

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 3 350 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 434 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,- pr. mnd.  
**Selger:** Oliver Johan Sjøberg  
Daniel Halberg Fjellestad  
**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 111/111 kvm  
**Tomtstr.:** 3062 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 1  
Gnr. 83, bnr. 1  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1304240067

# Selveier toppleilighet med fantastisk sjøutsikt! Gode solforhold | Garasje m/ EL-billader

Leilighet med meget attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert boligområde. En lys og fin leilighet med fantastisk sjøutsikt utover fjorden og nærområdet. Kort gangavstand til Brevik sentrum med dagligvare, restauranter, småbåtbrygger og isbarer. Det er kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kort vei til Porsgrunn og Skien, samt enkel adkomst til E-18 og Vestfoldbyene.

Leiligheten ligger i 2. etasje med en innholdsrik planløsning over 2 etasjer:

2. Etasje: Entré, stue og kjøkken i åpen løsning med fantastisk sjøutsikt, 2 soverom m/garderobeskap, bad m/boblekar og dusj og vaskerom/teknisk rom med innredning.

Loftsetasje: Innredet Hems.  
Garasje m/bod og EL-billader.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	34
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Matrikkeldata .....	61
Eiendomskart .....	64
Forretningsførerinfo .....	67
Vedtekter .....	70
Planstatus .....	72
Reguleringsplaner .....	75
Ferdigattest .....	77
Tegninger .....	78
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom

3. etasje

BRA-i: 9 m<sup>2</sup> Innredet hems

### Ikke målbare arealer

Loft/hems har et målbart areal på 9 kvm og et ikke målbart gulvareal på ca. 4 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3062 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 3062 kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst til både garasje og gjesteparkering mot nord. I nordenden av tomten er det også etablert en hyggelig lekeplass for de minste, med både huskestativ og sandkasse. I sørenden av tomten er det opparbeidet et stort gressareal med panorama sjøutsikt til Eidangerfjorden!

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i Brevik med panoramautsikt til sjøen. Her bor man sentralt og solrikt, med kort vei til "alt" av servicefunksjoner. Fra leiligheten er det gangavstand til Brevik sentrum, som virkelig bør oppleves på sommeren. Her er det dagligvarebutikk, restauranter, småbåtbygger og isbarer. Brevik byr på den samme sjarmen som sørlandsbyene gjør, med sin gamle trehusbebyggelse og atmosfære. Fra leiligheten er det også kort vei til barneskolen i Brevik, hvor det også er barnehage og et fint idrettsanlegg med blant annet fotballbane, tennisbane og løpebane. Fra leiligheten er det kort vei til Stathelle, Porsgrunn og Skien, samt enkel adkomst til E-18 og Vestfoldbyene.



**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Består i all hovedsak av annen boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Beskrevne bolig består av en to-mannsbolig oppført i rekke oppført 2009-10. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje med adkomst fra utvendig trapp i impregneret trevirke. Areal over 2 etasjer. Boligen er fundamentert på fjell/steinmasser. Grunnmur og gulv på grunn består av ringmur og armert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk som er tekket med stående lekte panel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille mellom 1.etg. og leilighet i 2.etg. består av trebjelkelag med oppbygning som brann og lydskille. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom i 1.etasje. Soverom og gang i loftsetasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Overflater, innvendig: Det er påvist andre avvik; skade i parkett og sprekk i himling.

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

Bad, overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bygningsdeler med grå TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt): Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 04.09.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje med en innholdsrik planløsning over 2 etasjer:

2. Etasje: Entré med skyvedørsgarderobe, stue og kjøkken i åpen løsning med fantastisk sjøutsikt, 2 soverom med garderobeskap, bad med boblekar og dusj og vaskerom/teknisk rom med innredning.

Loftsetasje: Innredet Hems.

Leiligheten disponerer også en garasje plass i fellesanlegg med sportsbod og EL-billader.



## Standard

Velkommen til Bjørkegata 13C!

En lys, hyggelig leilighet med attraktiv beliggenhet i Brevik. Her er det panorama utstikt utover fjorden, som kan nytes fra både stue og terrasse. Terrassen er sørvendt, og får godt med sol. Leiligheten fremstår som attraktiv og oppdatert, med moderne preg og løsninger. Leiligheten har blant annet stue og kjøkken i åpen løsning med god takhøyde og flott utsikt til sjøen, 2 soverom og innredet Hems. Stort flott bad.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte veggflater og flis.

Tak: Malte gipsplater.

Entréen har flislagt gulv med varmekabler og en romslig skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til oppbevaring av både sko og yttertøy. Videre adkomst til gang, med to soverom, bad og vaskerom, samt til den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

Stuen er lys og romslig, med flott utsikt til sjøen. Her er det god plass til å etablere en egen, romslig stuedel, samt spisestuedel ved kjøkkenet. Trapp opp til andre etasje og hel himling. Fra stue er det utgang til terrasse vendt mot sør med uhindret panoramautsikt ut fjorden og nærområdet. Terrassen har gode solforhold og det er fin plass til sittegruppen.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stue, med god plass til å etablere et spisestueområde. Innredning med slette fronter fra Norema og laminert benkeplate. Innredningen har godt med skap- og benkplass, samt integrerte hvitevarer som medfølger ved salg. Hvitevarene som medfølger: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kombiskap.

Det er to soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet er lunt og hyggelig, med god plass til dobbeltsengen. Det er etablert skyvedørsgarderobe med fine oppbevaringsmuligheter. Soverom 2 er av praktisk størrelse og det er etablert skyvedørsgarderobe også her.

Badet fremstår delikat og romslig, med flislagte flater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i innredning, boblekar, frittstående dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vaskerom/teknisk rom med innredning og fine oppbevaringsmuligheter!

I andre etasje er det etablert hems med gulvareal på ca. 15 kvm som er innredet.

Leiligheten disponerer en garasje plass med tilhørende sportsbod i felles anlegg. I garasjen er et etablert EL-billader fra Easee.

### **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. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kombiskap.

### **Parkering**

Sameiet har garasjebygg ved inngangsparti med en garasjeplass til hver leilighet. Garasjebygget er et realsameie hvor boligene eier 1/8 hver. Det er bod i bakkant og mulighet til å etablere lagringsloft. Det er etablert EL-billader fra Easee i garasjen.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er varmekabler i de fleste gulv, samt balansert ventilasjon. Det er etablert vegghengt varmepumpe i stue (2024).

### **Energikarakter**

Rød B



### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 350 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 212 for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er oppdelt i månedlige betalinger på ca. 1 851,- pr. mnd.

### **Info eiendomsskatt**

Grunnlag for eiendomsskatt: 1 534 100,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 026 405 pr. inntektsåret 2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 105 621 pr. inntektsåret 2023.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er beregnet med formuesverdi-kalkulatoren til Skatteetaten.

### **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

114/1332

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet: snømåking, bygningsforsikring, service på ventilasjonsanlegg og strøm til belysning av fellesområder.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

## Kommentar fellesgjeld

Det er foreløpig ingen fellesgjeld i sameiet.

## Andel fellesformue

Kr 8 402,-

## Andel fellesformue dato

06.09.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Eierseksjonssameiet Bjørkeløkka

## Organisasjonsnummer

827 657 972

## 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 felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse i følge styreleder.

## Vedtekter/husordensregler

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



**Sameiets forsikringsselskap**

Eika forsikring

**Polisenummer felles forsikring**

6816641, 6816642, 6877548

**Dyrehold**

Husdyrhold er i følge forretningsfører tillat.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 83, bruksnummer 1, seksjonsnummer 6 i Porsgrunn kommune. Gårdsnummer 83, bruksnummer 1, seksjonsnummer 10 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:

4001/83/1/6:

13.05.1874 - Dokumentnr: 900080 - Bestemmelse iflg. skjøte

Best. om beplantning m.v.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1973 - Dokumentnr: 700072 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasjebygg.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1997 - Dokumentnr: 2852 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver

BRØNSTEN JAN

Overført fra: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2007 - Dokumentnr: 637667 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Vegvesen

Org.nr: 971 032 081

Bestemmelser om støyskjerm på Trosvikveien bru.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2010 - Dokumentnr: 437578 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/1332

16.06.2010 - Dokumentnr: 437578 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:83 Bnr:1 Snr:10

Gjelder bruksrett til parkeringsplass i garasjebygg

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Grunnboksdato**

17.09.2024

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på to firemannsboliger og garasjeanlegg datert: 06.05.2011.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings og arealplaner**

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til:

Kjørevei, plannavn: del av Strømtangvegen og Trosvikvegen med tilliggende areal, planID 4001 801

Annet fellesareal, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Felles avkjørsel, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Felles garasjeanlegg, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Felles grøntareal, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Felles lekeareal, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Felles parkeringsplass, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Friluftsområde (på land), plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Garasje, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

Garasjeanlegg, plannavn: Bjørkegata 13, planID 4001 820

### **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 konsesjon** Eiendommen har boplikt. Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære

bolig.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 350 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

83 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

84 990 Omkostninger totalt

95 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 434 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 445 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 448 190 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 84 990,-

### **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 dekningsalg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon kr 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
[jorn.amlie@aktiv.no](mailto:jorn.amlie@aktiv.no)  
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

### **Salgsoppgavedato**

05.09.2024

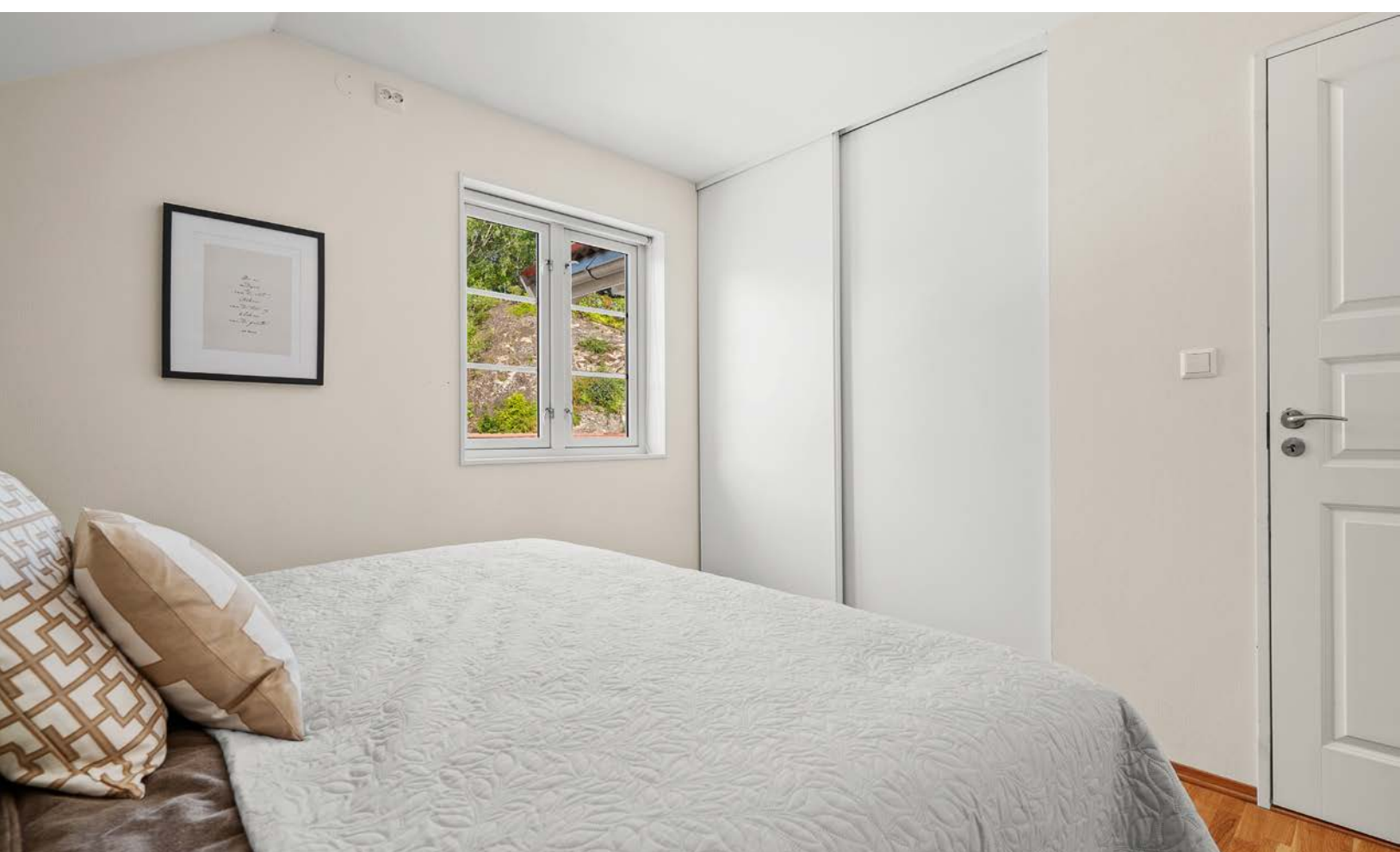




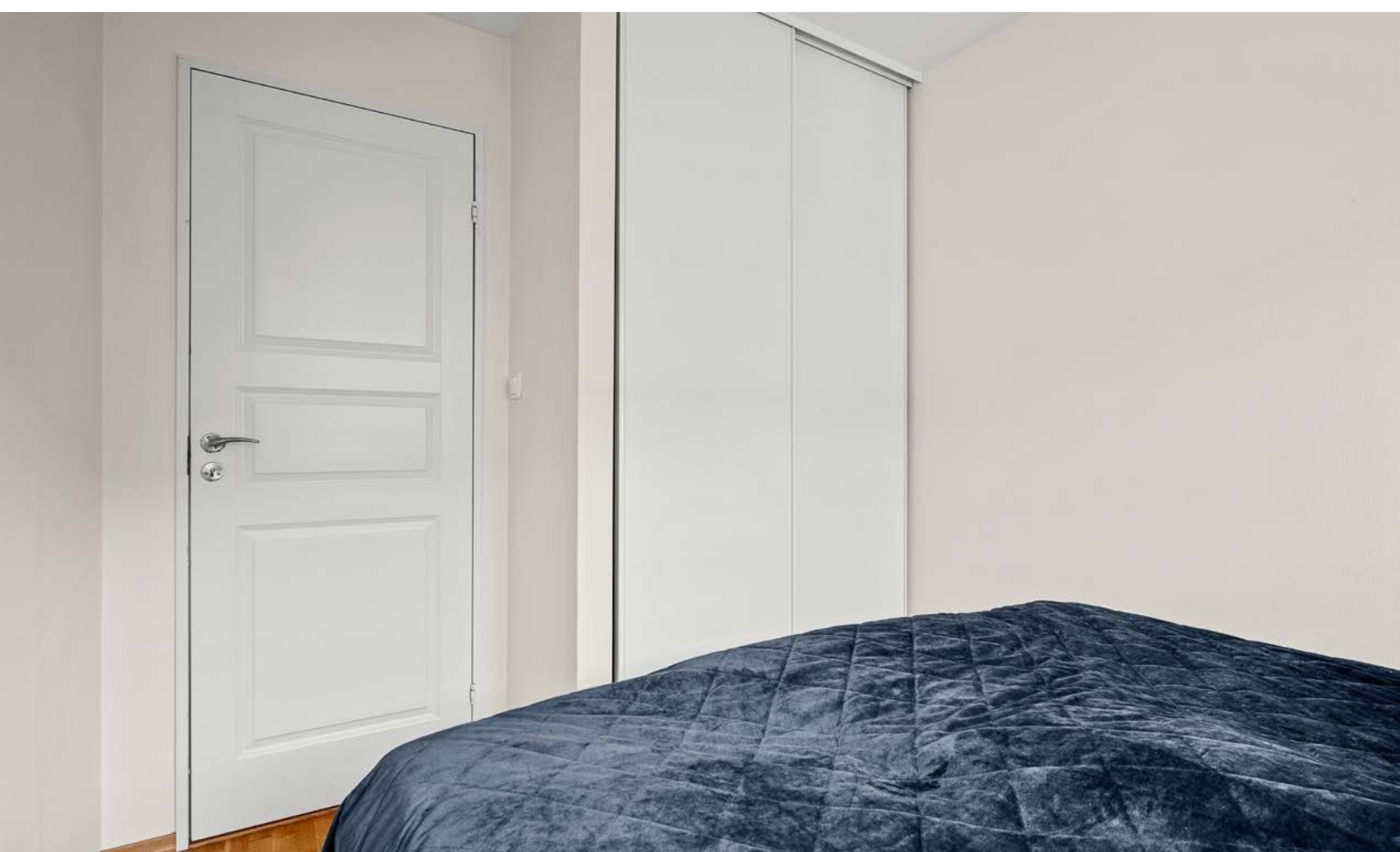














Badet i leiligheten fremstår delikat og romslig, med flislagte flater og varme i gulv. Et pent bad innredet med servant i innredning, boblekar, frittstående dusjkabinett og vegghengt toalett.

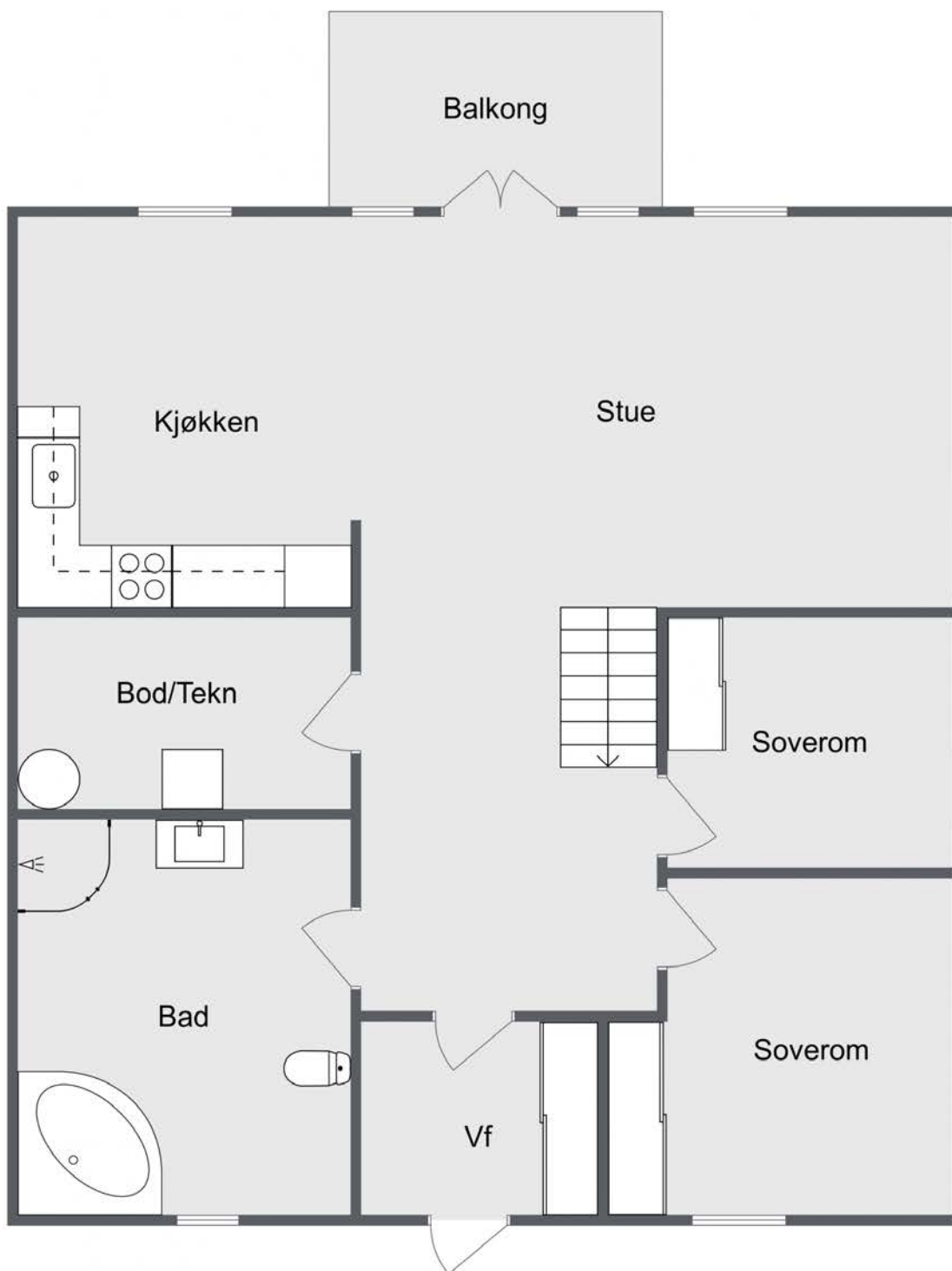
Vaskerom/teknisk rom med innredning og fine oppbevaringsmuligheter.



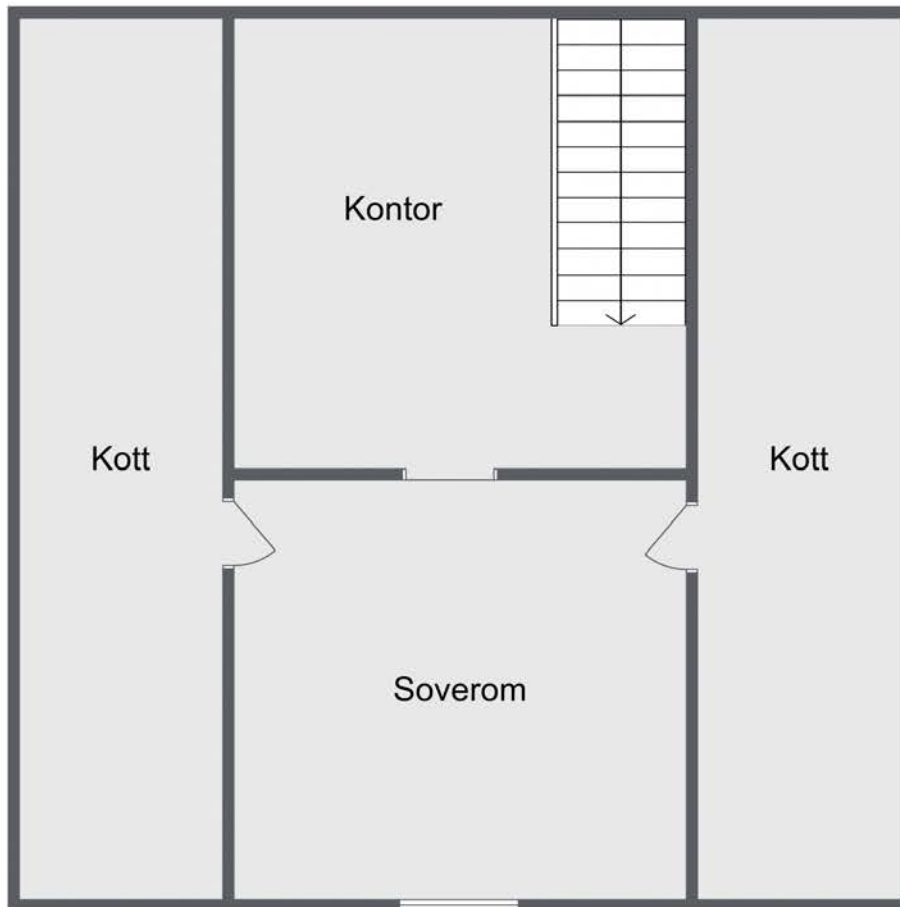




## 2. Etasje





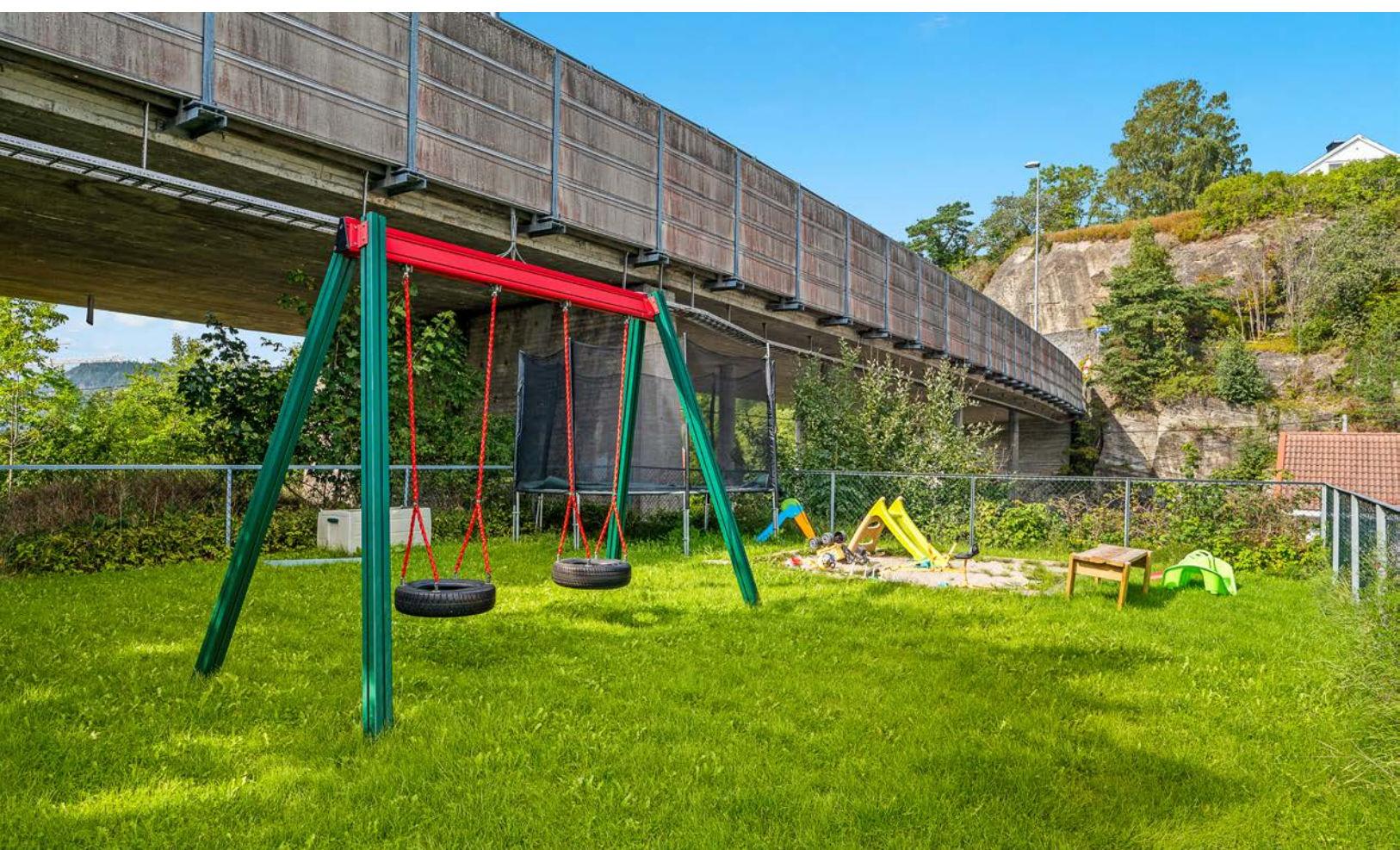




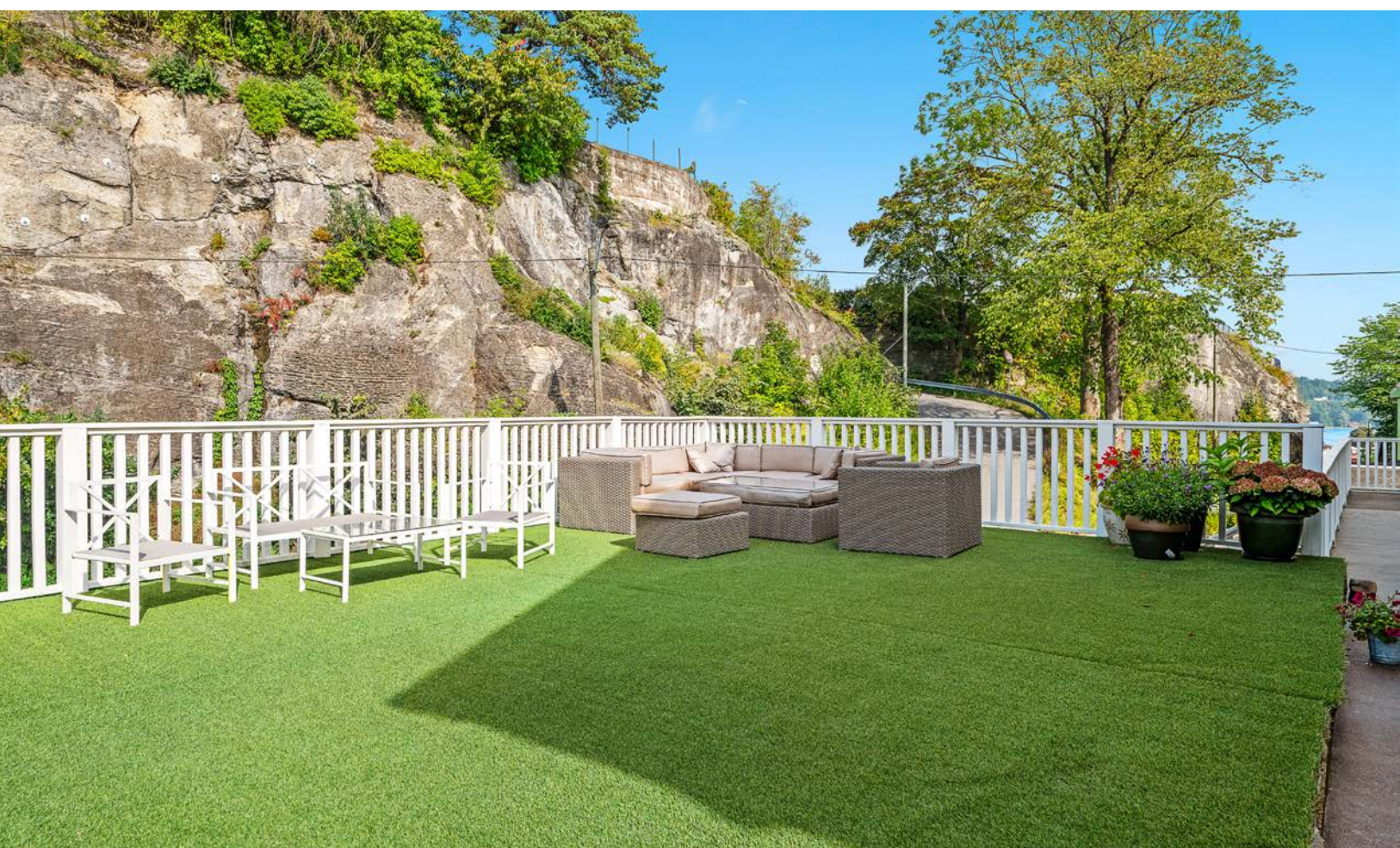






















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bjørkegata 13C - Nabolaget Brevik sentrum/Øya - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

Strømtangen Linje P8	7 min	0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min	14.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min	

## Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 149 elever, 11 klasser	7 min	0.5 km
Sandøya Montessoriskole (1-10 kl.) 42 elever, 5 klasser	28 min	2.6 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	8 min	5.1 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	14 min	9.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min	2.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min	4.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kulturhusbryggen	5 min
Recharge Strømtangvegen	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

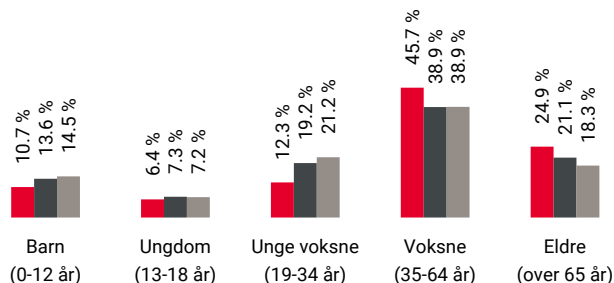
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Brevik barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min	0.7 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	27 min	1.9 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1... 17 barn	5 min	2.6 km

## Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km
Kiwi Stathelle PostNord	24 min	1.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Trafikk

Lite trafikk 86/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



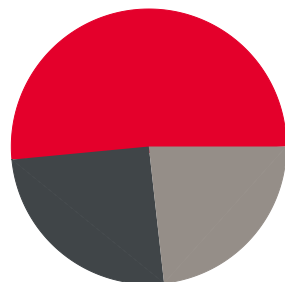
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

## Sport

- Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
- Furulund idrettspark 7 min   
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.5 km
- MOVA Stathelle 24 min
- Oasen Fritid 8 min

## Boligmasse

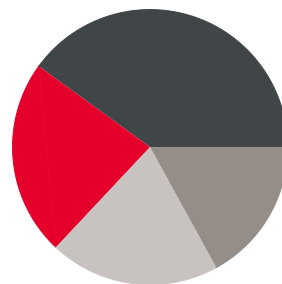


- 51% enebolig
- 25% blokk
- 23% annet

## Varer/Tjenester

- ALTI Brotorvet 26 min
- Vitusapotek Stathelle 24 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



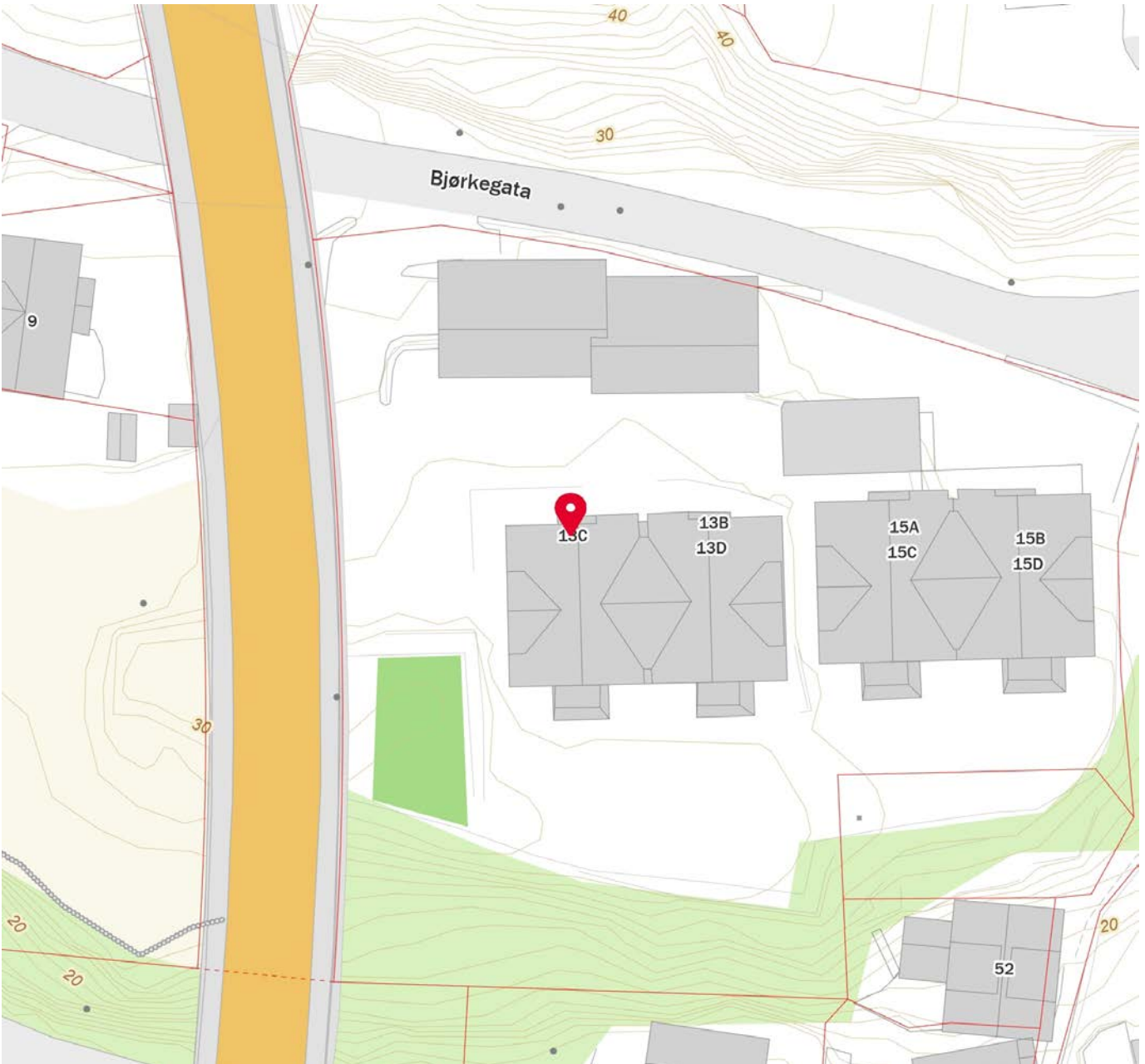
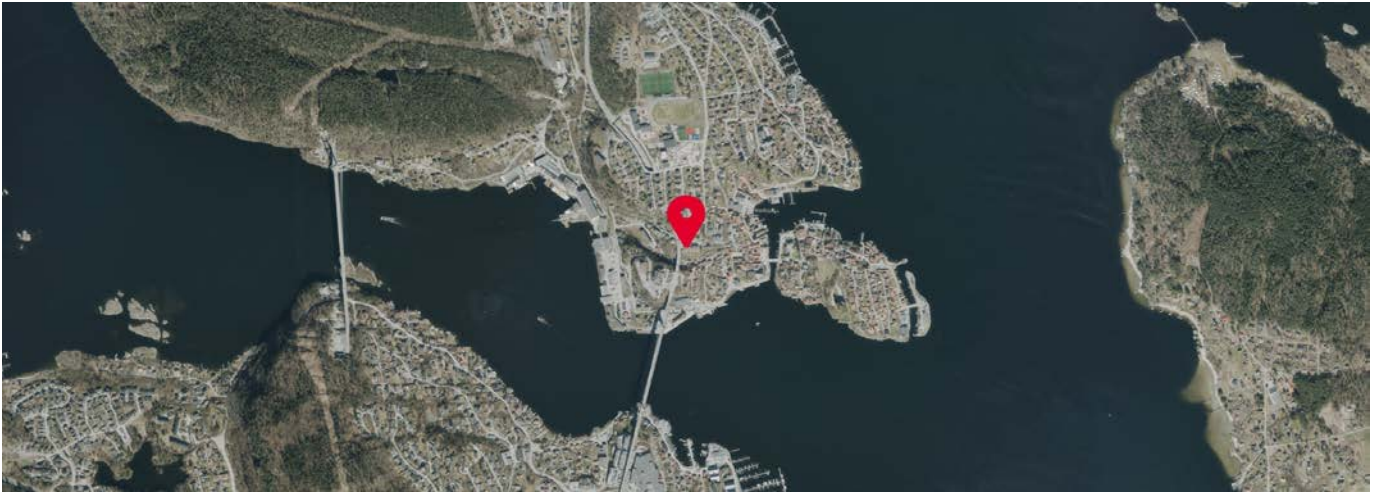
0% 50%

- Brevik sentrum/Øya
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

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





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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grenland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1304240067	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Daniel Halberg Fjellestad	Oliver Johan Sjøberg
<b>Gateadresse</b>	
Bjørkegata 13C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BREVIK	3950
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1304240067

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Halberg Fjellestad	60bcba36934c4b4df6df456 f3e376bd8697f0e09	02.09.2024 16:47:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oliver Johan Sjøberg	a215417a8699afeff689474d 3f0126bdb87fb234	05.09.2024 08:50:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240067

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




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørkegata 13 C, 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 83, bnr. 1, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 18885-2305

Referansenummer: WP1217

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolige består av en to-mannsbolig oppført i rekke oppført 2009-10. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje med adkomst fra utvendig trapp i impregneret trevirke. Areal over 2 etasjer. Boligen er fundamentert på fjell/steinmasser. Grunnmur og gulv på grunn består av ringmur og armert betongplate på grunn.

Yttervegger er oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk som er tekket med stående lekte panel.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein.

Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille mellom 1.etg. og leilighet i 2.etg. består av trebjelkelag med oppbygning som brann og lydskille. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom i 1.etasje. Soverom og gang i loftsetasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

### **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekkning består av krum betongtakstein fra byggeår. Taket er i funksjonell stand. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkning ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i pannebord. Takstein vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Boligens takrenner består av lakkert stål fra byggeår. Pipebeslag består av lakkert stål.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående lektepanel.

Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca.15- 20 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk.

Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer tilfredstillende.

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse med isolerglass. Malt rammer og karmen. Inngangsdør og terrassedører tetter bra og fremstår i god funksjonell stand.

Leiligheten har etablert balkong over sommerstue i 1.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Konstruksjonen er kun vurdert fra overside.

Mindre lekkasje skal utbedres før salg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består stort sett av parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater i entre. Malt veggflater. Malt gips plater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår.

Merknad på skade i parkett stue. Malt gips plater i himling med stedvis sprekker. Se bilder.

Etasjeskille mellom leiligheter i trebjelkelag med brann og lydskille. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

Malt trapp til hems. Trapp er bratt å gå i og har korte inntrinn. Forskriftsmessig rekkverk og verneskanke etablert.

Innerdører består av hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i trevirke. Innerdører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Gulv er flatt. Sluk består av 2 stk. plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Det er etablert flomkna langs vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Dør har etablert flomkant.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Bad har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i badetrom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

### Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Varmekabel i gulvflater. Malt Veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og El-skap med automat sikringer.

Gulv er flatt. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk type Jodi.

Gulvflater tekket med fliser. Gulv er flatt.

Dør/vegger har etablert flomkant.

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Vaskerom har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner vaskerom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

## KJØKKEN

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite MDF dør og skuffronter type Norema. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med utlufting ut i yttervegg. Integreerte hvitevarer. Innredning fra byggeår.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Rørskap etablert på vaskerom. VV tank fra byggeår på 200 liter.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert varme gjenvinningsanlegg. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

Røykvarsler etablert og brannslange/brannslukningsapparat. Brannslage etablert på vaskerom.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

## Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

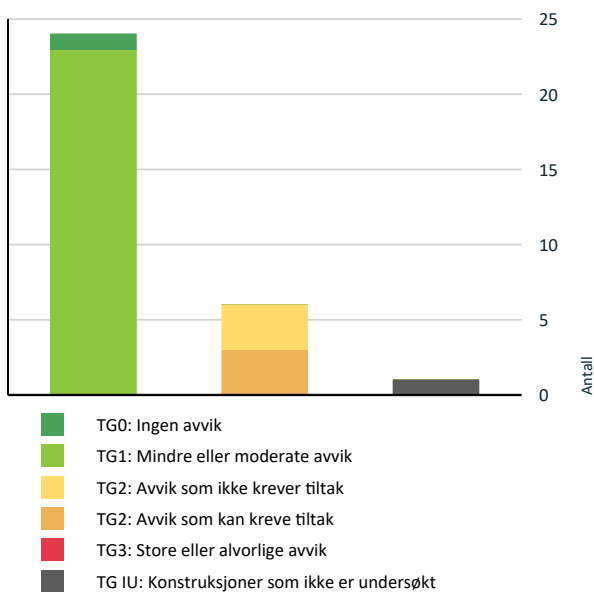
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

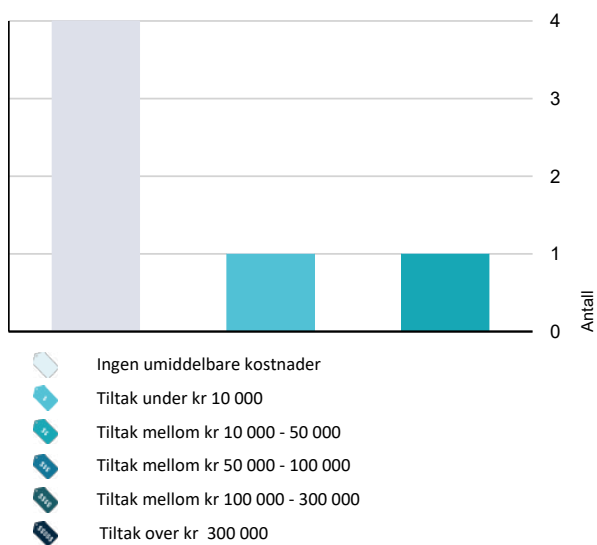
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [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

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekkning består av krum betongtakstein fra byggeår. Taket er i funksjonell stand. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkning ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i pannebord. Takstein vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

### Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkert stål fra byggeår. Pipebeslag består av lakkert stål.

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående lektepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca.15- 20 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

**Årstall:** 2010

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer tilfredstillende.

**Årstall:** 2010

### Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse med isolerglass. Malt rammer og karmen. Inngangsdør og terrassedører tetter bra og fremstår i god funksjonell stand.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert balkong over sommerstue i 1.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Konstruksjonen er kun vurdert fra overside. Mindre lekkasje skal utbedres før salg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## INNENDIG

### Overflater



# Tilstandsrapport

Innvendige overflater består stort sett av parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater i entre. Malt veggflater. Malt gips plater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Merknad på skade i parkett stue. Malt gips plater i himling med stedvis sprekker. Se bilder.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade i parkett bør utbedres. Sprekk i himling bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ↓ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom leiligheter i trebjelkelag med brann og lydskilde. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater. Brann og lydskilde er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2010

## ↓ TG 2 Radon

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ↓ TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp til hems. Trapp er bratt å gå i og har korte inntrinn. Forskriftsmessig rekkverk og verneskranke etablert.



## ↓ TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i trevirke. Innerdører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv er flatt. Sluk består av 2 stk. plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.



### 2. ETASJE > BAD

#### ↓ TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gipsplater i himling. Mindre merknad på sprekk i silikonfuge langs yttervegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Lokal utbedring i overgang vegg-gulvflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 2. ETASJE > BAD

#### ↓ TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Det er etablert flomkant langs vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Dør har etablert flomkant.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

Såfremt dusjkabinett og badekar er etablert på badet fungerer beskrevne avvik på fall til sluk. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Årstall: 2010



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2010

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av sentral avtrekk. Dør har etablert luftespalte/tilluft.

Årstall: 2010

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i baderom ble ingen unormale fuktverdier registrert.



## 2.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Varmekabel i gulvflater. Malt Veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og El-skap med automat sikringer.

Gulv er flatt. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk type Jodi.

Årstall: 2010



## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater med malte overflater. Sokkelflis langs gulvflater. Malt gips i himling.

Årstall: 2010

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Gulv er flatt. Dør/vegger har etablert flomkant.

Årstall: 2010

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Årstall: 2010



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og EI-skap med automat sikringer.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte/tilluft.

Årstall: 2010

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner vaskerom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite MDF dør og skuffronter type Norema. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med utlufting ut i yttervegg. Integrerte hvitevarer. Innredning fra byggeår.

Årstall: 2010



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Årstall: 2010

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Rørskap etablert på vaskerom. VV tank fra byggeår på 200 liter. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgspopgaver



# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert varme gjenvinningsanlegg. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom.

Årstall: 2010

## TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

Årstall: 2010



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

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

Røykvarslere etablert og brannslange/brannslukningsapparat. Brannslange etablert på vaskerom.

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

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	102			102			102
Loft	9			9		4	13
<b>SUM</b>	<b>111</b>					<b>4</b>	<b>115</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	111	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Oliver Johan Sjøberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	83	1		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørkegata 13 C

### Hjemmelshaver

Fjellestad Daniel Halberg, Sjøberg Oliver Johan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig består av leiligheter i rekke bestående av kjedehus. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje. Adkomst fra utvendig trapp. Flott utsikt over nærområdet og Langesundsfjorden med Sandøya i det fjerne. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat tomt. Pent opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsareal. Opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Foruten beskrevne kjedehus er tomten bebygget med garasjeanlegg.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 175 000	2024

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP1217>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 83, Bruksnr 1, Seksjonsnr 6	<b>Kommune:</b>	4001 Porsgrunn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	404 Brevik sentrum
Veiadresse:	Bjørkegata 13 C, gatenr 1260	<b>Valgkrets:</b>	12 Brevik
(fra bruksenhet)	3950 Brevik	<b>Kirkesogn:</b>	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	3005 Porsgrunn/Skien

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	19.05.2010	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	114/1 332
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	3 062,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



<b>Forretninger:</b>						
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/83/1	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4001/83/1/0/1	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/2	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/3	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/4	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/5	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/6	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/7	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/8	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/9	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/83/1	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4001/83/1/0/1	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/2	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/3	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/4	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/5	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/6	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/7	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/8	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/9	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.06.2010	Avgiver	4001/83/1	-1 929,7	
		Matrikkelført:	19.05.2010	Mottaker	4001/83/1/0/1	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/2	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/3	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/4	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/5	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/6	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/7	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/8	0,0
				Mottaker	4001/83/1/0/9	1 929,7

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørkegata 13 C	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	240,0	Rammetillatelse:	17.11.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	430,0	Igangset.till.:	19.12.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.05.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	430,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	22479504			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		226,0		226,0				
H02	2		204,0		204,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

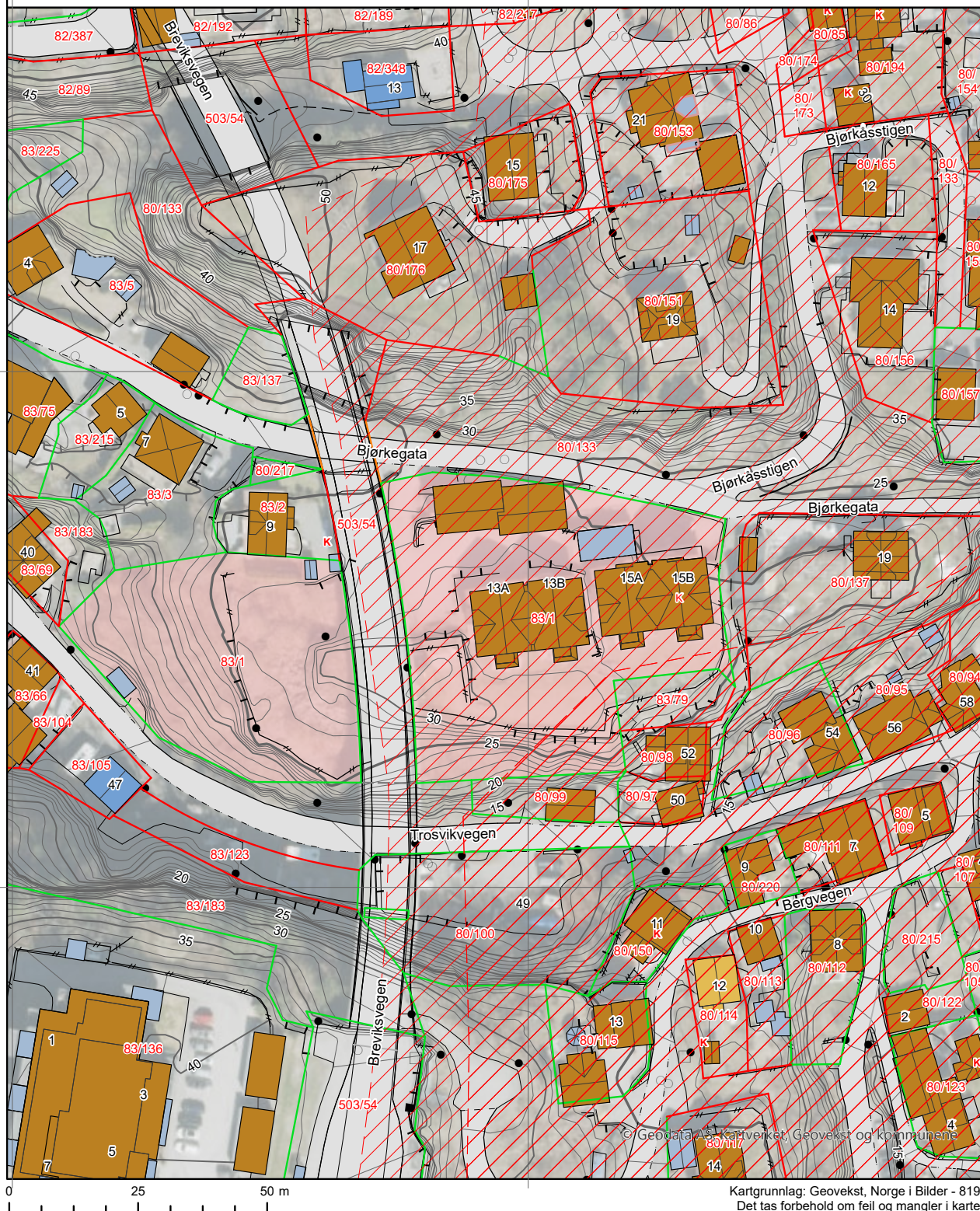
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/83/1/0/6

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 26.8.2024



Kartgrunnlag: Geovest, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kommune: 4001 Porsgrunn

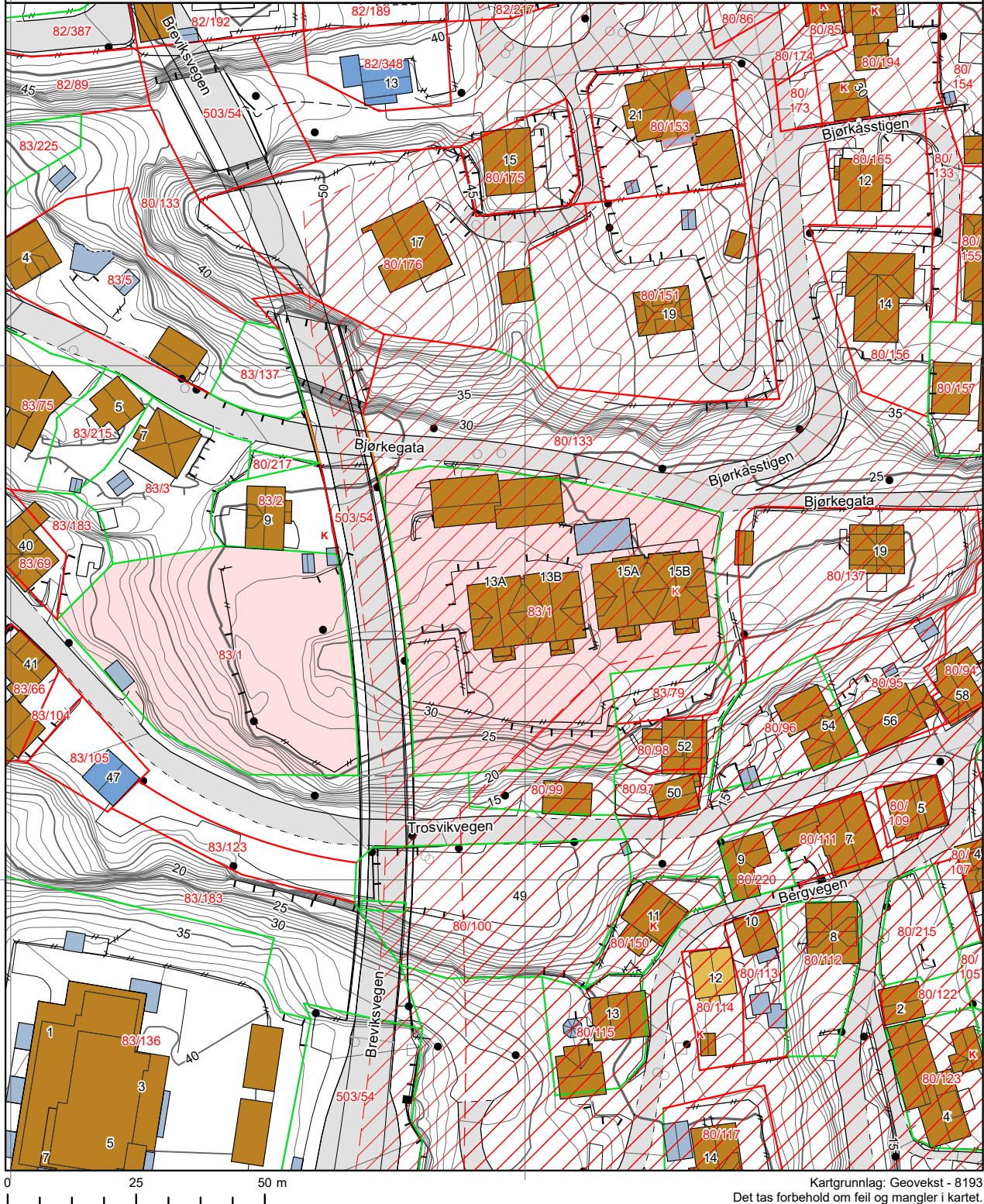
Eiendom: 4001/83/1/0/6

## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000  
Dato: 26.8.2024









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## 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

Mangler data  
Mangler data  
Mangler data

Vår referanse:  
1304240067

Vår saksbehandler:  
Jørn Amlie

Telefon:  
965 00 550

Vår dato:  
02.09.2024

## Megleropplysninger på Bjørkegata 13C - gnr. 83, bnr. 1, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Oliver Johan Sjøberg	Bjørkegata 13C, 3950 Brevik	29.08.2002
Daniel Halberg Fjellestad	Bjørkegata 13C, 3950 Brevik	23.10.2002

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

Navn på sameiet		EIERSEKSJONSSAMEIET BJØRKELOKKA			
Styreleder	Navn HEIDI JOHNSEN	Tlf. 45056321	E-post. heidi.skien@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 83	Bnr. 1	Snr. 1-8	Kommune PORSGRUNN	
Sameiets org.nr:	827 657 972		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisensr. EIKA 6816641, 6816642, 6877548				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisensr.		



Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <b>IKKE BESKREVET I VEDTEKTENE</b>			
Frømløse/godkjenning					
Er frømløse tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for frømløse?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr <b>67 216</b>	Kr <b>8 402</b>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <b>2000</b>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<b>1. i hver måned</b>	Fellesutgiftene inkluderer: <b>FORSIKRING BYGG, BRØYTING, PLENKLIPP, UTV. VEDLIKEHOLD</b>			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	<b>30,-</b>	Seksjonens renteutgifter kr:	<b>0</b>		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
<b>Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier</b>			
Skriv her:			

### For Mangler data

BREVIE 6/9-24  
Sted, dato

Hedra Johnsen  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [jorn.amlie@aktiv.no](mailto:jorn.amlie@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
[jorn.amlie@aktiv.no](mailto:jorn.amlie@aktiv.no)

# **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BJØRKELOKKA- med endringer vedtatt 24.06.2022 på årsmøte.**

## **§ 1 Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av areal:**

**Eierseksjonssameiet Bjørkelokka** (gnr. 83/bnr.1) består av totalt 9 seksjoner hvorav 4 boligseksjoner med 114/1332 eierbrøk, 4 boligseksjoner med 124/1332 eierbrøk og 1 næringsseksjon med garasjer og boder som har 380/1332 eierbrøk.

Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes bruttoareal.

Tinglysningen av seksjoneringen datert 16. juni 2010 viser de enkelte seksjoners eierbrøk og ligger som vedlegg til vedtektene.

Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Utvendig malerarbeider skal gjøres i fellesskap. Utover det er hver sameier ansvarlig for sin seksjon, utvendig og innvendig.

## **§ 2 Sameiermøte og sameierstyre:**

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt ellers behandle saker som nevnt i innkallingen til møte.

Valg av forretningsfører skjer på sameiermøte.

Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeid som påfører felleskapet vesentlige utgifter.

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøte for ett år av gangen.

Leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften

Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

## **§ 3 Sameiermøtes myndighet og oppgaver:**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Sameie består av en representant fra hver av eierne. Eieren oppnevner selv sin representant som skal være juridiske eiere av seksjonen de representer.

Styrets leder velges på sameiermøte.

Sameiermøtet skal tre sammen dersom en av sameiene fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene iht eierseksjonslovens §29.

Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

## **§ 4 Styrets myndighet og oppgaver:**

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert.



Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørge for innkreving av disse.

Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer.

Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

#### **§ 5 Driftsutgifter:**

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, eiendommens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som gjelder drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige akontobeløp som sameiene innbetaler forskuddsvis hvert kvartal.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følge av sameforholdet.

Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik den er på det tidspunkt tvangsdekningen besluttes gjennomført.

#### **§ 6 Sameiernes plikter:**

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor. Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

#### **§ 7 Andre bestemmelser:**

Ellers gjelder bestemmelsene i Eierseksjonsloven av 16.06.2017.

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i samsvar med eierseksjonslovens §38

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller sameiers oppførsel til alvorlig plag eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold til eierseksjonslovens §39.

Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

Som styremedlem i sameiet Bjørkeløkka vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Brevik den 24.06.2022

\_\_\_\_\_  
Kjell S.M. Andersen-Styreleder

\_\_\_\_\_  
Roger Sandvik -Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Heidi Johnsen Styremedlem

**Vedlegg: Tinglyst seksjonering datert 16.12.2010**

2/2



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	83	1	0	6	Bjørkegata 13C, 3950 BREVIK

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3068.16m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4992.08m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	9984.26m <sup>2</sup>
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3385.57m <sup>2</sup>
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1022.76m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 801	Del av Strømtangvegen og Trosvikvegen med tilliggende areal (13.10.1969)	Kjørevei	250.09m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Annet fellesareal	297.49m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Boliger	990.24m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Felles avkjørsel	65.59m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Felles garasjeanlegg	423.89m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Felles grøntareal	1022.26m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Felles lekeareal	199.35m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Felles parkeringsplass	134.98m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Friluftsområde (på land)	532.56m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Garasje	128.79m <sup>2</sup>
4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Garasjeanlegg	149.99m <sup>2</sup>

4001 820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)	Privat vei	37.94m <sup>2</sup>
4001 828	Brevik med indre havn og deler av øya (13.9.2012)		

#### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
803	Bullåsen m.m.. (18.7.1978)
804	Øya i Brevik (3.8.1979)
805	Sydøstre del av Setre, mellomEidangerfjorden og Setrevegen (16.5.1980)
806	Område langs Heksa på Åsen i Brevik (22.5.1980)
810	Strømtangen - Englandsbrygga (23.11.1989)
813	Brevik sentrum (30.1.1992)
816	Bymiljøtiltak Brevik sentrum, (Fisketorget) Curt Adeler stredet og Øvre torg (2.8.2002)
817	Bymiljøtiltak Brevik sentrum, Fisketorget og området sørover til Langbrygga (25.10.2000)
820	Bjørkegata 13 (24.11.2005)
821	Jomheim (16.3.2006)
828	Brevik med indre havn og deler av øya (13.9.2012)

#### 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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

#### KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



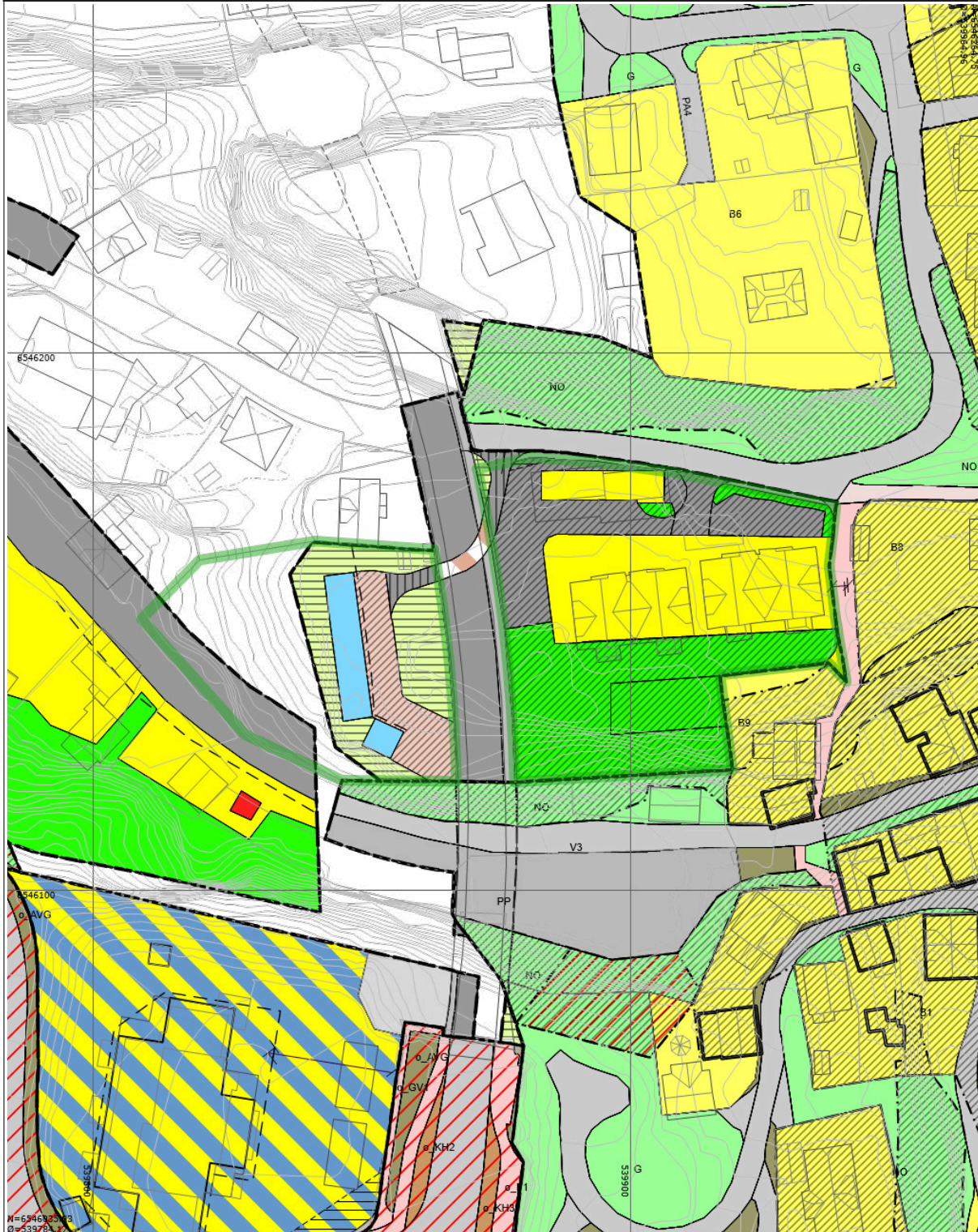
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner













Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Bjørkegata 13C 3950 BREVIK			
Annen info:	Del av Strømtangvegen og Trosvikvegen me			





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Veg  Høydekurve  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  Frisiktlinje  RpFormålGrense  RpGrense  Bevaring kulturmiljø   Offentlig bebyggelse  Annen veigrunn  Privat veg  Felles parkeringsplass  Felles garasjeanlegg  Bolig/Kontor  Boligbebyggelse   Kjøreveg  Gangvei/gangareal/gågate  Parkering  <p style="text-align: center;">Eiendomsteig</p>	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Udefinert bygning  Tunell  Forsenkningskurve  Byggegrense  Bru  RpAngittHensynGrense  Hensyn landskap  Ras- og skredfare  Boliger  Garasjeanlegg  Gangvei  Friluftsområde  Felles lekeareal  Felles grøntareal  Annet kombinert formål  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse   Fortau  Annen veggrunn - grøntareal  Grønnstruktur  <p style="text-align: center;">Eiendomsteig</p>	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Bygning  Bru  <p style="text-align: center;">A</p>  Påskrift reguleringsplan  Bebyggelse som inngår i planen  Måle- og avstandslinje  RpFareGrense  Bevaring naturmiljø  Frisiktsone  Garasje  Kjørevei  Offentlig friområde  Felles avkjørsel  Felles gårds plass  Annet fellesareal  RpArealformålOmråde  Veg   Gatetun  Kollektivholdeplass  Naturområde  <p style="text-align: center;">Eiendomsteig</p>
---	--	---

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

 Tunneller  
 > > > Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# PORSGRUNN KOMMUNE

## Byutvikling

### FERDIGATTEST

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

Brevik Bygg  
Setrevegen 73

3950 BREVIK

<b>GNR.83,BNR.1,BJØRKEGATA 13 A-D OG 15 A-D</b>			
<b>Tiltakshaver:</b> Bjørkeløkka AS			
<b>Adresse:</b> c/o Bamble & Langesund sparebank, 3960 STATHELLE			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig søker:</b> Brevik Bygg			
<b>Adresse:</b> Setrevegen 73, 3950 BREVIK			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig kontrollerende:</b> Fred Lyngmyr Prosjektutvikling AS, Byggmester John Gulliksen, Brevik Bygg, STX Grenland Industri AS (tidligere Olai Brønsten AS), Johnny Lauritsen, Flislegger Martin Rumpel, Blikkenslager Lauritzen AS			
<b>Gnr/Bnr:</b> 83/1	<b>GABnr.:</b> 22479512, 22479504, 163996170, 300025225	<b>Saks.nr.:</b> /	<b>Dok.nr.:</b> 08/2999-29
<b>Tiltakets art:</b> Nybygg		<b>Byggets art:</b> To firmannsboliger og garasjeanlegg	
<b>Søknadsdato:</b> 04.07.2008	<b>Rammetillatelse:</b> 30.10.2008	<b>Igangsettingstillatelse:</b> 30.10.2008	

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 06.05.2011

Hanne Birte Hulløen  
Kst. virksomhetsleder

Lars Ole Thunold  
Saksbehandler

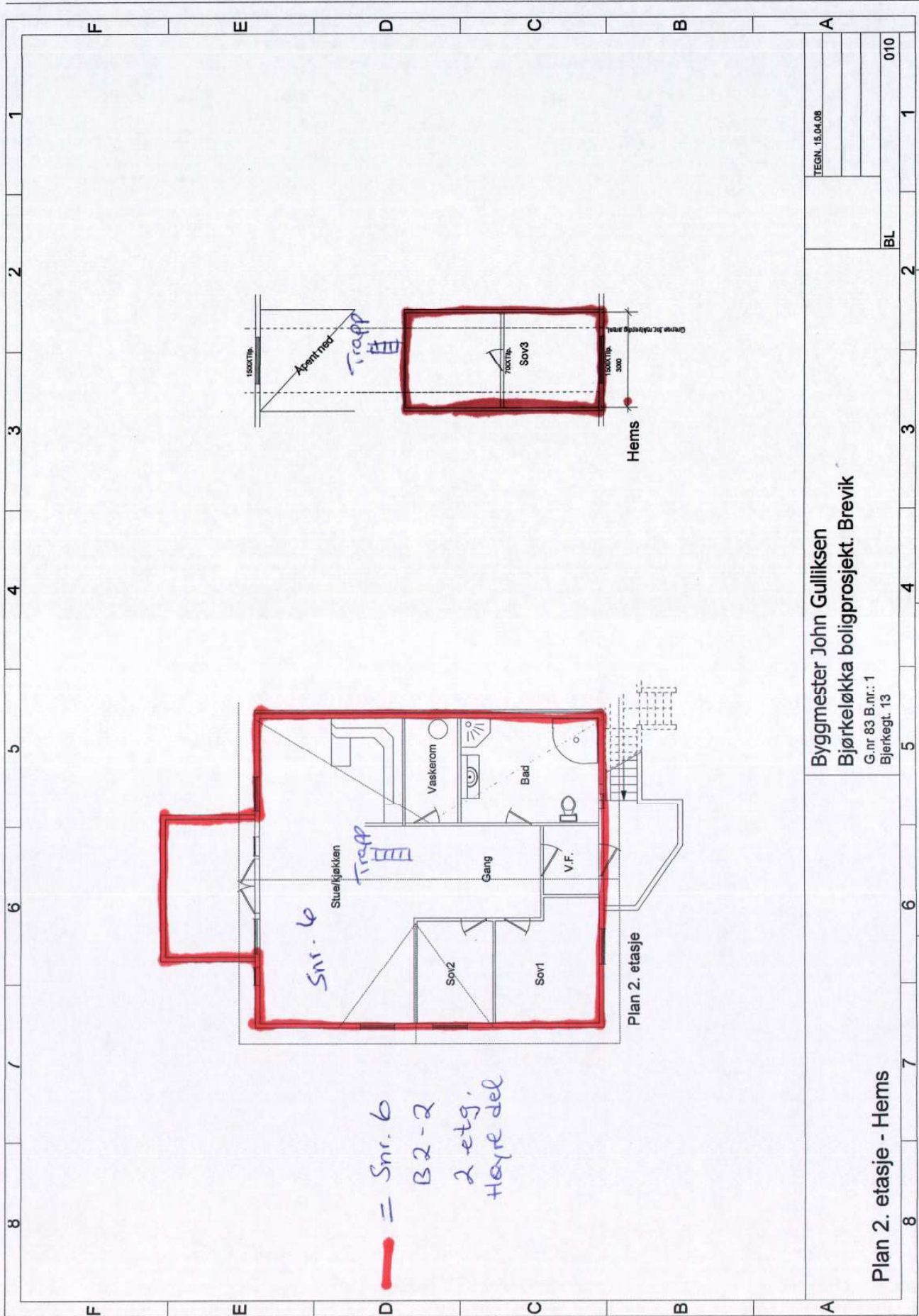
Sendes: Tiltakshaver  
Ansvarlig søker  
Brann og feiervesenet  
Kommunalteknikk  
Geodata

Arealer: bebygd areal (Bya): m<sup>2</sup>  
bruksareal (Bra): m<sup>2</sup>  
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 42



TEGN. 15.04.08

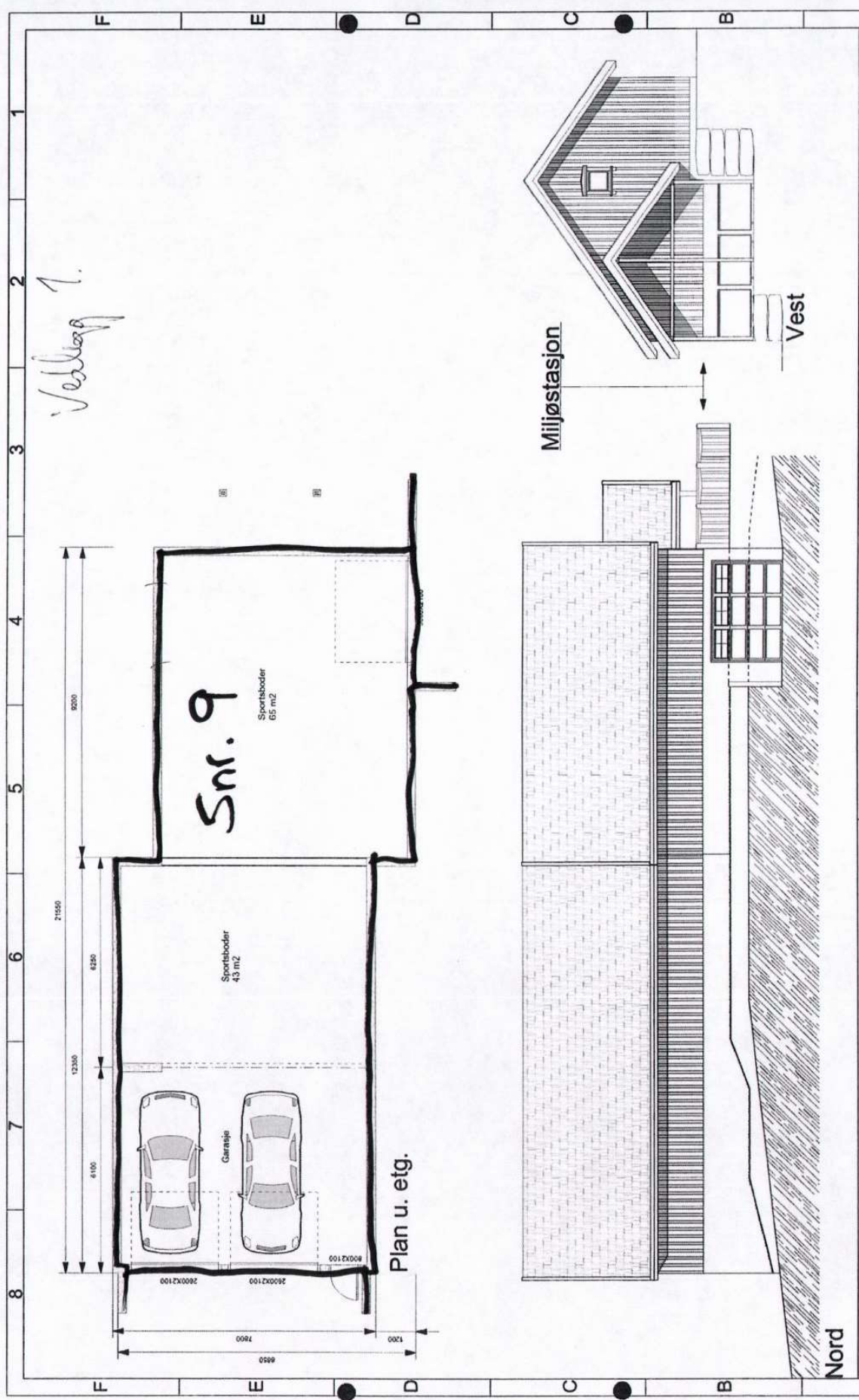
BL 010

Byggmester John Gulliksen  
 Bjørkeløkke boligprosjekt. Brevik

G.nr 83 B.nr.: 1  
 Bjerkegt. 13

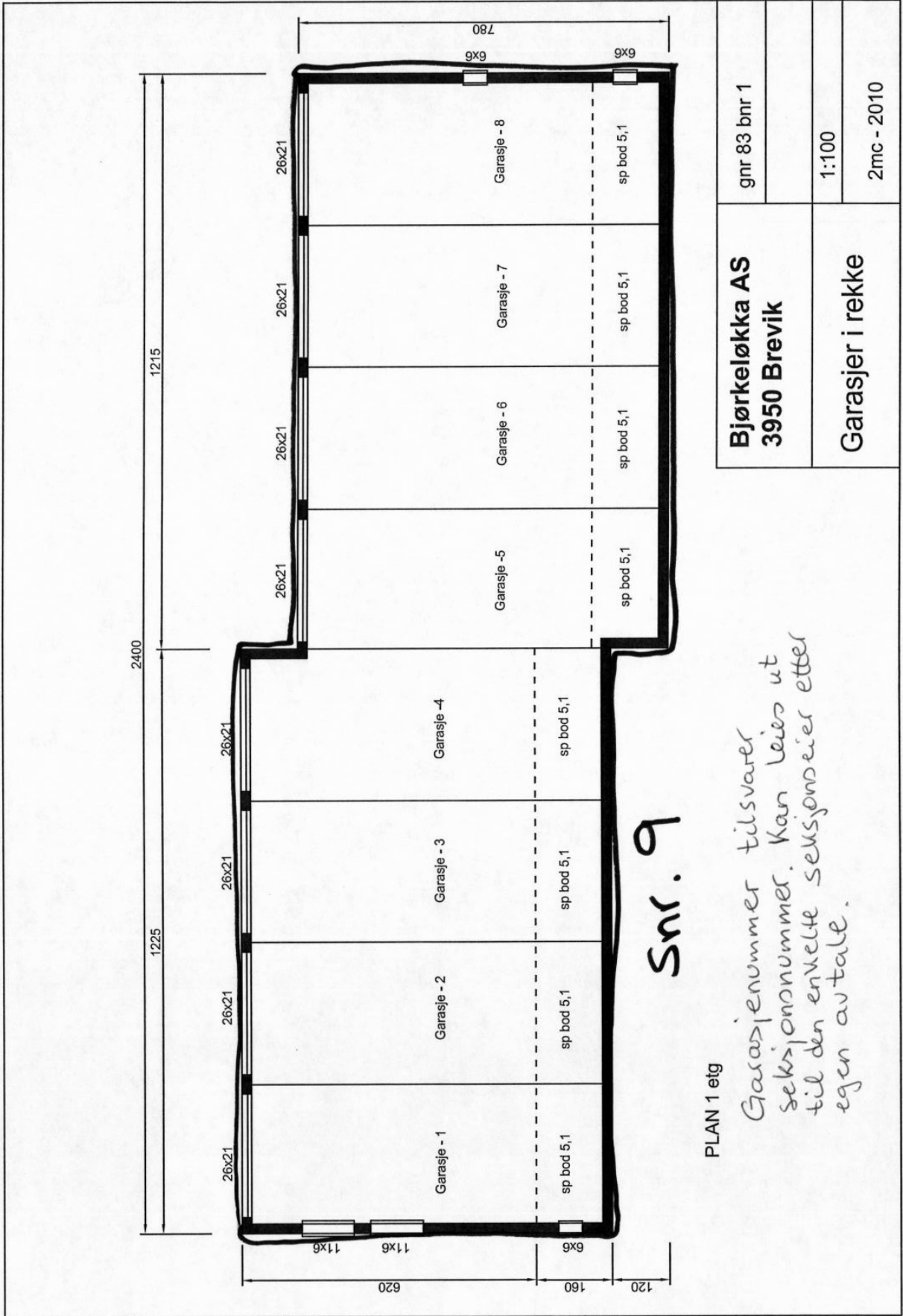
Plan 2. etasje - Hems

Vedlegg 1.



TEGN. 22.12.06		J.G.
ENDRET. 25.08.08		J.A.S.
M	1 : 100	BL
Byggmester John Gulliksen Bjørkelokka boligprosjekt. Brevik G.nr 83 B.nr.: 1 Bjerktegt. 13		
Garasje fasade nord - vest. Plan u. etg.		





PLAN 1 etg

**Snr. 9**

Garasjenummer tilsvarer seksjonsnummer. Kan leies ut til den enkelte seksjons-eier etter egen avtale.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørkegata 13C  
3950 BREVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre