

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Selger: Christian Løyte Sjøsaasen
Christina Grenzfeldt Husby

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 112/131 kvm
Tomtstr.: 860 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 225
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1304250041

Meget pen halvpart av tomannsbolig på Nyhusåsen! Halvpart av dobbel garasje. Sjøutsikt!

Attraktivt beliggende halvpart av tomannsbolig på Nyhusåsen med flott utsikt til Eidangerfjorden! Boligen fremstår som velholdt og innbydende, med mye naturlig lys, stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning, 3 gode soverom og en romslig hage med gode sol- og utsiktsforhold. Boligområdet er veletablert og populært, med umiddelbar nærhet til "alt" man trenger av servicefunksjoner, som skole, barnehage, bussforbindelser og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen har planløsning over 2 etasjer:

1. Etg.: Entré, walk-in garderobe, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom m/toalett.

2. Etg.: 3 soverom, bad og gang.

Halvpart av felleseiet dobbel garasje.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Vedtekter	68
Matrikkelrapport	70
Eiendomsgrenser	73
Planstatus	75
Reguleringsplaner	77
Ferdigattest	80
Tegninger	81
Bestemmelse om felles vei	84
Reseksjonering 2009	87
Seksjonering 2006	97
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 131 m²

Halvpart av tomannsbolig:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom og bod/walk-in.

2. etasje

BRA-i: 48 m² 3 Soverom, bad og gang.

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje.

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et ikke-målbart areal som tilsvarer ca. 4 kvm i gulvflate.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

860 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 860kvm. Meget pent opparbeidet tomt med belegningsstein i oppkjørselen og velholdte, fargerike blomsterbed. Hellelagt sti langs siden på boligen som fører til fine uteplassen bak boligen. Her er det en flott, romslig gressplen, som er gjerdet inn mot naboene. I tilknytning huset er det laget til en hellelagt uteplass med terrassemarkise og fin plass til sittegruppen. Boligens beliggenhet gir flott, uhindret utsikt til Eidangerfjorden og nærområdet.

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet nesten innerst i blindvei på toppen av Nyhusåsen.

Boligområdet er veletablert og attraktivt, med umiddelbar nærhet til skole og barnehage, samt det meste en trenger av servicefunksjoner. Meget gode sol- og lysforhold, samt flott utsikt til Eidangerfjorden og nærområdet.

Boligens beliggenhet gir nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med kort vei til lekeplass, fotballbane og idrettshall. Ønsker man en lenger gåtur kan man ta turen til Årdalsåsen eller Uræddløypa. Det er også kort vei til sjøen, med fine fiskemuligheter, småbåtbrygger og flere populære badeplasser som Olavsberget og Brønnstadbukta.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Eplehagen barnehage har umiddelbar nærhet til boligen, ca. 3 minutter i bil. Link:

<https://eplehagen.barnehage.no/>

Nystrand barnehage har også umiddelbar nærhet til boligen, ca. 3 minutter i bil her også. Link: <https://www.nystrandbarnehage.no/>

Valhall Barnehage er ca. 5 minutters kjøretur fra boligen. Link: <https://valhall.barnehage.no/>

Skole:

Tveten skole: Barneskole med 1. - 7. trinn. SFO-tilbud for barn mellom 1. og 4. -trinn.

Link til skolens nettside: <https://www.porsgrunn.kommune.no/tveten-skole>

Tveten ungdomsskole: Skolen stod ferdig i 2023 og slo sammen Stridsklev ungdomsskole og Tveten ungdomsskole. Link til skolens nettside: <http://porsgrunn.kommune.no/tveten-ungdomsskole>

Begge skolene er kun få minutters gange fra boligen!

Fritid:

Porsgrunn Kommune har en egen nettside kalt Aktivitets Portalen Porsgrunn, hvor de har samlet en rekke fine fritidsmuligheter på en nettside - Både for barn og voksne!

Link: <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/aktivitetstilbyder/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig består av en halvpart av vertikalt delt tomannsbolig oppført 2006. Areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150- 200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater og MDF panel på veggflater. Takplater i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, vaskerom og bod i 1.etasje. Gang, bad og 3 soverom i 2.etasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

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

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

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

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

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 22.05.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil 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

Pen halvpert av tomannsbolig med planløsning over to etasjer:

1. Etg.: Entré, walk-in garderobe, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom m/toalett.

2. Etg.: 3 soverom, bad og gang.

Halvpert av felleseiet dobbel garasje.

Standard

Velkommen til Nyhusåsen 35!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malt MDF-panel og flis.

Tak: Takplater.

Boligens gårdsplass er opparbeidet med belegningsstein og "inngjerdet" av velholdte blomsterbed med flott, fargerik beplantning. Det er fin plass til å parkere bilen rett ved inngangsføren, med enkel adkomst inn i entré, samt videre ut i hagen.

Fra entréen er det inngang til walk-in garderobe, med god plass til yttertøy og sko, vaskerom og videre inn i boligens allrom.

Stue, spisestue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning - Et stort allrom!

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det er fin plass til å skape seg et lunt og koselig stueområde, med fin plass til ønsket stuemøblement og TV.

Mellom kjøkken og stue oppstår det en naturlig spisestuedel, med fin plass til langbordet. Måltidene kan nytes i godt selskap med utsikt mot Eidangerfjorden!

Fra spisestue er det utgang til boligens hage og den hellelagte uteplassen.

Kjøkkenet er lyst og pent, med et moderne og funksjonelt preg. Her er det fin plass til hobbykokken med god arbeidsplass på kjøkkenbenk og fine oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Innredningen fra Norema har profilerte fronter og integrerte hvitevarer som medfølger ved salg. Mellom kjøkkeninnredningen og trappen til 2. etasje er det fin plass til et kjøkkenbord om ønskelig.

Vaskerommet i tilknytning entréen har opplegg til vaskemaskin, toalett og VV-bereder.

Flislagt gulv med varmekabler.

Opp i andre etasje er det gang med adkomst til boligens tre soverom og bad. Hovedsoverommet er lyst og lunt, med fin plass til dobbeltsengen. De to andre soverommene er av meget praktisk størrelse med plass til ønsket soveromsmøblement.

Badet er helfliset med spotter i taket. Romslig baderomsinnredning med fine oppbevaringsmuligheter og vask. Forøvrig er badet møblert med et stort hjørnebadekar, dusjnisje og toalett.

Uteareal:

Det er utgang til uteområdet fra stuen. Her kan de gode sol- og utsiktsforholdene nytes store deler av dagen fra både hagen og den hellelagte uteplassen. God plass til en hyggelig sittegruppe under terrassemarkisen for fine dager tilbragt ute.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved salg.

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

Parkering

Eiendommen disponerer en halvpart av en dobbelt garasje. Forøvrig parkering på egen eiendom.

Solforhold

Flotte solforhold i sørvest-vendt hage! Her kan solen nytes fullt ut store deler av dagen på sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Oransje D

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 22 260 for 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er oppdelt i månedlige betalinger.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt i 2025: 1 175 100,-.

Formuesverdi primær

Kr 848 468 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 393 870 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at det påløper månedlige kostnader tilknyttet den private veien. Se punkt om vei, vann og avløp.

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter", "Vei, vann og avløp" og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 225, seksjonsnummer 1 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:

4001/50/225/1:

19.01.2006 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om felles veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:50 Bnr:225

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2006 - Dokumentnr: 517758 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

29.12.2009 - Dokumentnr: 999537 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "del av tomannsbolig, vertikaldelt", datert: 27.11.2006.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger fra Porsgrunn Kommune. Disse stemmer overens med dagens bruk med unntak av bad og 1 soverom i andre etasje, som har byttet plass.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2006.

Vei, vann og avløp

Privat vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp, med egen privat pumpe som leder til offentlig tilknytning.

Kostnader tilknyttet vei, avløp, etc.:

Selger opplyser om at det er opprettet en felles konto, hvor alle naboene i år setter inn 1000,- pr. mnd. for å dekke utgifter tilknyttet avløp, brøyting, gatelys osv.

Summen avtales fra år til år og ligger normalt mellom 750 til 1000 kr.

Dette er for å sikre at det alltid er nok penger på konto for å dekke faste og eventuelt uforutsette kostnader tilknyttet overnevnte.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4001 634. Plannavn: Nyhusåsen gnr 50/ bnr74 og 90 (27.11.2003).

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse. Areal: 859,22 kvm.

PlanID: 4001 651. Plannavn: Nyhusåsen (5.9.2024).

PlanID: 4001 841. Plannavn: E-18 Preståsen-Kjørholt (16.11.2022)

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere overtakelse med selger. Vennligst oppgi ønsket overtakelse ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

110 100 (Omkostninger totalt)

126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 476 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 478 800 (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 110 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

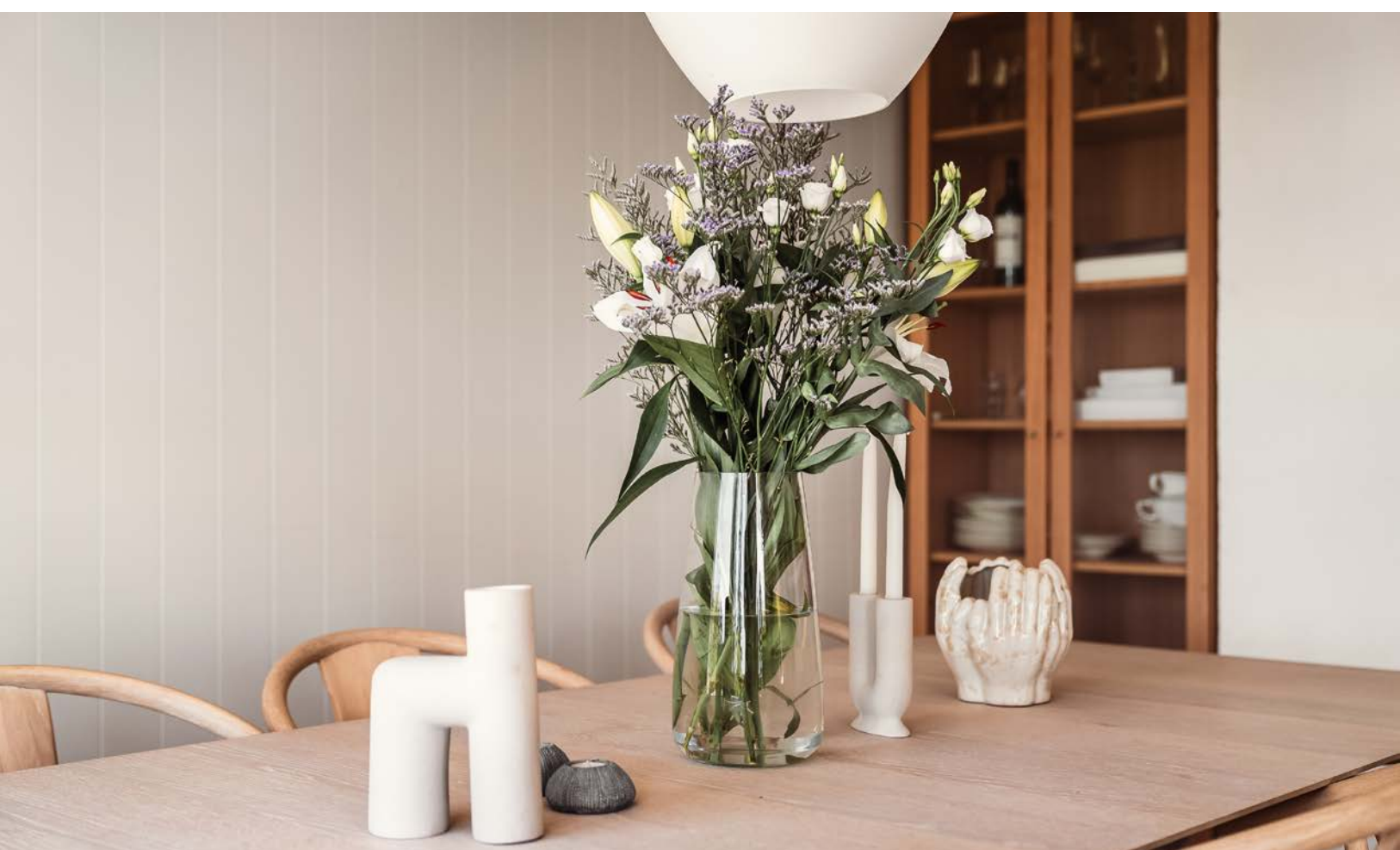
22.05.2025

















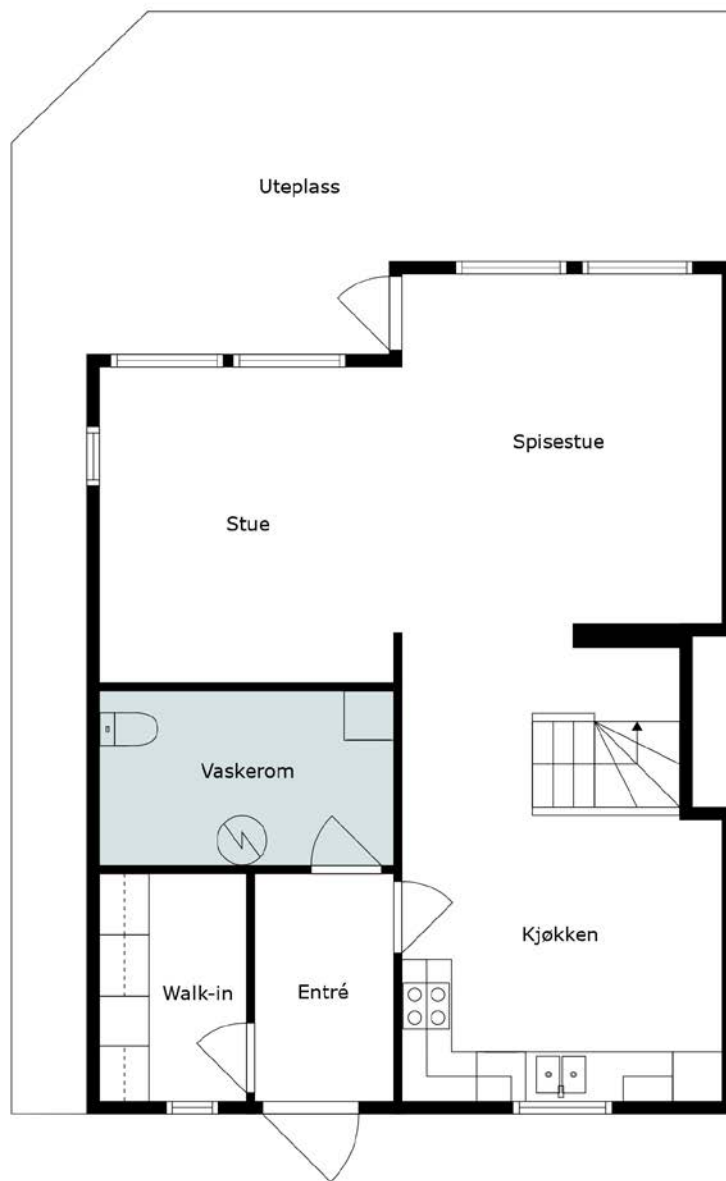






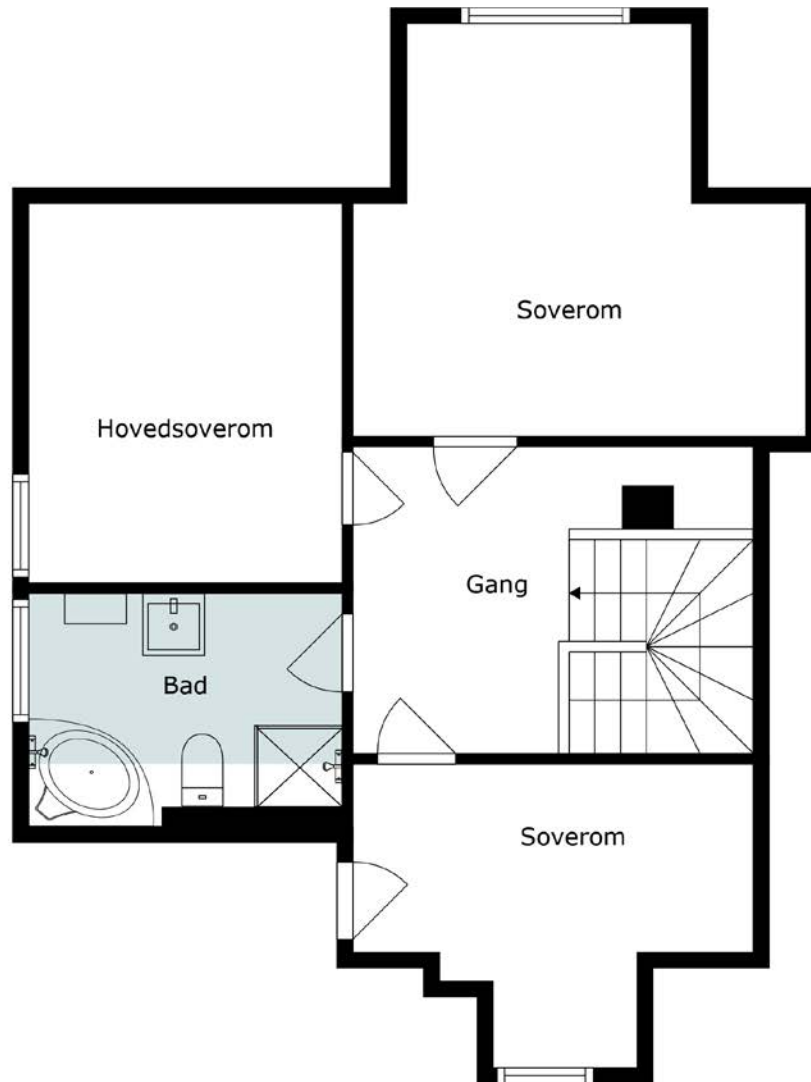






Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





Fra uteområdet kan den flotte sjøutsikten
nytes i flotte solforhold!









Vedlegg

Nabolagsprofil

Nyhusåsen 35 - Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tveten Linje M2, M2N	8 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 296 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 3.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

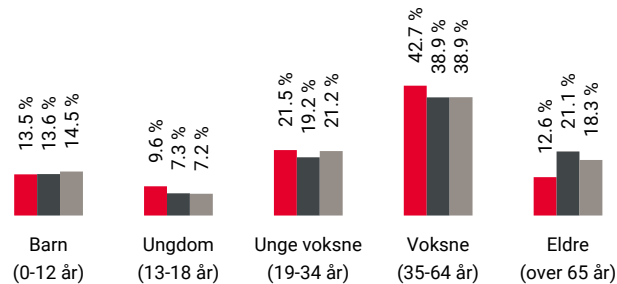
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidanger/Tveten sør	865	380
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km
Nystrand barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 1.3 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	26 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	5 min 2.8 km
Meny Flåtten PostNord	5 min 2.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



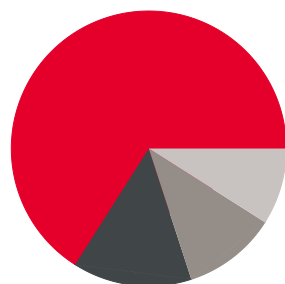
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Eidangerhallen idrettshall	2 min	🚶
	Aktivitetshall	0.2 km	
⚽	Tveten skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
🚴	SKY Fitness Porsgrunn	7 min	🚗
🚴	MOVA Skjelsvik	8 min	🚗

Boligmasse



66% enebolig
14% rekkehus
11% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Down Town

8 min 🚗



Vitusapotek Stridsklev

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



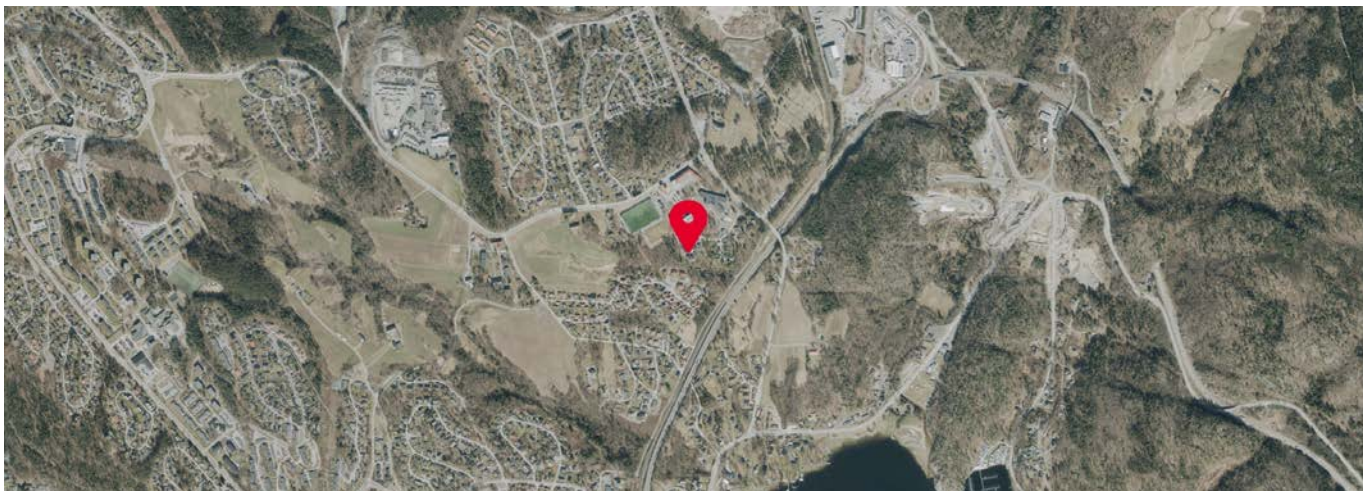
0%

43%

Eidanger/Tveten sør
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Grenzfeldt Husby	Christian Løyte Sjøsaasen
Gateadresse	
Nyhusåsen 35	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3946
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1304250041

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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1304250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Husby	288f16ccc3b5ad9fd53fec f0bfd3c73450cc3227	19.05.2025 12:52:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Sjøsaasen	18e6e7869e6c5b089b49 a7fdac9b6487ba4826c7	19.05.2025 12:47:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250041

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nyhusåsen 35, 3946 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 50, bnr. 225, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 18885-2643

Referansenummer: RF1701

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en halvpart av vertikalt delt to-mannsbolig oppført 2006. Areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150-200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater og MDF panel på veggflater. Takplater i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, vaskerom og bod i 1.etasje. Gang, bad og 3 soverom i 2.etasje.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader med behov for vask og overflatebehandling, spesielt sørvegg.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Innpisert fra innredet loftstom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun forsvarlig å kontrollere med destruktive inngrep.

Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer

type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkong dør i 1. etasje til uteareal er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Balkong dør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Boligen har etablert betong heller på grunn med platting og gangvei.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malte MDF panel. I himling er det malt takplater.

På bad er det etablert fliser på gulv og veggflater. Laminat på gulv i stue etablert 2023. Malt overflater de senere år.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldrings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det registrert mindre avvik på overflater stue. Målte avvik utgjorde ca.10 mm.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue etablert 2017. Stålplate på gulv under peisovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Lakkert trinn. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.

Innvendige hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg.

Wall to Paint plater på vegg. Det er montert gulvmontert toalett, skyllekar i stål, opplegg til vaskemaskin og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har mindre fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble ca15 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

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

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på vaskerom.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hÅnds-armatur, dusjnise med glassdører og badekar til baderom.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

Beskrivelse av eiendommen

og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig manskjett i sluk.

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad i våtsoner med bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type Norema. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år. Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. VV tank på 200 liter etablert på vaskerom El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i bod. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

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

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Ringmur vurderes å fylle sin funksjon

Terreng rundt boligen er flatt.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

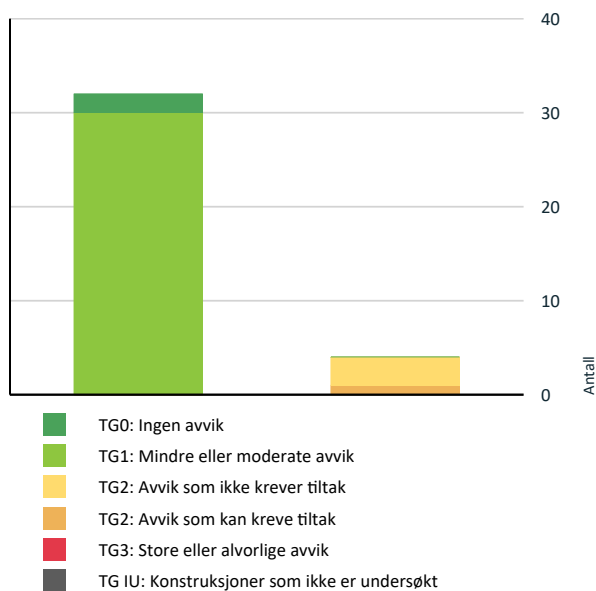
Tegninger innhentet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

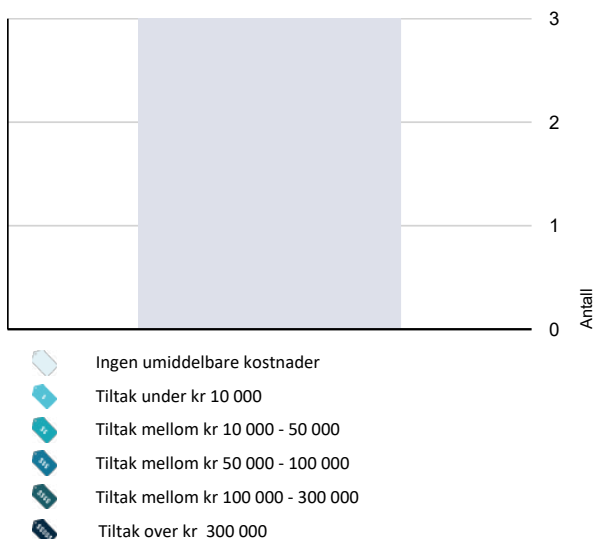
[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

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

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

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader med behov for vask og overflatebehandling, spesielt sørvegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun forsvarlig å kontrollere med destruktive inngrep.

Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Årstall: 2006

Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Balkong dør i 1. etasje til uteareal er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Balkong dør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert betong heller på grunn med platting og gangvei.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malte MDF panel. I himling er det malt takplater.

På bad er det etablert fliser på gulv og veggflater. Laminat på gulv i stue etablert 2023. Malt overflater de senere år.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldrings slitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Årstall: 2006

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det registrert mindre avvik på overflater stue. Målte avvik utgjorde ca.10 mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue etablert 2017. Stålplate på gulv under peisovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Lakkert trinn. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2006

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Wall to Paint plater på vegg. Det er montert gulvmontert toalett, skyllekar i stål, opplegg til vaskemaskin og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har mindre fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegg og himling

Veggflater består av Wall to Paint plater. Takess plater i himling. Sokkelflis i overgang vegg-gulvflater.

Årstall: 2006

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble ca 15 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, skyllekar i stål, opplegg til vaskemaskin og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på vaskerom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur, dusjnisje med glassdører og badekar til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2006

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig mansjett i sluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur, dusjnise med glassdører og badekar til baderom.

Årstall: 2006

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad i våtsoner med bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type Norema. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Årstall: 2006



1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2006



! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på vaskerom



! 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-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i bod. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen.

TG 1 Fuksikring og drenering

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

Årstall: 2006

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i uisolert bindingsverk tekket med liggende trepanel. Sadlet takverk med fagverk takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Leddport etablert. Garasje er halvpart av en dobbel garasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

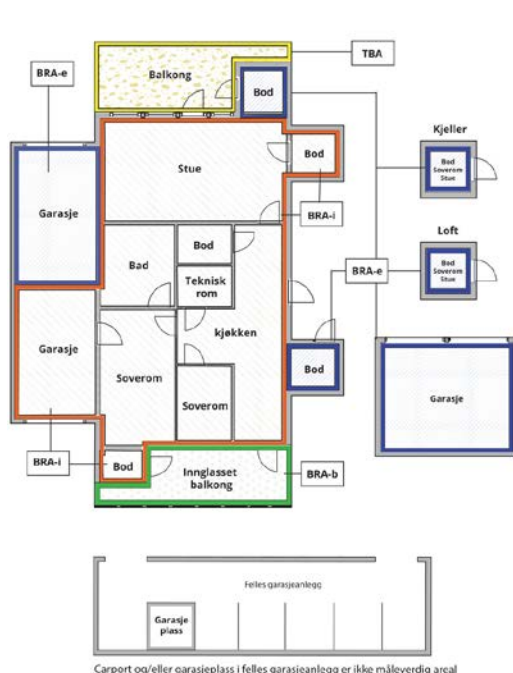
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	64			64			64
2.Etasje	48			48		4	52
SUM	112					4	116
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

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

Kommentar: Mindre oppgradering av overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Christian Løyte Sjøsaasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	50	225		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nyhusåsen 35							
Hjemmelshaver							
Sjøsaasen Christian Løyte, Husby Christina							
Grenzfeldt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Nyhusåsen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger, skole med idrettsanlegg og LNF areal. Flott utsikt over nærområdet med Eidanger fjorden i det fjerne med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet to-mannsbolig og garasje. Pent opparbeidet grøntareal med delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
3 120 000

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF1701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter for sameiet gnr. 50 bnr. 225 i Porsgrunn kommune.

SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet består av 2 seksjoner seksjon 1 og seksjon 2.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 50 bnr. 225 i Porsgrunn kommune.

DISPOSISJON- OG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og fasader skal skj etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av begge eiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av begge eiere før byggemelding kan sendes.

På grensen mellom seksjon 1 og seksjon 2 kan det kun settes opp hekk med max høyde 70 cm.

Levegg mellom seksjon 1 og seksjon 2 : Skal være som den er i dag med mål og høyde, ytterste del max 60 cm og gradering oppover. Se vedlegg, med foto og mål. Den innerste delen er avtagbar og skal taes ned 01/10 – 01/05

Seksjon 1 skal også ha mulighet til å gå mellom hus og garasje til seksjon 2 for å komme bak garasjen.

Snømåking : Seksjon 1 skal kunne kvitte seg med snøen mellom garasje og hus ved seksjon 2.

**Vedtekter for sameiet
Gnr. 50 bnr. 225 i Porsgrunn kommune.**

SAMEIET OG FORMÅL

Sameiet består av 2 seksjoner seksjon 1 og seksjon 2.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 50 bnr. 225 i Porsgrunn kommune.

DISPOSISJON- OG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og fasader skal skj etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning av begge eiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av begge før byggemelding kan sendes.

På grensen mellom seksjon 1 og seksjon 2 kan det kun settes opp hekk med max høyde 70 cm.

Levegg mellom seksjon 1 og seksjon 2: Skal være som den er i dag med mål og høyde, ytterste del max 60 cm og gradering oppover. Se vedlegg, med foto og mål. Den innerste delen er avtagbar og skal taes ned 01/10 – 01/05.

Seksjon 1 skal også ha mulighet til å gå mellom hus og garasje til seksjon 2 for å komme bak garasjen.

Snømåking : Seksjon 1 skal kunne kvitte seg med snøen mellom garasje og hus ved seksjon 2.

Stikkledninger for vann og kloakk som ligger i grensen mellom seksjon 1 og seksjon 2 kan begge seksjoner utføre eventuelle reparasjoner og utbedringer på. Den enkelte seksjon har da ansvar for å sette arealet i samme stand som før graving.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 225, Seksjonsnr 1	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	204 Eidanger
Veiadresse:	Nyhusåsen 35, gatenr 3740	Valgkrets:	14 Tveten
(fra bruksenhet)	3946 Porsgrunn	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.10.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	860,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/50/225	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4001/50/225/0/1	0,0
			Mottaker	4001/50/225/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/50/225	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4001/50/225/0/1	0,0
			Mottaker	4001/50/225/0/2	0,0
Reseksjonering	Forretning:	29.12.2009	Avgiver	4001/50/225	0,0
	Matrikkelført:	28.12.2009	Berørt	4001/50/225/0/1	0,0
			Berørt	4001/50/225/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.10.2006	Avgiver	4001/50/225	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/50/225/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyhusåsen 35	Bolig	112,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	08.03.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	112,0	Igangset.till.:	08.03.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	27.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22476378			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,0		64,0				
H02			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/50/225/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 6.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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

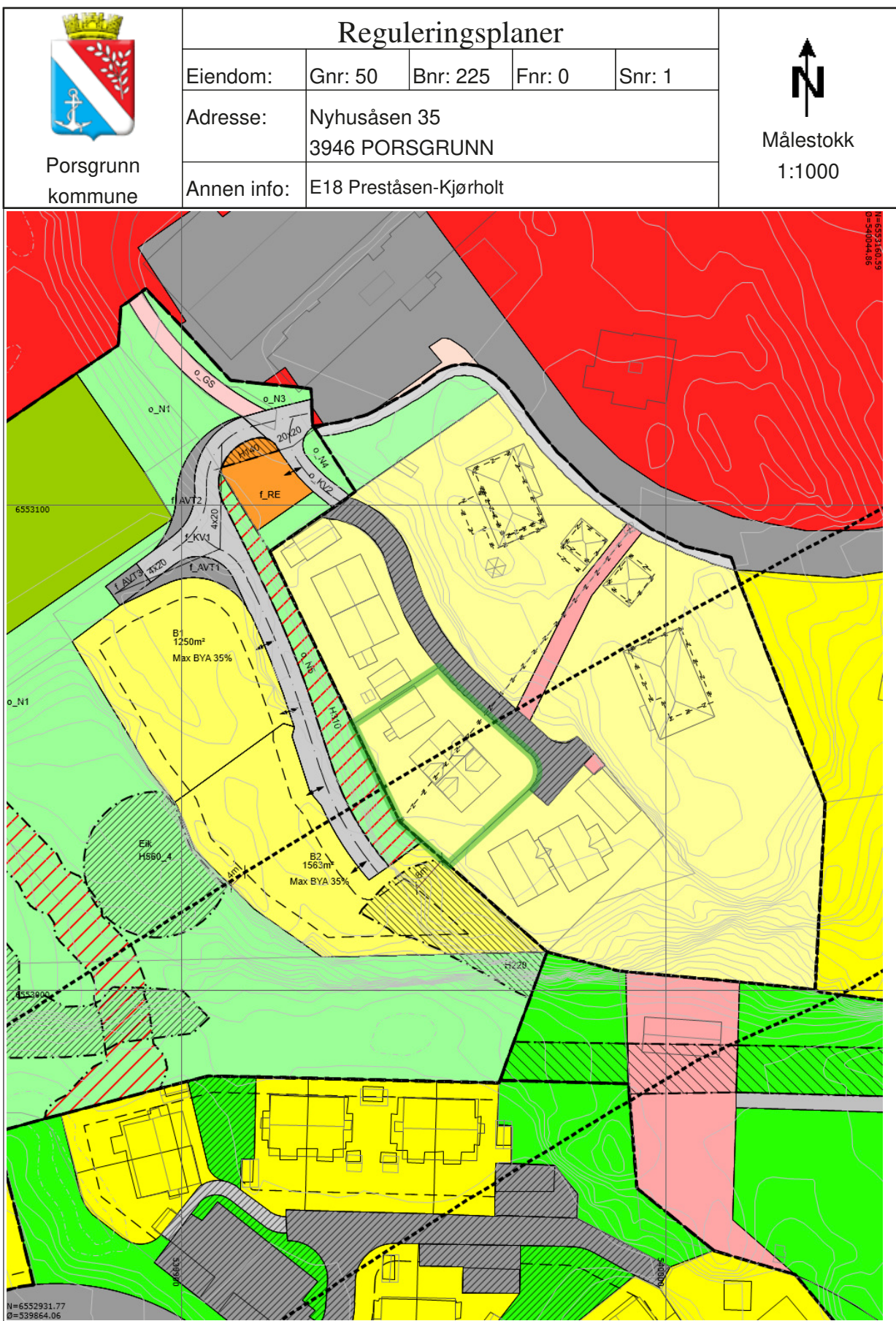
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

					Planstatus					
Porsgrunn kommune										
Matrikkelenhetsinformasjon										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse					
4001 - Porsgrunn kommune	50	225	0	1	Nyhusåsen 35, 3946 PORSGRUNN					
Kommuneplan/kommunedelplan										
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)			Areal		
Båndlegging for regulering etter pbl.										
Hovedvei - Framtidig										
Boligbebyggelse - Nåværende										
Boligbebyggelse - Nåværende										
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav										
Fjernvei - Framtidig										
Gjeldende regulering										
Ligger eiendommen i et regulert område?					Reguleringsformål			Areal		
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)									
Ja										
4001 634	Nyhusåsen gnr 50/ bnr 74 og 90 (27.11.2003)				Frittliggende småhusbebyggelse					859.22m ²
4001 651	Nyhusåsen (5.9.2024)									
4001 841	E18 Preståsen-Kjørholt (16.11.2022)									
Relaterte planer										
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)									
651	Nyhusåsen (5.9.2024)									
646	Nyhusåsen (14.12.2017)									
624	Asalund gnr 50/ bnr 12 m.fl. (7.4.1992)									
634	Nyhusåsen gnr 50/ bnr 74 og 90 (27.11.2003)									
605	Tveten skoleområde m.m. (12.7.1967)									

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.



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 Påskrift reguleringsplan	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Avkjørsel	 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Bevaring naturmiljø	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442
 Høyspenningsanlegg	 RbFormålOmråde	 Boliger
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse	 Offentlig bygg - undervisning
 Kjørevei	 Gate med fortau	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelvei	 Jernbane	 Park
 Annet friområde	 Kommunalteknisk virksomhet	 Vann- og avløpsanlegg
 Unyansert formål	 Parkbelte industriområde	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 Felles grøntareal	 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse
 Idrettsanlegg	 Renovasjonsanlegg	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Naturområde
 RpFormålGrense	 RpGrense	 RpArealformålOmråde
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Eiendomsteig	

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

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

FERDIGATTEST

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

GNR.50,BNR.225,NYHUSÅSEN 35 – DEL AV TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT			
Tiltakshaver: Haugen Holding			
Adresse: Hvalenvn. 78, 3943 PORSGRUNN		Tlf.: 90913340	
Ansvarlig søker: BoligForum AS			
Adresse: Kjørbekkdalen 15 B, 3735 Skien		Tlf.:	
Ansvarlig kontrollerende: BoligForum AS / Random Rørservice AS			
Byggeplass (adresse): NYHUSÅSEN 35 – 22476378			
Gnr/Bnr: 50/225	GABnr.: 22476378	Saks.nr.: 133/06	Dok.nr.: 06/00240-008
Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Del av tomannsbolig, vertikaldelt	
Søknadsdato: 26.01.2006	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 08.03.2006	

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).

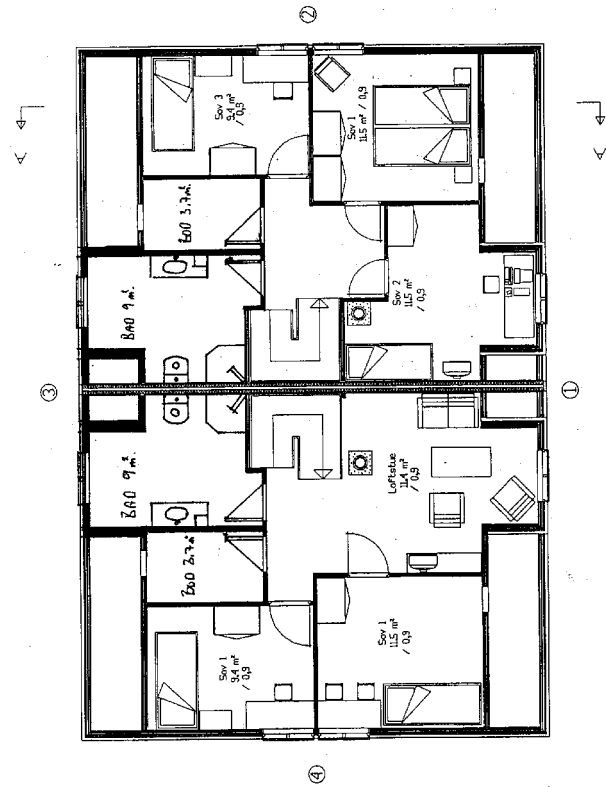
Porsgrunn den 27.11.2006

Tore Kildal
Virksomhetsleder

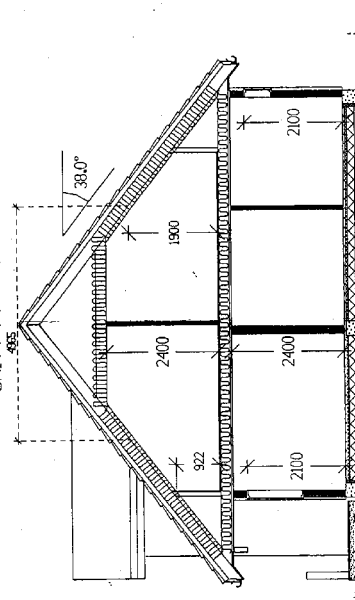
Jorun Mæland Håtteit
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer: bebygd areal (Bya): 147 m²
bruksareal (Bra): 112 m²
beregnet areal (Ba): m²
piper: stk



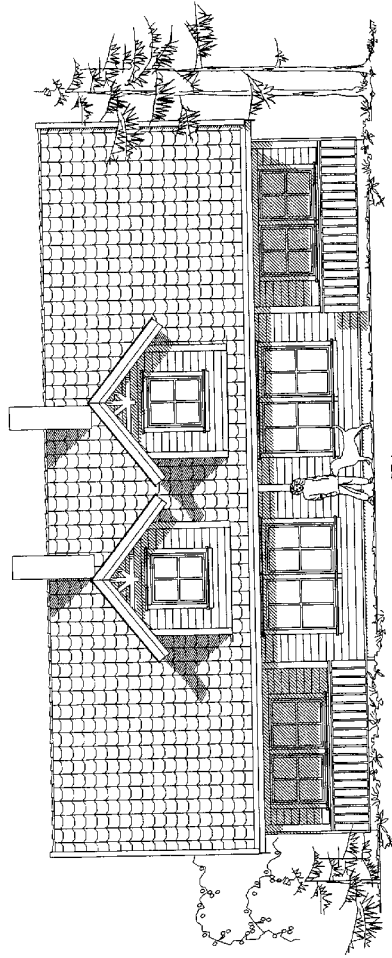
SNITT A - A

ARBEITSPREISE

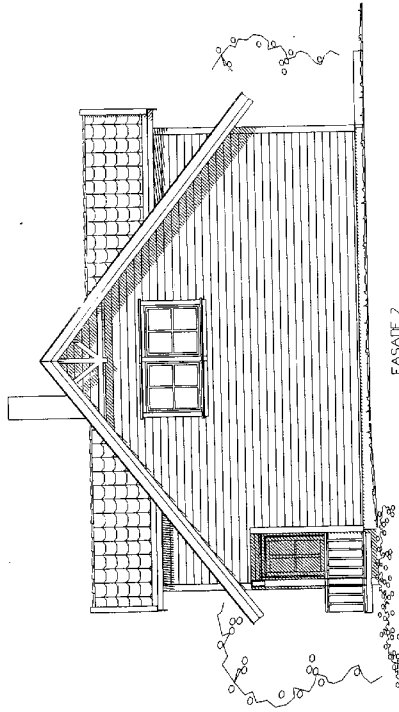
AREAL PROTEIN (g/l)	BPA	B.fakt.	BA	BPA-K	BOLAR ₀
Hovoplän	64,40	1,0	64,40	64,40	64,0
Elgoplän	47,80	0,5	28,68	47,80	43,0
Sum 1 m ²	112,20		93,08	112,20	107,0

610K. 50 BWA. 225

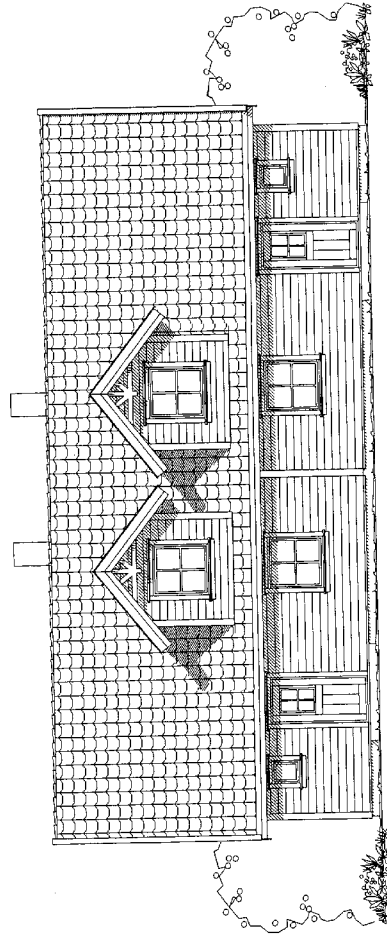
	FORHANDLER				REV: DATE: REVISJON:		SIGN:		
					14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET		
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	
						14.05.04 14.05.04 14.05.04		BYGGERÅS HÅGEBU ULTASHAVET	



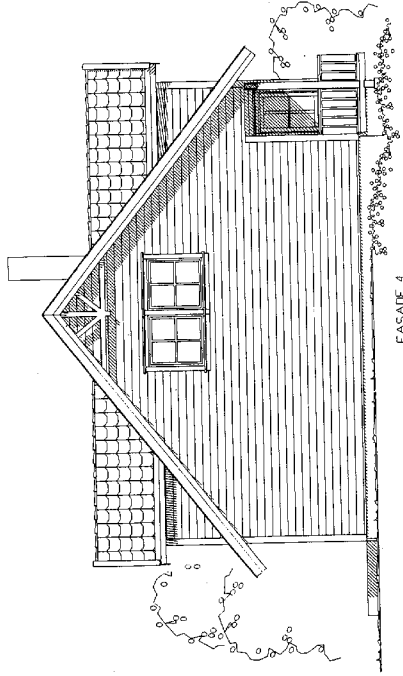
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

BLK 50 BNR. 225.

10.02.2002

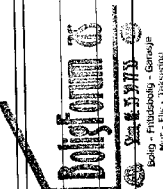
TEG. NR.	FASADER	MALE	1:100
PROJEKT	"STRANDA"	PROJEKT NR.	01848
ARBEJDE	ROLF E. Markussen	TEG. NR.	09.02
DATO	06.09.01	REV.	
SIGN.	REM		

TILFÆRSEL	HAUSEN HOLDING AS	Udarbejdet af:	Unklus as
BYGGEPLANS	NYKØBEN	Postboks 4104, Jensvoll	
LOVNR.	POSSAMUN	8089 Bode	

REV.	DATO	REVISION	SIGN.
	14.04.01	ALK 10.06.01	MA

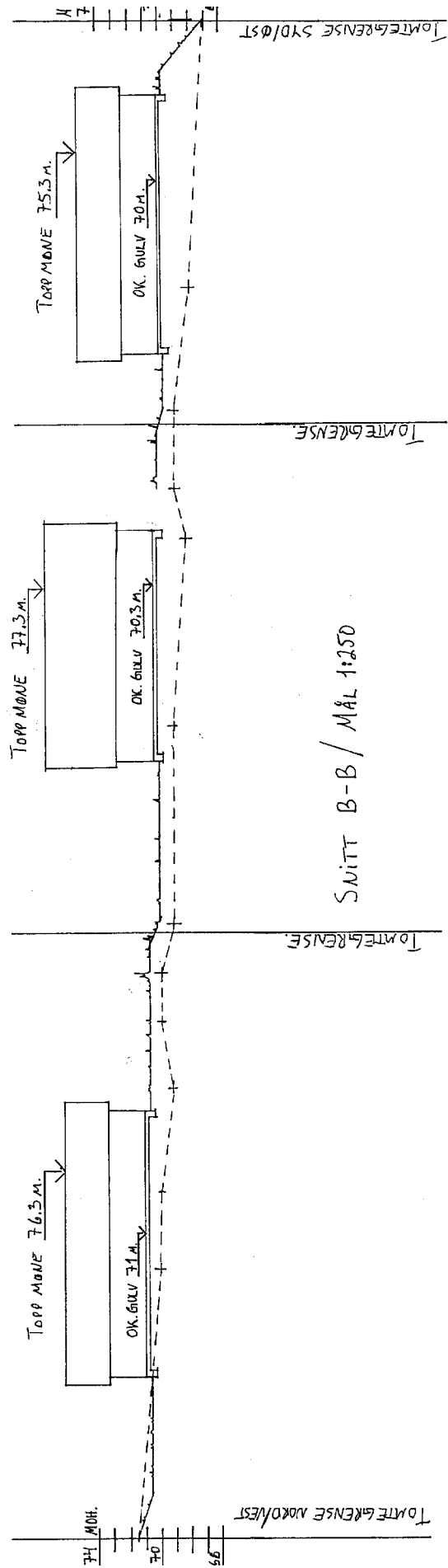
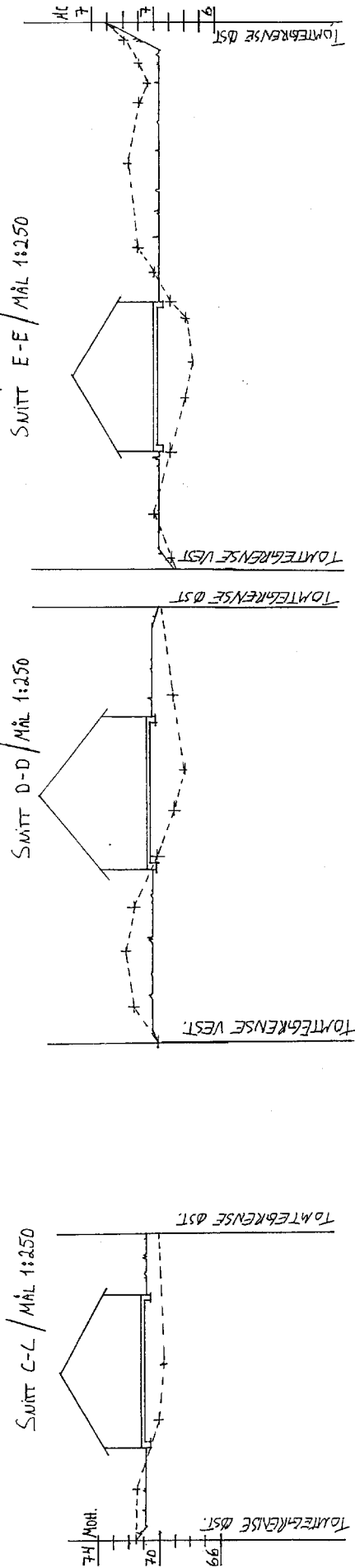
FORHANDLER	
------------	--

SYSTEMHUS



Bolig - Fritidsbolig - Gæstgæst
Nær - Flis - Tilstedeværelse

3 STK. TO-MANNSBOLIGER
 NYHUSÅSEN, ROKSGRUNN KOMMUNE
 GNR. 50 BNR. 224-225-226
 SNITT B-B, C-C, D-D, E-E AV TERRENG.
 DATO 16.01.2006 / M=1:250.
 TEIENET AV: ROGER HERMANSEN/BOLIGFORUM



TINGLYST

19 JAN. 2006

Oppdragsnr:
11-05-0336

Skjøte 1)

Retureres til
WebOppgjør AS
Postboks 114 Godvik
5882 Bergen

Begjært av : 983570658 WebOppgjør AS Merk evt.faktura 4044

EIEREN OG PORSGRUNN TINGRETT

DAGBOKNR.:

1253

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr. 0805	Kommunenavn Porsgrunn	Gnr. 50 50 50	Bnr. 224 225 226	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				☒ Nei	☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale				☐ Nei	☐ Ja	
Overdragelsen omfatter transport av festeretten				☐ Nei	☐ Ja	
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser				☐ Nei	☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis				Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn						
☒ B Eiendom		☐ F Fritids-Eiendom		☐ V Forretning/Kontor		☐ I Industri
☐ FB Enebolig		☐ TB bolig		☐ RK Rekkehus/kjede		☐ BL Blokk-leilighet
Type bolig		Tomanns-		Rekkehus/		Blokk-
Frittligg.		bolig		kjede		leilighet
☐ Off.vei		☐ A Annet		☐ AN		Annet

2. Kjøpesum

Kr 1 400 000

Utløst til salg på det frie marked
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Skifteoppgjør

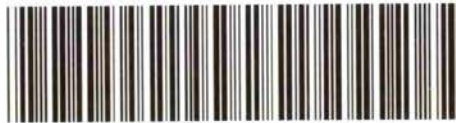
☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr 1 400 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
040947	Per B. Kristensen	1/4
281151	Marit Tjomstøl	3/4
		

Doknr: 1253 Tinglyst: 19.01.2006 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
988095257	Haugen Holding AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

OPPLYSNINGER OM SÆRSKILTE AVTALER SOM SKAL GJØRES KJENT FOR TINGLYSTINGEN

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Telemark 29.11.05

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Roger Hermansen
Atle Haugen**

8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Telemark 29.11.05

Utstedeers underskrift ¹⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

X Per B. Kristensen
Marit Tjomstøl

**Per B. Kristensen
Marit Tjomstøl**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jørn Erik-Nilse

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marit Tjomstøl

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Telemark 29.11.05	
Hjemmelshavers underskrift ^{b)}	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Per B. Kristensen Fødselsnummer /Org.nr. (11/9 siffer): 040947- Marit Tjomstøl
Dato	Ektefellens/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
^{a)} Jeg vi bekrefter at utstedere(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Kjøpers underskrift	Utstedeers underskrift
------	---------------------	------------------------

Begjæring om ¹⁾ ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Halvor Lindheimsmo	
Adresse Nyhusåsen 35	
Postnr. 3946	Poststed PORSGRUNN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 181145	Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 999537 Tinglyst: 29.12.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0805	Porsgrunn	50	225	0	1
0805	Porsgrunn	50	225	0	2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
181145	Halvor Lindheimsmo	1/1
200152	Halvdan Hegna	1/2
210554	Karin Elisabeth Hegna	1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2		= nevner:		2							

4. Supplerende tekst ⁷⁾ OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Begge seksjonene tillegges tilleggsareal grunn, nyoppført dobbelgarasje blir tilleggsareal bygning til hver sin seksjon.
--

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Porsgrunn 15.12.08 Porsgrunn 05.03.09	Halvard David Heiermann Halvard Hegne	Karin Elisabeth Hegne

Dato	Rekvirentens underskrift
15.12.08	11.11.09

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
50	225		1+2	0805
Dato		Stempel og underskrift		
28/12-09		 Are Hieradalen		

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------



Seksjoneringskart over gnr. 50 bnr. 225.

Seksjon 1 og 2.

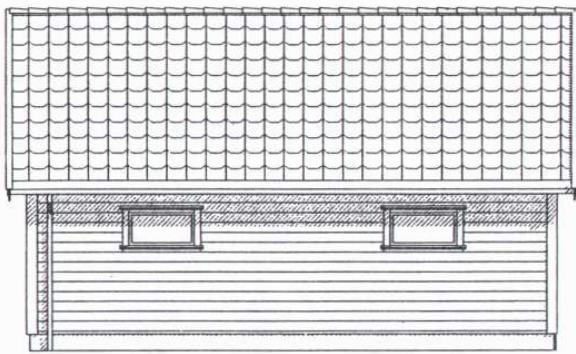
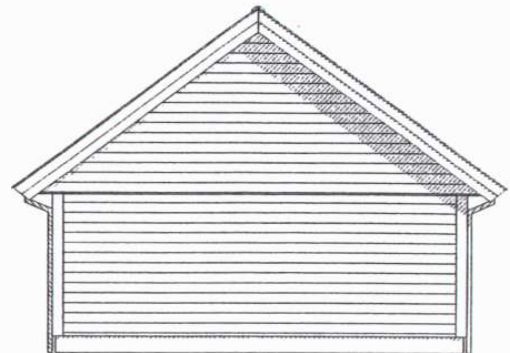
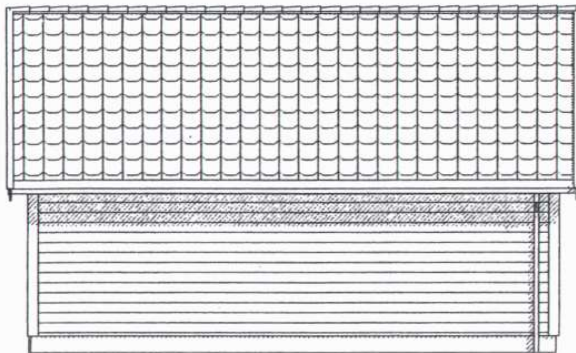
11.12.2008

Målestokk 1:250

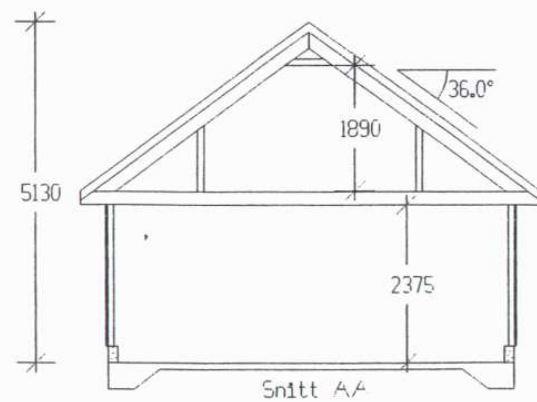
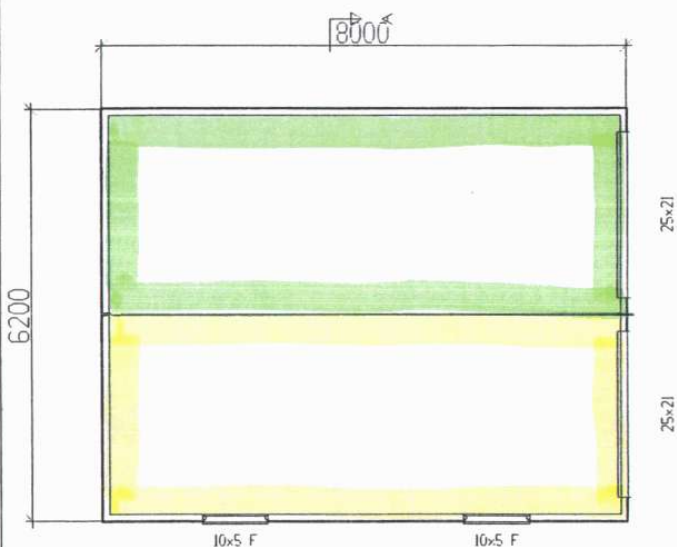
Seksjon 1.

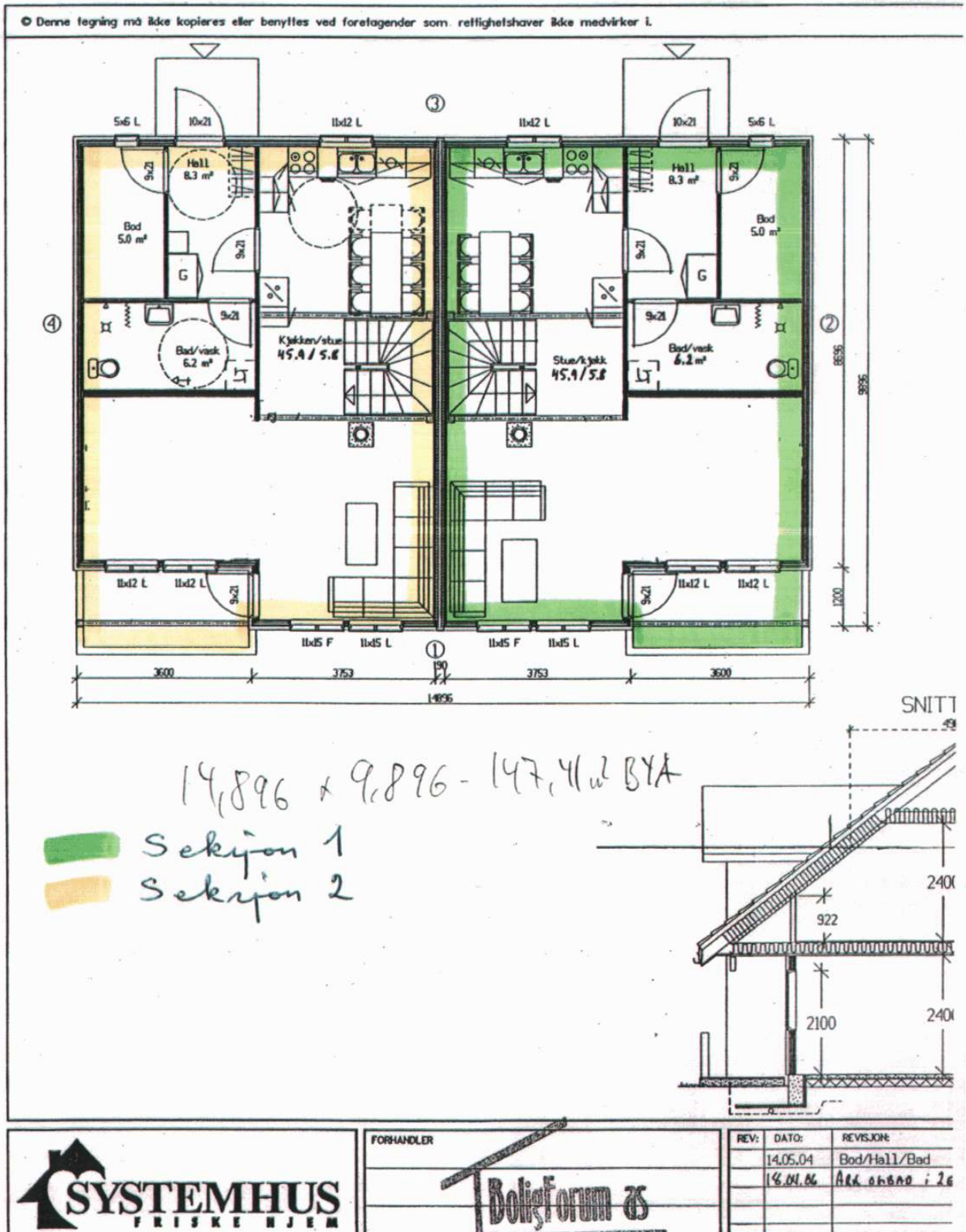
Seksjon 2.

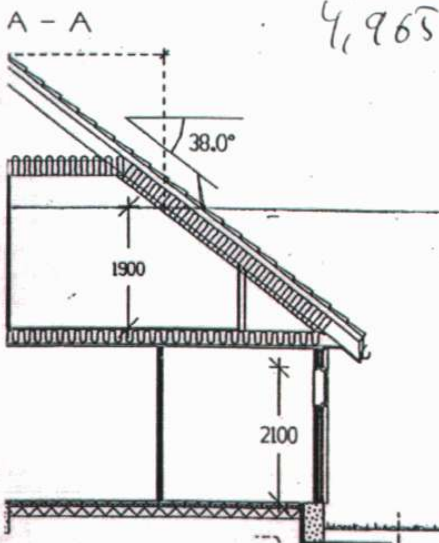
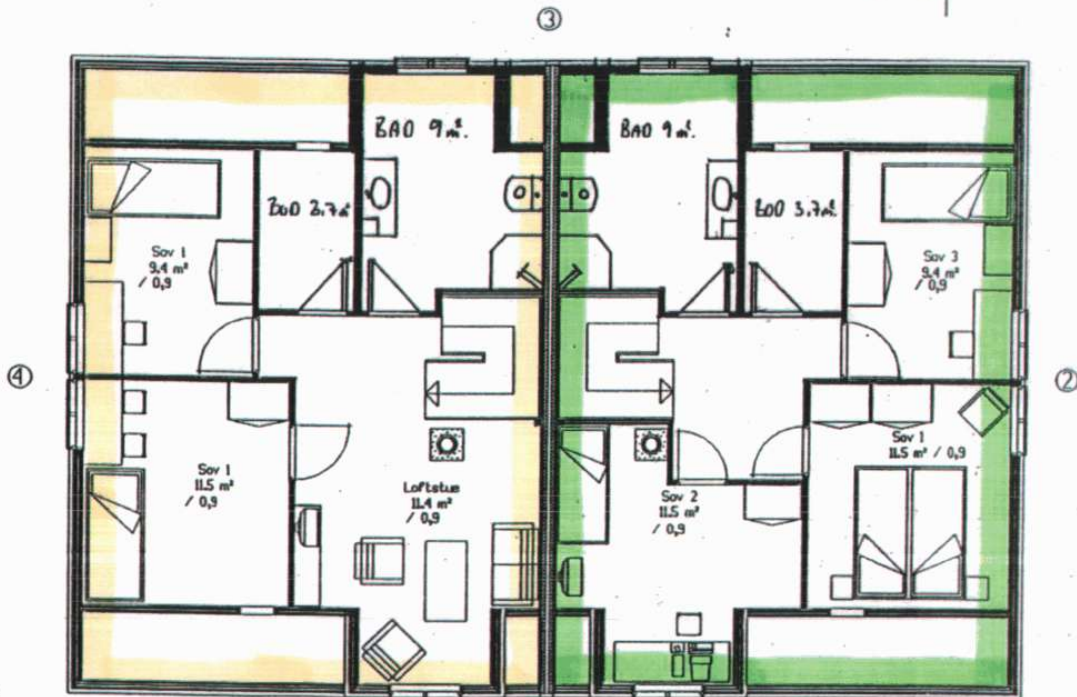
Seksjon 1.



 Seksjon 1
 Seksjon 2







(60100) ①
 $4,965 + 1,20 = 6,165 + 7,20 = 13,365$

— Seksjon 1
 — Seksjon 2

AREAL PR. LEILIGHET

	BRA	B.fakt	BA	BRA-K	BOLAR.
Hovedplan	64.40	1.0	64.40	64.40	64.0
Etg.plan	47.80	0.6	28.68	47.80	43.0
Sum 1 m²	112.20		93.08	112.20	107.0

BLUR. 50 Bnr. 225

fre2 1501

SIGN:	TILTAKSHAVER	TEGN. INNHOLD:	MAL:
REM:	HADGEN HOLDING AS	PLANER OG SNITT	1:100
ROT:	BYGGPÅSS	PROSJEKT	PROSJEKT NR:
	NYMÅSEN	"STRANDA"	
	KOMMUNE	ARBEITSTEXT	TEGN. NR:
		DATO	
		SIGN	
		REV:	

 SpareBank 1
Telemark

Halvdan Hegna og Karin Elisabeth Hegna
Nyhusåsen 33
3946 PORSGRUNN

Vår ref.: AR

Porsgrunn, 151209.

GNR.50 BNR.225 I PORSGRUNN - RESEKSJONERING

Vi viser til deres henvendelse om reseksjonering.

Som panthaver i seksjonsnr. 2, samtykker vi herved i reseksjonering av eiendommen i henhold til begjæring datert den 151208.

Er det spørsmål om saken, kan jeg treffes på telefon nr. 95108900.

Med vennlig hilsen
SPAREBANKEN TELEMARK


Arvid Reinholt
Iflg spesialfullmakt



Rettskopi bekreftes




filial av Danske Bank

ARNE MOEN
NYHUSÅSEN 39
3946 PORSGRUNN

Fokus Bank
Porsgrunn/Bamble
Friisebrygga 2
Postboks 173
3901 Porsgrunn
Telefon +47 85 40 94 40
Telefaks +47 85 40 94 41
mamj@fokus.no
WWW.fokus.no

10. desember 2009

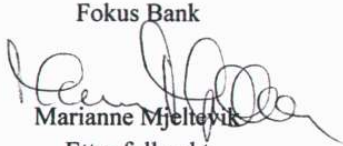
Samtykke til reseksjonering gnr. 50 bnr. 225/226, i Porsgrunn komme

Vi bekrefter med dette samtykke til reseksjonering av ovennevnte eiendom gnr. 50 bnr. 226, seksjon nr 1 hjemmelshaver: Thoralf Findal f: 140448 og seksjon nr 2, hjemmelshaver: Arne Moen f: 140147

Samtykke gjelder også reseksjonering av gnr. 50 bnr. 225 seksjon nr.1 i Porsgrunn kommune hjemmelshaver: Halvor Lindheimsmo f: 181145

Med vennlig hilsen

Fokus Bank


Marianne Mjeltevik

Etter fullmakt

Fokus Bank
Porsgrunn



Rett kopi bekreftes



**PORSGRUNN KOMMUNE**
GeoDataDato: 28.12.2009
Referanse: 09/3338-2
Arkiv: GBNR 20/225
Saksbehandler: Are WiersdalenHalvor Lindheimsmo
Nyhusåsen 35

3946 PORSGRUNN

SEKSJONERING VEDTAK - GNR. 50, BNR. 225, NYHUSÅSEN 35
BEGJÆRING OM RESEKSJONERING

BEHANDLENDE ORGAN	VEDTAKSDATO	SAK NR
Administrativt vedtak	28.12.2009	634/09
Arkiv: GBNR 20/225	Saksbeh.: Are Wiersdalen	

Vedtak:

1. I medhold av eierseksjonsloven (esl) § 13 gis tillatelse til å reseksjonere gnr./bnr. 50/225 snr. 1 og 2. Eiendommen deles i 2, slik at hver seksjon får tilleggsareal som gjelder både bygning og grunn. Tillatelsen gis i henhold til begjæring mottatt 22.12.2009.

Med hilsen

for 
Anne Borchgrevink Alu
Virksomhetsleder

Are Wiersdalen
Saksbehandler

Dokumenter returneres til:
 Porsgrunn Kommune
 v/Jacob B. Jacobsen
 Postboks 128
 3901 PORSGRUNN
 Orgnr: 939991034



Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0805	Porsgrunn	50	225		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
988 095 257	Haugen Holding AS	1/1

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	2	= nevner:	2
--------------	---	-----------	---

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 517758 Tinglyst: 26.10.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
29.10.06	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Porsgr., den 28/09-06		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
50	225			kommune

Sted og dato

16.10.06

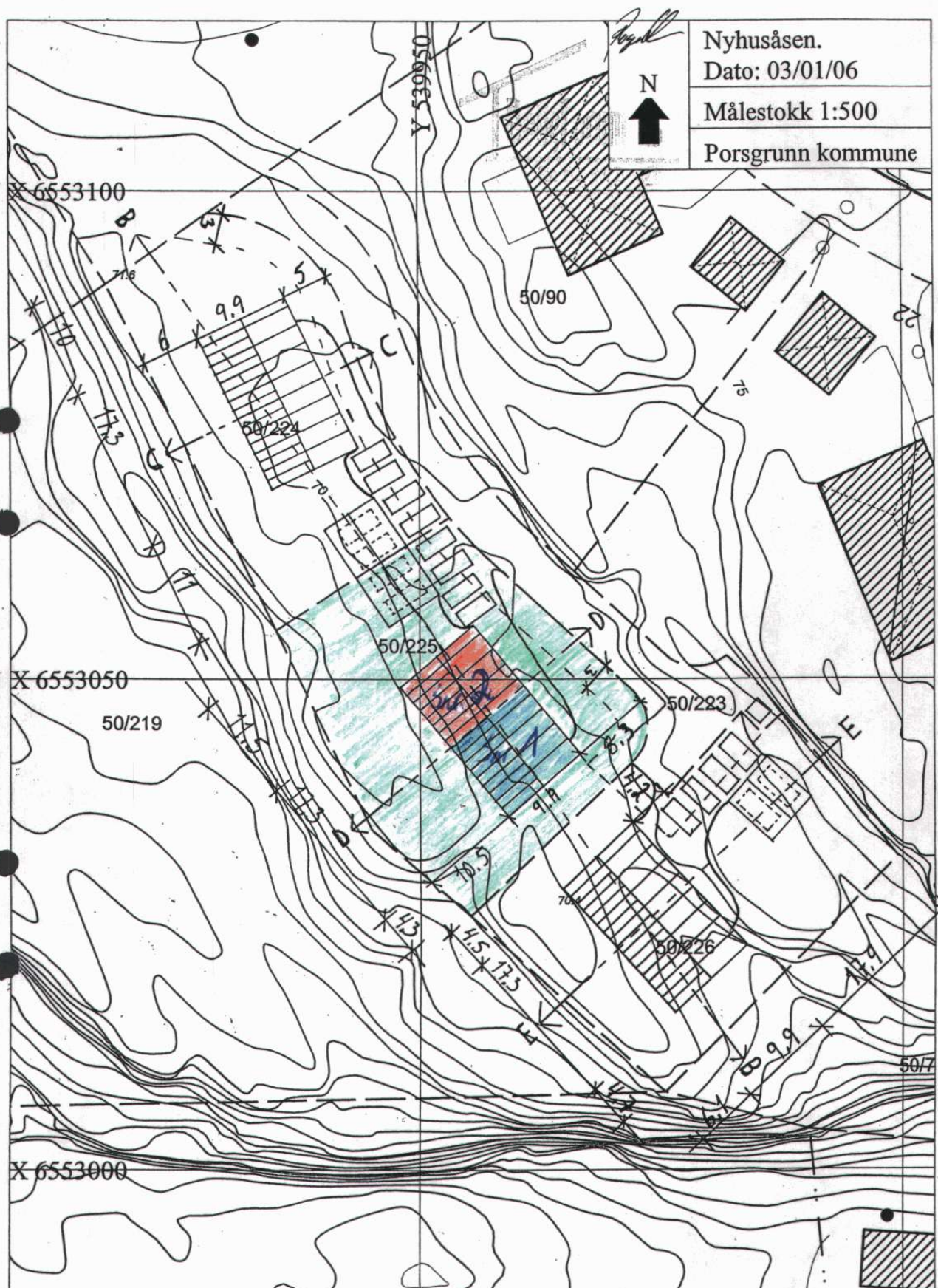
Stempel og underskrift

GRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Ellen B. Ytredal

Noter:

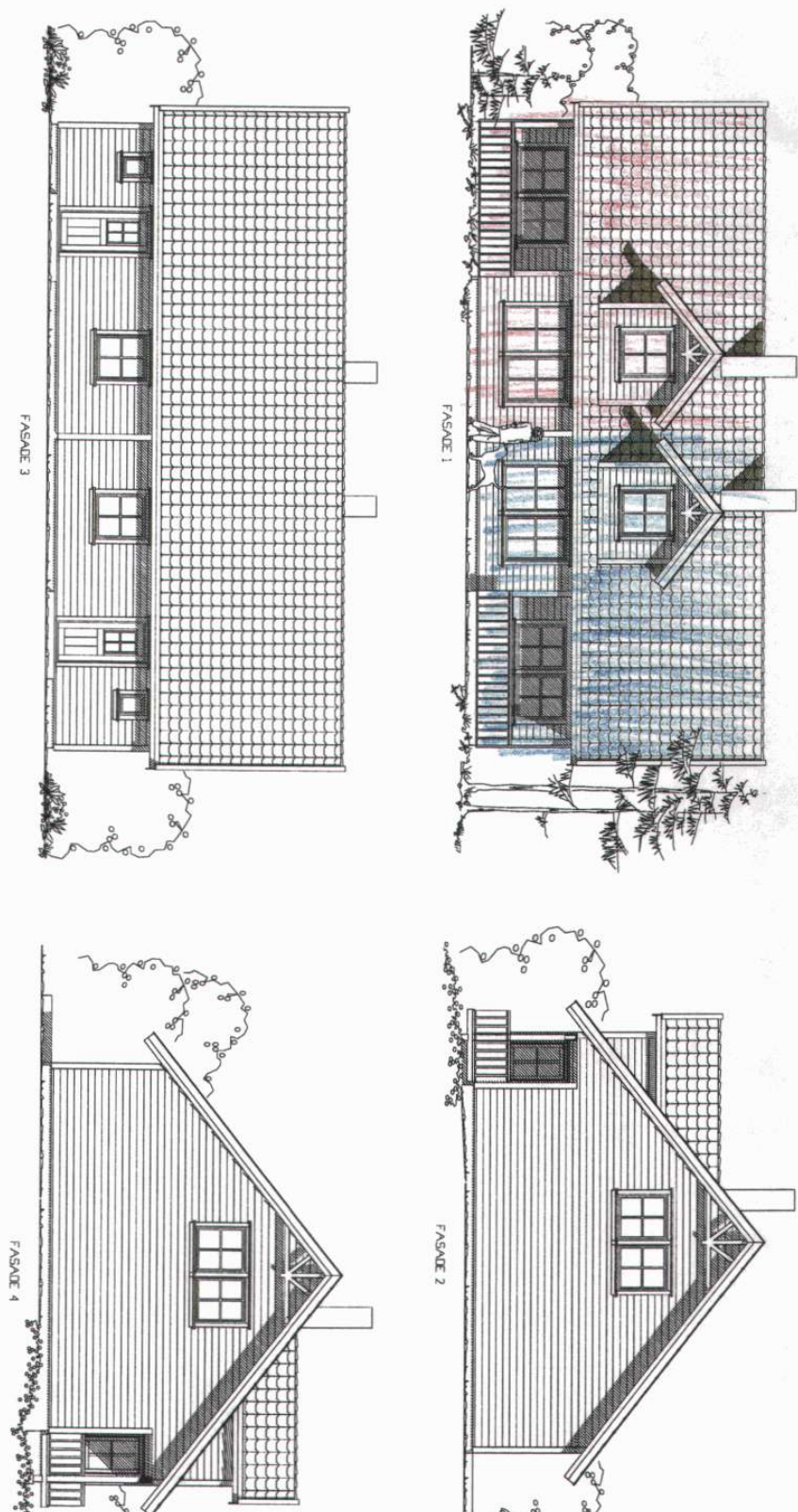
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28/9-06	





© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortløpender som reitingsbrev eller medlems L



FASADE 1

FASADE 2

FASADE 3

FASADE 4

SYSTEMHUS		FASADER	
FORHOLD	REV. DATO	REVISJON	SEN
TILSHYNER		TILSHYNER	
BRODRAVAST		BRODRAVAST	
KRAVET		KRAVET	
Utdelt av:		Utdelt av:	
Unikus as		Unikus as	
Postboks 4104, Jernvåg		Postboks 4104, Jernvåg	
8089 Bode		8089 Bode	
TILSHYNER		TILSHYNER	
FASADER		FASADER	
TILSHYNER		TILSHYNER	
"STRANDA"		"STRANDA"	
TILSHYNER		TILSHYNER	
Rolf E. Mørk		Rolf E. Mørk	
05.03.01		05.03.01	
SEN		SEN	
REV		REV	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Lavere strømregning og bedre rente?

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

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

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Nyhusåsen 35
3946 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre