

Seksjon 19 skal ha tinglyst rett til bruk av øvre nivå i trapp og heis som sitt bruksareal – dessuten til bruk av disponibelt areal i teknisk rom 4, etg. til tekniske installasjoner samt bodareal. Denne bruksretten gjelder frem til 31.12.2048.

§ 9

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Sameiet skal ha panterett lik kr 300,- pr. m² pr. seksjon ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid. Ved eventuelt mislighold kan sameiet kreve seksjonen fraflyttet og solgt i henhold til eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 - fjorten - dagers varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

§ 10

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet kan avtales/ avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Skien og Porsgrunn Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 11

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, som kommer til anvendelse i den grad disse vedtekter ikke bestemmer annerledes.

sted

dato

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

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

FORDELINGSPRINSIPPER FELLESKOSTNADER – KORVETTEN PANORAMA –

Rettigheter, fordeling av drift og vedlikeholdskostnader for de ulike fellesseksjonene.

- Hovedtavlerom u. etg., teknisk sentral u. etg. nødtrapperom Fellesseksjoner for hele huset. Driftskostnader lys og varme, vask etc. for disse arealer belastes proratisk etter sameiebrøk.
- Felles trapp og innvendige korridorer Felles trapp og korridorarealer for leilighetene. Driftskostnader i disse lys, varme og vask etc. fordeles i h.h. til proratisk bruk på leilighetene seksjon 3 t.o.m. 25. Seksjon 19 har rett til bruk av øvre repos som garderobe/ entre, og vil selv dekke kostnadene for dette.
- Del av teknisk sentral som er ventilasjonsdel u. etg. samt vent. rom 4. etg. Med tekniske føringer er teknisk vifterom for seksjonene 1-2. Alle kostnader vedr. disse seksjoner og drift av ventilasjonsanlegg og kjøling, belastes proratisk på seksjonene 1-2 etter fordelingsavtale.
- Seksjon 19 har rett til installasjon av egne tekniske innretninger som VVB, sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg, tavle etc. i teknisk rom 4. etg. mot skillevegg mellom seksjonene – tilkoblet elektrisk til seksjon 19.
- Seksjon 19 har rettighet til – bak ventilasjonsanlegget og i ledig areal mot akse 2 og nødtrapp å innrede bod til sitt bruk slik at dette ikke hindrer driften av ventilasjonsanlegget eller vedlikehold av dette.

Elektrisk strøm

Følgende målere/ fordelinger gjelder for strøm som skal fordeles på sameierne:

- Tavlerom m/ underfordelinger Egen måler for hver seksjon 1- 25 som fordeles direkte. Eget underabonnement for alle forbruk av strøm til lys i hovedtavlerom, teknisk sentral og nødtrapp og felles utelys samt elektrokjele/ varmepumpe for oppvarming. Fordeles på seksjonene 1 til og med 25 i h.h. til sameiebrøk/ forbruk av varmt vann via varmepumpe/ elektrokjele.
- Drift av vent. anlegg i teknisk rom u. etg. samt 4. etg. Egen måler, eget underabonnement for alle forbruk av strøm til lys, og drift av ventilasjonsanlegg i teknisk rom. Fordeles på seksjonene 1/ 2 etter egen driftsavtale.
- Felles trapp og korridorer Egen måler, eget underabonnement for alle forbruk av strøm til lys og varme i korridorer og trapperom i 2. til og med 4. etg. Fordeles på seksjon 3 til og med 25 proratisk blant disse.
- Forbruk av varmt vann til forbruk belastes via egen måler for hver seksjon 3 til og med 19. Seksjonene 20-25 har bereder i fellesskap med næringsseksjonene i teknisk rom i u. etg.

ØVRIGE KOSTNADSPARAMETRE – FELLESUTGIFTER

1. **Renovasjon**
Tømming søppel og drift av miljøstasjon, kommunale renovasjonsutgifter.
2. **Snøbrøyting/ strøing og drift/ vedlikehold av alle utearealene.**
Inkl. alle grøntarealer, beplantning etc.
3. **Evt. vakthold + alarmoverførsel for bygget generelt**
4. **Vaktmester og gartnertjeneste**
5. **Felles regnskapsførsel og forretningsførsel**
6. **Vann/ kloakkavgifter for utv. spylekraner og andre fellesanlegg som forbruker vann.**
Vann- og kloakkavgifter for hver seksjon betales direkte av seksjonseierne.
7. **Byggforsikring**
8. **Festeavgift tomt**
9. **Vask og drift/ vedlikehold samt lyskilder og strøm fellesarealer i seksjonene og utelys samt seksjonene.**
10. **Serviceavtale + div. heis**
11. **Serviceavtale, vedlikehold av felles varmepumpeanlegg utvendig samt elektrokjele i teknisk sentral og hovedtavlerom.**
12. **Generell årskontroll av elektrisk anlegg og brannalarmanlegg. Overføringskostnader brannalarmanlegg.**
13. **Serviceavtale + filter + remmer etc., vent. anlegg samt strøm til varme/ kjøling samt driftsmateriell i teknisk rom.**

Kostnadsparemeterne foreslås fordelt på de ulike nærings- og boligseksjoner som følger:

Punktene	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 9, 10, 11 og 12	Fordeles på seksjonene 1 til og med 25 i h.h. til sameiebrøk.
Punkt	13	Fordeles på seksjonene 1 til og 2 i h.h. til egen avtale.

Eiendomsskatter hver seksjon betales av hver seksjonseier. Eventuelle eiendomsskatter eller andre avgifter på fellesbygget fordeles på alle seksjoner i h.h. til sameiebrøk

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 136, Seksjonsnr 3	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	404 Brevik sentrum
Veiadresse:	Torskebergvegen 5, gatenr 4970	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:	14.04.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	86/3 100
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 019,2 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 verner / 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	4001/83/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4001/83/136/0/1	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/2	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/3	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/4	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/5	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/6	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/7	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/8	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/9	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/10	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/11	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/12	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/13	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/14	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/15	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/16	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/17	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/18	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/19	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/20	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/21	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/22	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/23	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/24	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/25	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/26	0,0
Reseksjonering	Forretning:	02.10.2023	Etablert/Endret	4001/83/136	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2023	Etablert/Endret	4001/83/136/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/26	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/83/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4001/83/136/0/1	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/2	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/3	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/4	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/5	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/6	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/7	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/8	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/9	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/10	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/11	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/12	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/13	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/14	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/15	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/16	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/17	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/18	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/19	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/20	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/21	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/22	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/23	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/24	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/25	0,0
Reseksjonering	Forretning:	05.07.2017	Etablert/Endret	4001/83/136	0,0
	Matrikkelført:	05.07.2017	Etablert/Endret	4001/83/136/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4001/83/136/0/20	0,0

Seksjonering	Forretning:	22.04.2010	Avgiver	4001/83/136	0,0
	Matrikkelført:	14.04.2010	Mottaker	4001/83/136/0/1	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/2	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/3	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/4	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/5	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/6	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/7	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/8	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/9	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/10	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/11	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/12	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/13	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/14	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/15	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/16	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/17	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/18	0,0
			Mottaker	4001/83/136/0/19	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torskebergvegen 5	H0201	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 434,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 073,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 507,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	23
Bygningsnr:	163999498			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		914,0		914,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

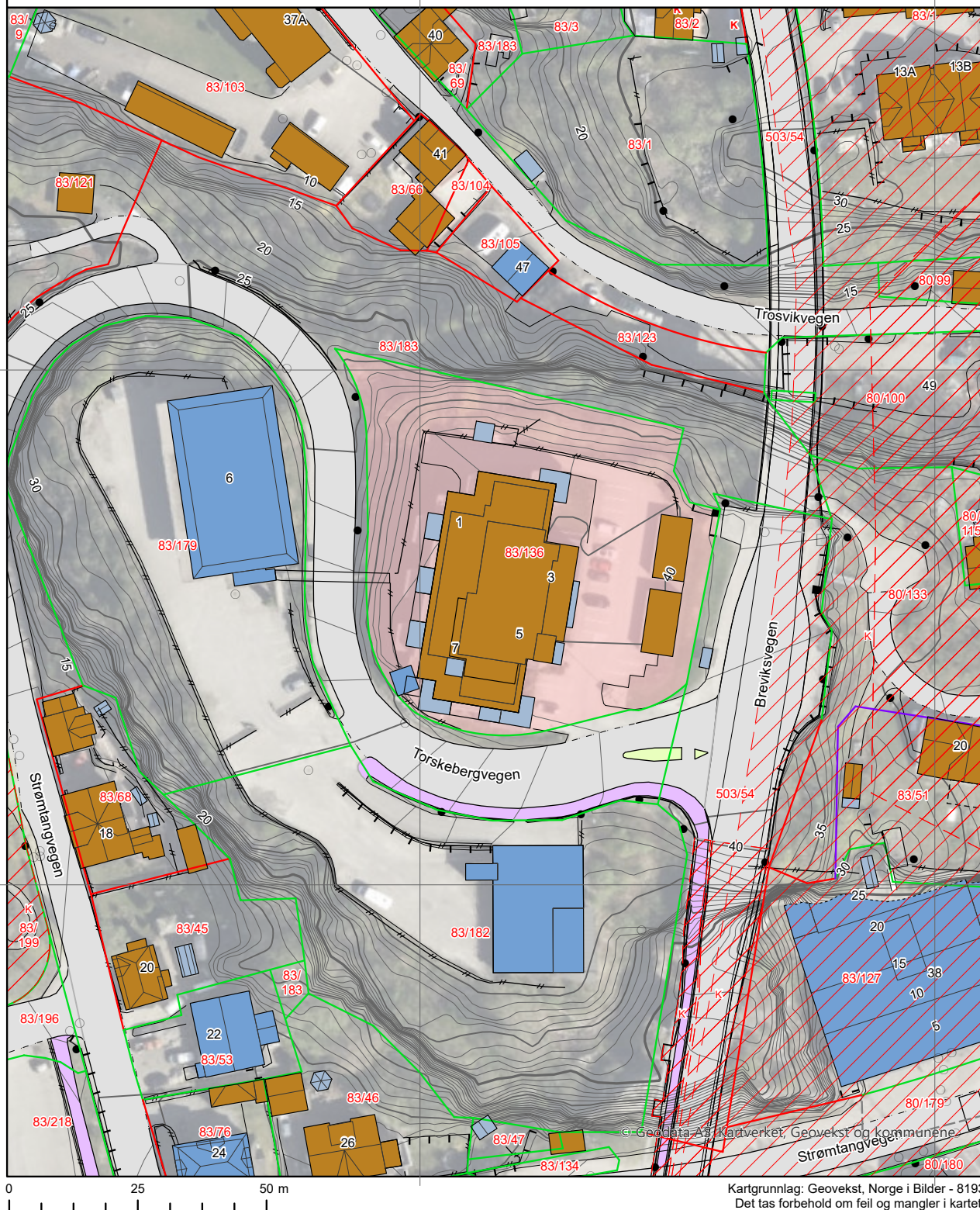
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 5.8.2025



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	83	136	0	3	Torskebergvegen 5, 3950 BREVIK	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommunep planen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende					Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	879.29m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav					Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	8034.44m ²
Gul sone iht. T-1442					Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	2220.23m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende					Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	3137.93m ²
Rød sone iht. T-1442					Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	884.05m ²
GJELDENDE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål	Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)					
Ja						
4001 823	Korvetten, Brevik (14.12.2006)				Bolig/Kontor	4010.86m ²
4001 823	Korvetten, Brevik (14.12.2006)				Frisiktsone	234.47m ²
4001 839	Strømlangen (15.6.2023)					
BEBYGGELSESPLAN						
Omfattes 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						

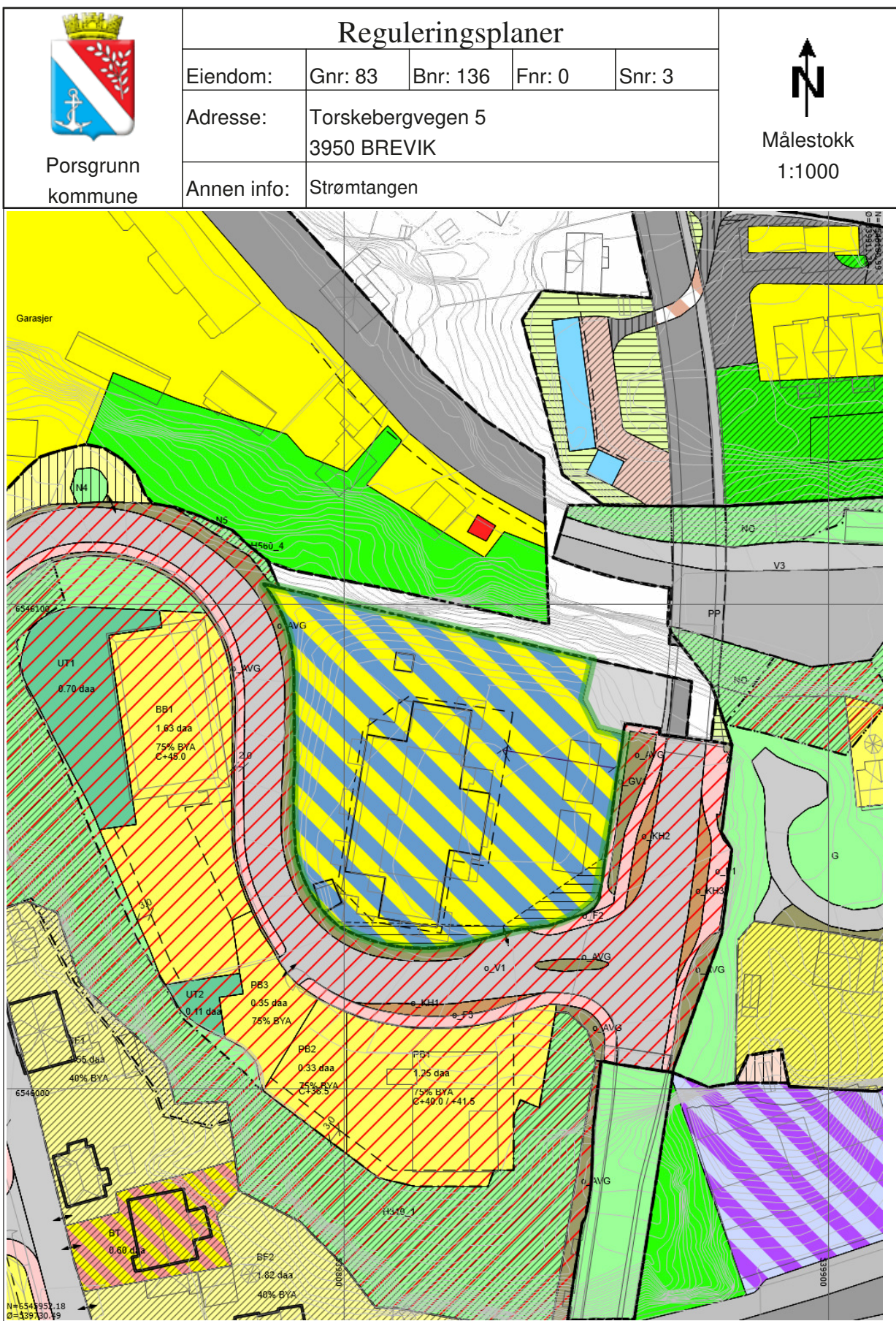
Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Bru		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Grense for midlertidig bygg- og anleggsområde		A Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktlinje		Bru		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Hensyn landskap
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare
	Bevaring av bygninger		Frisiktsone		RbFormålOmråde
	Boliger		Garasje		Offentlig bebyggelse
	Garasjeanlegg		Kjørevei		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Gangvei		Skipsled
	Offentlig friområde		Unyansert formål		Privat veg
	Friluftsområde		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Felles gårdsplass		Felles garasjeanlegg		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Bolig/Kontor		Forretning/Industri
	Annet kombinert formål		RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Uteoppholdsareal
	Bolig/Tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gangvei/gangareal/gågate		Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Parkering		Grønnstruktur
	Naturområde		Farleder		Eiendomsteig

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



Porsgrunn kommune

Byutvikling

HH Prosjektassistanse AS
Myren 28
3718 SKIEN

Hanne B Ingebretsen

Deres ref.

Vår ref.
16/07344-13

Dato
14.08.2017

Gbnr. 83/136, Torskebergvegen 5 - Bruksendring - Ferdigattest

Tiltakshaver: Korkom Næring AS , Torskebergvegen 5 , 3950 BREVIK			
Ansvarlig søker: HH Prosjektassistanse as, Myren 28, 3718 SKIEN			
Ansvarlig prosjekterende: HH Prosjektassistanse as, Rambøll Norge as, Multifag as,			
Ansvarlig utførende: Multifag as, Sørensen maskin as, Telemark Vestfold Entreprenør as			
Ansvarlig kontrollerende: KB Takst as			
Gnr/Bnr: 83/136	Bygningsnr.: 163999498-2	Saks.nr.: 155/17	Dok.nr.: 16/07344-10
Tiltakets art: Bruksendring/ombygning		Byggets art: Flerboligbygg	
Søknadsdato: 05.12.2016	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 13.02.2017	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10

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

Isak Sølie

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
<http://www.porsgrunn.kommune.no/>

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Kopi til: Korkom Næring AS , Torskebergvegen 5 , 3950 BREVIK
Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

Knut U. Bakke- Arkitektkontor
Strømtangvegen 31

3950 BREVIK

GNR.83,BNR.136,TORSKEBERGET 1-5,KORVETTEN - LEILIGHETER OG KONTOR			
Tiltakshaver: Korkom AS			
Adresse: Bergsbygdavn. 183, 3943 PORSGRUNN			Tlf.:
Ansvarlig søker: Knut U. Bakke- Arkitektkontor			
Adresse: Strømtangvegen 31, 3950 BREVIK			Tlf.:
Ansvarlig kontrollerende: Brevik Elektro AS, Strømtangvegen 19b, 3950 BREVIK STX Grenland Industri AS, Havneveien 31, 3739 SKIEN Telemark Vestfold Entreprenør AS, Postboks 2827, 3702 SKIEN Sørensen Maskin AS, Dalsbygdaveien 221, 3720 SKIEN Elektrosveis AS, Bataljonveien 11B, 3734 SKIEN Kone AS, Postboks 163, Kjelsås, 0411 OSLO TKS Heis Kverneland A/S, Torlandsveien 3, 4365 NÆRBØ			
Gnr/Bnr: 83/136	GABnr.:	Saks.nr.: 524/09, 108/10	Dok.nr.: 08/741-35
Tiltakets art: Bruksendring		Byggets art: Næring/bolig	
Søknadsdato: 30.01.2008	Rammetillatelse: 24.04.2008	Igangsettingstillatelse: 23.10.2009	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 03.03.2011

Hanne Birte Hulløen
Kst. virksomhetsleder

Bente Sjøberg
Saksbehandler

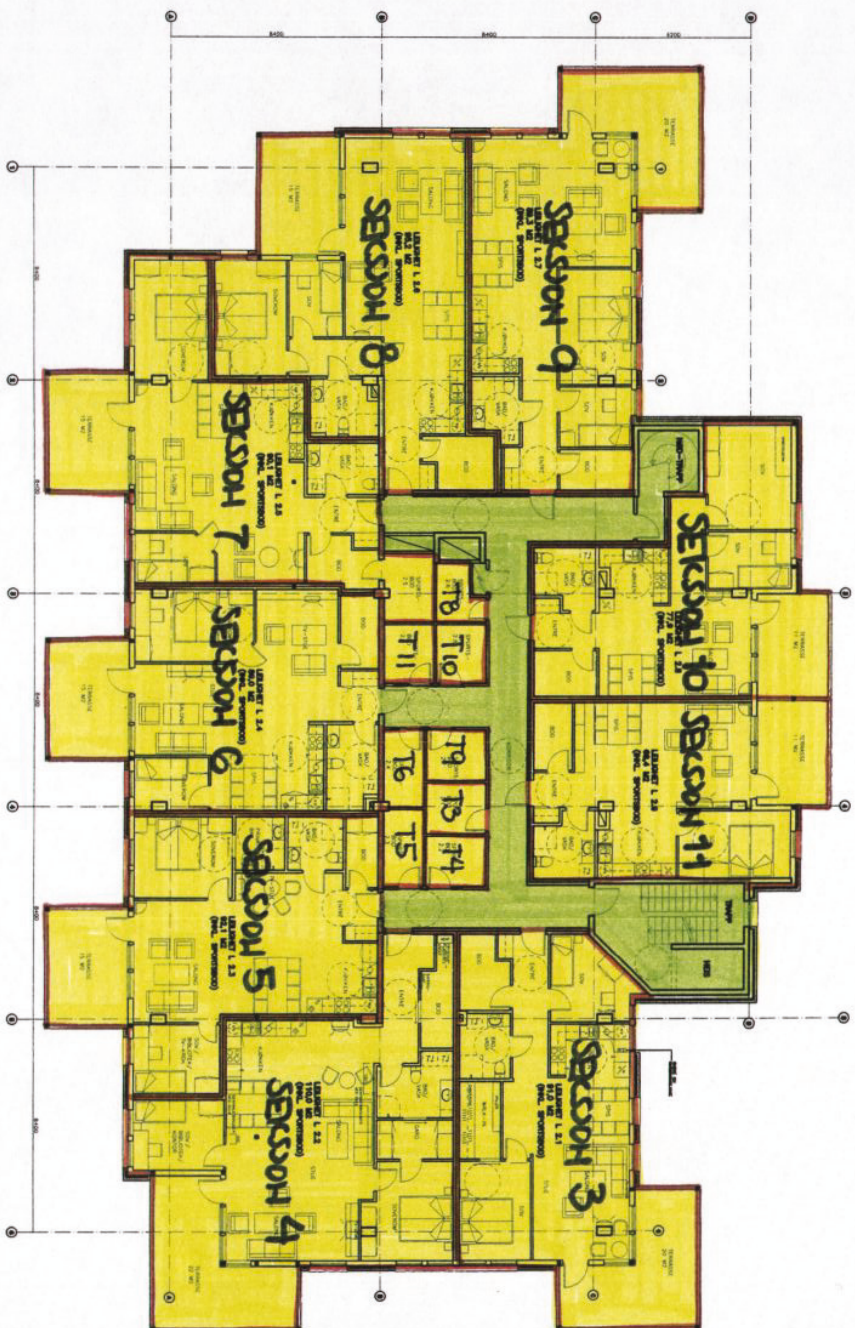
Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Arealer: bebygd areal (Bya): m²
bruksareal (Bra): m²
piper: stk

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS TELEFON
35 55 69 82 35 54 74 73



BOLLERSEKSYONER
 N/FAHLESEKSYONER
 FELLE SEKSYONER

H H PROSJEKTASSISTANSE AS

Bygningsteknikk - DAK - Tegning / Illustrasjon - byggeskinner
Rådhusgt 2, 3724 Sluven - Tlf: 992 24 989 / 415 24 373

KNUT U. BAKKE

ARKITEKTKONTOR
Stremtingaveien 31, 3850 Brevik - Tlf: 35 57 11 50

KORVETTEN
KONTORLOKALITETER / LEILIGHETER
PLAN 2. ETASJE

MALESTOKK 1:200 NBD-FOTOGRAFERT 70%
DATO: 30.09.09



ERKLÆRING



Relevant iht. følgebrev/-
dokument ikke oppgitt
959 311 986
org.nr./fødselsnr.

13.02.13

24.02.13

24.02.2013

Grethe D og Odd Angelsen som eier av gnr. 83 Bnr. 136 snr. 3 i Porsgrunn kommune gis herved evigvarende og vederlagsfri rett til en parkeringsplass merket G8 i Parkeringshus på gnr. 83 bnr. 182 i Porsgrunn kommune som skravert på vedlagte kart.

Rettigheten kan overdras uten samtykke fra hjemmelshaver, dog kun til andre eiere av leilighetsseksjoner på gnr 83 bnr 136, dvs Sameiet Korvetten Panorama.

Med rettigheten følger også forpliktelse til dekning av forholdsvis andel av Parkeringshusets driftskostnader.

Nærværende erklæring kan tinglyses.

Porsgrunn, 15.10.2012

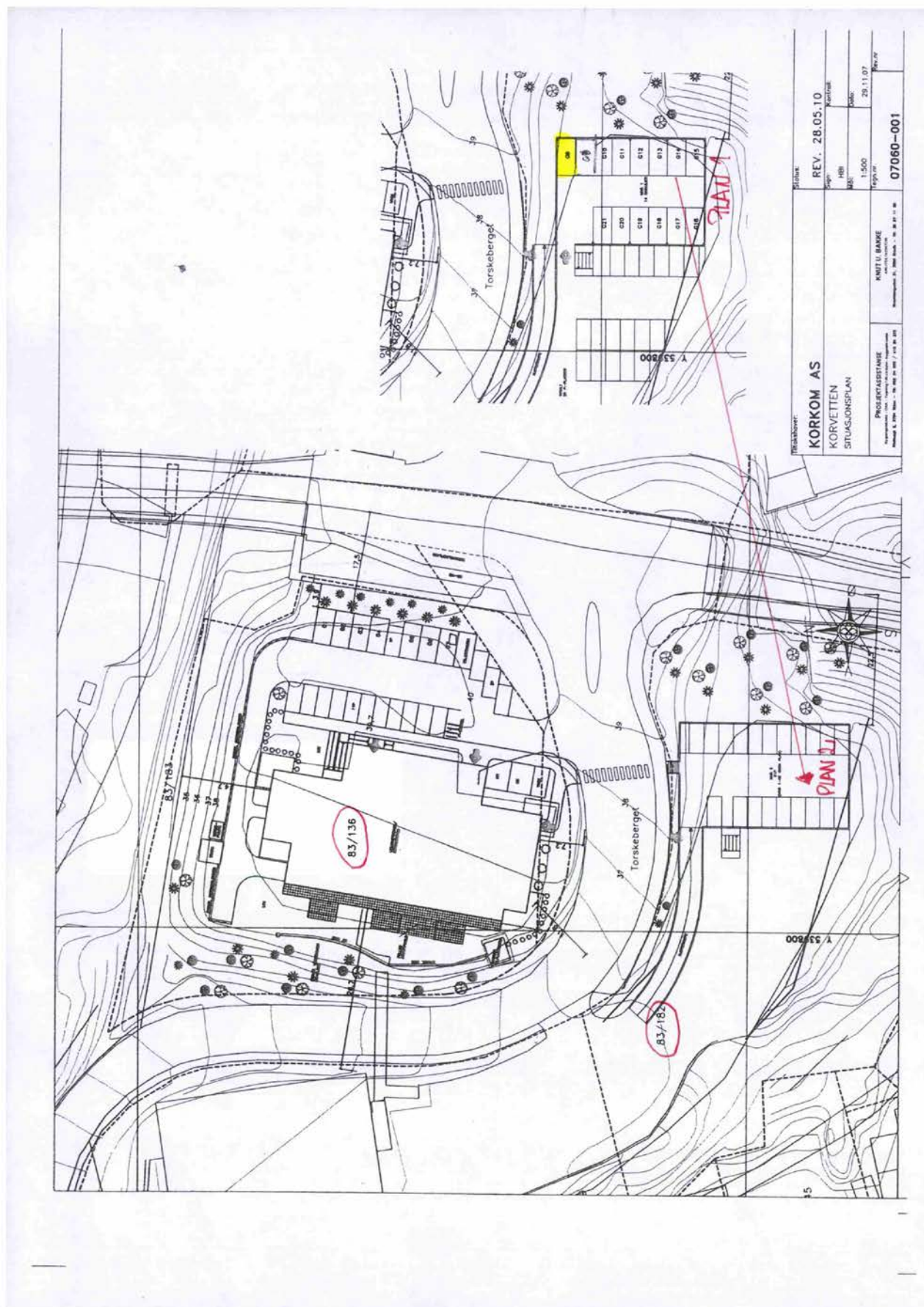
Porsgrunn kommune
ORDFØRER
ORLNr 939991034
Hjemmelshaver til gnr. 83 bnr. 182

GRETHE D. ANGELSEN
Korvetten AS
ORLNr 956474183
Fester til gnr. 83 bnr. 182

STEIN JARLAN FREDRI



Doknr: 148251 Tinglyst: 20.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Lavere strømregning og bedre rente?

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

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 PLUSS

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



PLUS dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Torskebergvegen 5
3950 BREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre