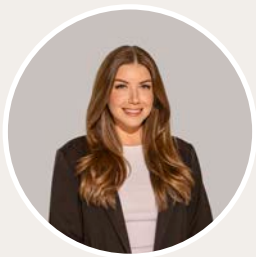


The image shows a modern, two-story apartment building with light grey horizontal siding. It features a prominent balcony on the second floor with a white railing. The building has several large windows with white frames. A dark grey chimney is visible on the roof. In the foreground, there is a green lawn with some small plants and a wooden bench. The sky is clear and blue.

aktiv.

Løvetannvegen 31B, 3930 PORSGRUNN

**Rekkehusleilighet over to plan
beliggende i et sentralt og
familievennlig område! Kort vei til
buss, dagligvare og skoler.**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 419 538,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 620 888,-
Felleskostn.: Kr 6 649,-
Selger: Lina-Jeanette Ferstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 101/105 kvm
Tomtstr.: 39826 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 252
Andelsnr.: 3026
Oppdragsnr.: 1317250101

Velkommen til Løvetannvegen 31B - Ditt neste hjem?

Rekkehusleilighet over to plan med en sentral beliggenhet i et boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her er det både rolig og barnevennlig, med gangavstand til Stridsklev barneskole, SFO, Stridsklev svømmehall og Stridsklevsenteret. Lyngvegen barnehage ligger korte 200 meter fra eiendommen. Ellers er det rusleavstand til dagligvarehandel KIWI, og ellers kan man benytte seg av de gode bussforbindelsene langs hovedveien ned til Porsgrunn sentrum. Svært hyggelige turområder med blant annet Uræddløypa i umiddelbar nærhet.

Leiligheten inneholder:

Uetg: Gang, to innredede rom, garderobe, kjøkken og bad.

1. etg: Entré, gang, ett soverom, wc-rom, stue/spisestue. Utvendig bod rett ved inngangsparti.

Leiligheten holder god stand med med stedvis behov for oppussing.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	63
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, to innredede rom, garderobe, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, gang, ett soverom, wc-rom, stue/spisestue.

BRA-e: 4 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det kan benyttes lekeplass og fotballbane på fellesområdene. Leiligheten benytter stort fellesområdet på fremsiden av bygget hvor det er montert en lekestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,33m på ett soverom, 2,34m på ett soverom, 2,4m i gang og kjøkken, 2,41m på bad, og bod/garderobe.

1. etasje: 2,39m i stue og gang, 2,38m på ett soverom, 2,41m på wc-rom, 2,4m i entré.

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

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt større skjevheter i etasjeskille i stue/spisestue. Skjevhetene er avvik iht. toleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift ved

oppføringstidspunkt. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

39826 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en stor fellestomt som er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, plen, hekker og trær. Plenklipping på fellesarealer er satt bort. Det er asfaltert adkomst til boligen. Stor felles parkeringsplass med garasjeanlegg. I tillegg er det flott lekeplass bruk for barna på eiendommen.

Selger informerer om at de benytter seg av fellesarealer på fremsiden av bolig hvor de tidligere har hatt trampoline til barna.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her er det både rolig og barnevennlig, med gangavstand til Stridsklev barneskole, SFO, Stridsklev svømmehall og Stridsklevsenteret. Lyngvegen barnehage ligger korte 200 meter fra eiendommen.

Nærmeste dagligvarehandel kan gjøres ved KIWI Stridsklev. Videre er det kort vei til både Meny Flåtten og Rema 1000 Stridsklev. Det er gode bussforbindelser kort vei fra eiendommen og inn til sentrum i både Porsgrunn og Skien. Her kan du ta turen for større handleturer på Down Town med sitt brede utvalg av klesforetninger, restauranter, sportsbutikker, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Stridsklev byr på et bredt utvalg av aktiviteter for store og små. Her finner du en stor kunstgressbane, ballbinge tilknyttet skolen og den populære Uræddløypa rett utenfor – et flott tur- og rekreasjonsområde som kan nytes året rundt. Om sommeren er det kort vei til sjøen med populære badesteder som Mule Varde og Olavsberget.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Lyngvegen barnehage (1-5 år) 3 min - 31 barn 0.2 km
- Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 år) 12 min- 54 barn 1 km
- Hovettunet barnehage (0-5 år) 14 min - 55 barn 1.1 km

Skoler:

- Stridsklev skole (1-10 kl.) 9 min - 311 elever, 24 klasser 0.7 km
- International School Telemark (1-10 kl.) 13 min - 201 elever, 10 klasser 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 11 min - 450 elever, 32 klasser 7 km
- Porsgrunn videregående skole 12 min - 1100 elever 7.7 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

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

Offentlig kommunikasjon

Buss: Hjortestien 5 min å gå - Linje M3, M3N, 185 0.4 km
Tog: Porsgrunn stasjon 10 min Linje RE11, RX11, R55 5.4 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp 35 min å kjøre.

Forøvrig er det gode bussforbindelser ved Porsgrunn stasjon i sentrum med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Det er registrert at feieluke er plassert for nært brennbart materiale, samt at det mangler brannsikker plate foran vedovnen. Dette medfører økt risiko for varmebelastning og brannfare ved bruk. Manglene anses som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og må utbedres før videre bruk av ildstedet. Det må monteres egnet brannsikker plate foran vedovnen og sikre tilfredsstillende avstand til brennbart materiale ved feieluken.

Det bemerkes at to soverom i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsveier grunnet for høy plassering fra gulv. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og er et avvik fra brannkrav. Det må etableres godkjente rømningsløsninger før rommene benyttes videre som soverom.

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

1.1.1 Overflate vegger og himling

Merknad: Slitasje og fastmalt lufteventil.

Konsekvens: Redusert mulighet for lufting, behov for løpende vedlikehold/utskiftning.

Tiltak: Frigjøre/utbedre lufteventil, samt utføre vedlikehold og utskiftninger etter behov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Slitasje på gulvbelegg, passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk, økt risiko for ytterligere skader.

Tiltak: Påregne utskiftning av gulvbelegg

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent produksjonsår på vinylbelegg, usikker tettesjikt rundt klemring

Konsekvens: Redusert sikkerhet i tettesjikt, risiko for lekkasjer på sikt.

Tiltak: Påregne fremtidig utskiftning av vinylbelegg og utbedring av klemring for å sikre tetthet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre lettdører med slitasje, trange og ikke justerbare.

Konsekvens: Redusert funksjon og brukervennlighet, lavere estetisk standard.

Tiltak: Påregne utskiftning av dørene

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Slitasje på terrassebord, levegg og rekkverk med avskallet maling.

Konsekvens: Redusert estetisk standard og risiko for økt forvitring uten vedlikehold.

Tiltak: Påregne vedlikehold som skraping, maling/behandling av treverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for fremtidige lekkasjer eller skader øker med alder på rørene.

Tiltak: Påregne utskiftning av vann- og avløpsrør på sikt.

6.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Manglende lekkasjesikring og trolig passert forventet levetid.

Konsekvens: Risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, naturlig slitasje og trolig passert forventet levetid.

Tiltak: Etablere lekkasjesikring og overvåke berederen grunnet alder.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Naturlig avtrekk på bad.

Konsekvens: Varierende luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for mugg/dårlig luftkvalitet.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på bad.

TG3:

2.1 Kjøkken

Merknad: Løse skapdører, store skader på innredning, elektriske deler tilkoblet via skjøteledninger.

Konsekvens: Redusert funksjon, samt økt risiko for feil og brannfare.

Tiltak: Påregne utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredning, samt sikre forskriftsmessige elektriske tilkoblinger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang, to innredede rom, garderobe, kjøkken og bad.

1. etasje: Entré, gang, ett soverom, wc-rom, stue/spisestue. Utvendig bod rett ved inngangsparti.

Til opplysning sier takstmann følgende om 2 av rommene nede:

Det bemerkes at to soverom i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsveier grunnet for høy plassering fra gulv. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og er et avvik fra brannkrav. Det må etableres godkjente rømningsløsninger før rommene benyttes videre som soverom.

Standard

Rekkehusleilighet beliggende i et godt etablert og barnevennlig område er en del av Stridsklev Terrasse Borettslag som ble opprettet i 1980. Her bor man i et hyggelig naboskap og med nærhet til alt man trenger i hverdagen! Boligen holder en god standard men med behov for stedvis vedlikehold.

Boligen har egen asfaltert innkjørsel og inngangsparti hvor kledning, ytterdør og boddør ble skiftet i 2021. Innvendig har man gulvbelegg i entré og malt strietapet på vegger. Her er det opplegg for å henge av seg ytterklær før man går inn til stuen.

I gang/stueparti er det lagt en moderne laminat på gulv og på vegger er det panel malt i moderne fargekombinasjoner. Det er installert peis i stue som varmer godt på kalde dager. Vinduer er skiftet i 2015. I stuen er det god plass til både spisegruppe og TV-krok. Rommet har verandadør ut til en

Videre har etasjen et wc-rom med laminat på gulv og tapet på vegger. Nyere innredning er satt inn med servant og speil, og det er nyere toalett i rommet. Soverom i øvrig etasje er romslig med laminat på gulv og panel på vegger. Luftig og deilig med godt lysinnslipp fra to vinduer.

Underetasje:

I den nedre etasjen finnes kjøkken, bad, boder og innredde rom. Kjøkken er av eldre karakter og fremstår noe slitt med slette fronter, benkeplate av laminat og flis over benk. Innredning har plass og opplegg for komfyr under vifte med mekanisk avtrekksvifte i overskap og kjøleskap. Av hvitevarer medfølger det oppvaskmaskin som fremvist på visning. Det er gulvbelegg og malt tapet på vegger. Kjøkken har verandadør ut til fine grøntområder. Under balkong er det markterrasse av steinheller og generelt god skjerming fra naboer.

Bad er originalt fra byggeår med gulvbelegg og malt strie på vegger. Badet har enkel servant med speil, toalett og dusjkabinett.

Et tidligere soverom i underetasje er delt inn til to rom. Dette har vært brukt til to soverom, men det er ikke søkt om bruksendring og kan derfor ikke presenteres som to soverom. Rommene har laminat på gulv og malt panel på vegger. Downlights i himling.

GULV:

Underetasje: Gulvbelegg på bad, gang og kjøkken, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg i entré, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt strietapet på bad, malt tapet på kjøkken og gang, smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Tapet på wc-rom, malt strietapet i entré, malt smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Smartpanel på to innredede rom, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende informasjon er innhentet fra borettslaget:

2021 Ny ytterdør med isolerglass.

2021 Ny Boddør.

2021 Ny kledning.

2015 Nye verandadører med isolerglass.

2015 Nye vinduer.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i asfaltert innkjørsel eller på felles parkeringsplass.

Det medfølger ingen garasje for denne boligen. Dersom man ønsker garasjeplass kan man sette seg på liste. Garasjer utlyses via GBBL.

Til opplysning informerer eier om at det er mulig å sette opp egen el-billader på utsiden av boligen for egen regning.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

SP0003217171

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Sørø taksering
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue i 1. etasje og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje.

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 200 000

Formuesverdi primær

Kr 727 331

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 909 324

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor, påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, alarm, fyring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales månedlig og inkluderer kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, vedlikehold, energi/strøm fellesareal samt TV og internett.

Fellesutgifter fordeles følgende:

- Felleskostnader: Kr. 3 195,-
- Avdrag lån: Kr. 909,-
- Renter lån: Kr. 2 018,-
- Kabel TV: Kr. 527,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 649

Andel Fellesgjeld

Kr 419 538

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 909

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 018

Andel fellesformue

Kr 135 059

Andel fellesformue dato

27.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

STRIDSKLEV TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

952978365

Andelsnummer

3026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12131312944, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 27.08.2025: 2 351 103

Andel av saldo: 27 325

Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 12139314024, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 27.08.2025: 33 008 162

Andel av saldo: 383 632

Første termin: 30.06.2020 Første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 31.12.2049)

Lånenummer: 16364694567, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 27.08.2025: 738 305

Andel av saldo: 8 581

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2036)

Til informasjon har borettslaget individuelle låneopptak som vil si at noen andeler kan

ha høyere lån og dermed betale mer i felleskostnader.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget via Grenland boligbyggelag.

Ansiennitetsregler er følgende:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold skal søkes om til styret for godkjenning iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 252 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 3026 i STRIDSKLEV TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 952978365

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne andelen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fraskilt fra kan det foreligge tinglyste avtaler eller erklæringer som megler ikke har innhentet informasjon om.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.1980. Attesten gjelder nybygg hus nr. 1.

Det foreligger byggetillatelse for nybygg av garasjer i rekke datert 19.12.1996.

Det foreligger vedtak om utvidelse av verandaer datert 23.08.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Hovholtåsen" datert 30.07.1975 og reguleringsplan "Felt x innenfor Stridsklevområdet" datert 25.01.1978 og er regulert til:

- Garasje
- Høyspenningsanlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende:

- Nåværende boligbebyggelse
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Båndlegging etter andre lover
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Fremtidig fjernvei
- Flomfare

Vi anbefaler å sette seg inn i kommuneplanen for mer utfyllende informasjon. Planen kan fås hos megler eller på Porsgrunn kommune sine hjemmesider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 avtale.

Til opplysning står leiligheten tom og det er mulig med rask overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

419 538 (Andel av fellesgjeld)

2 619 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 620 888 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 628 788 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 631 588 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 570 Utlegg eierskiftegebyr GBBL

4 500 Utlegg fotograf

4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

7 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 060

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

11.09.2025

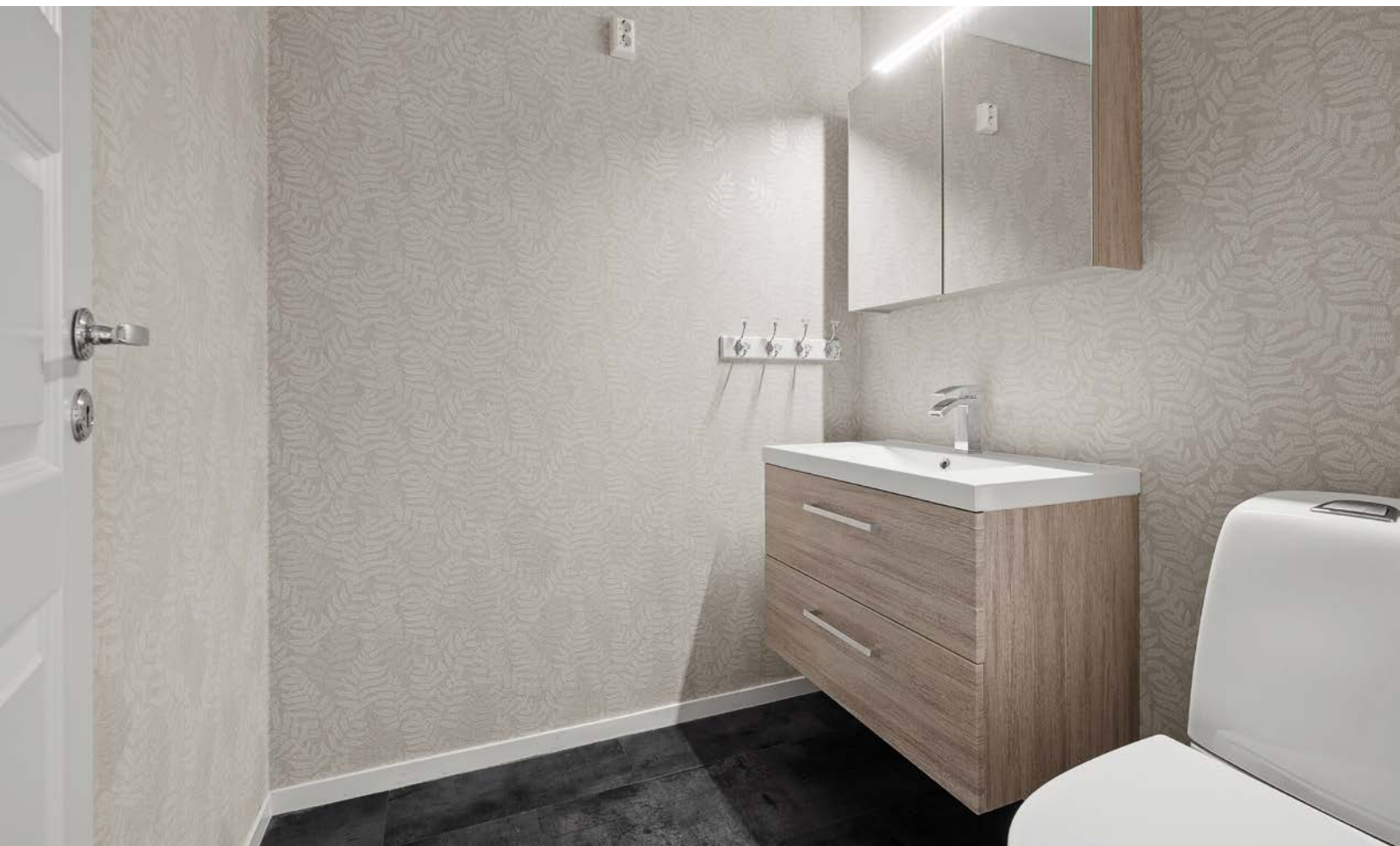


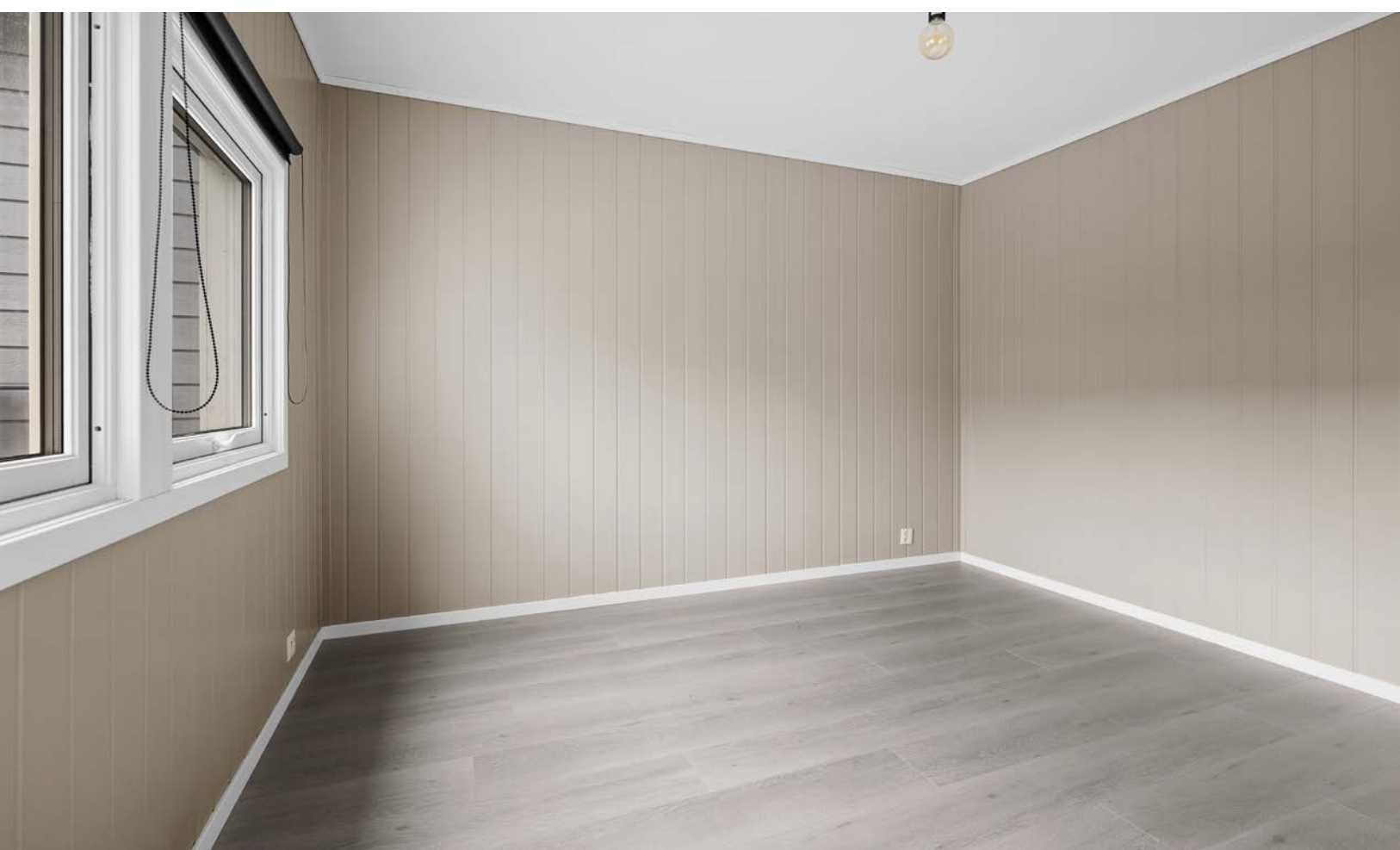










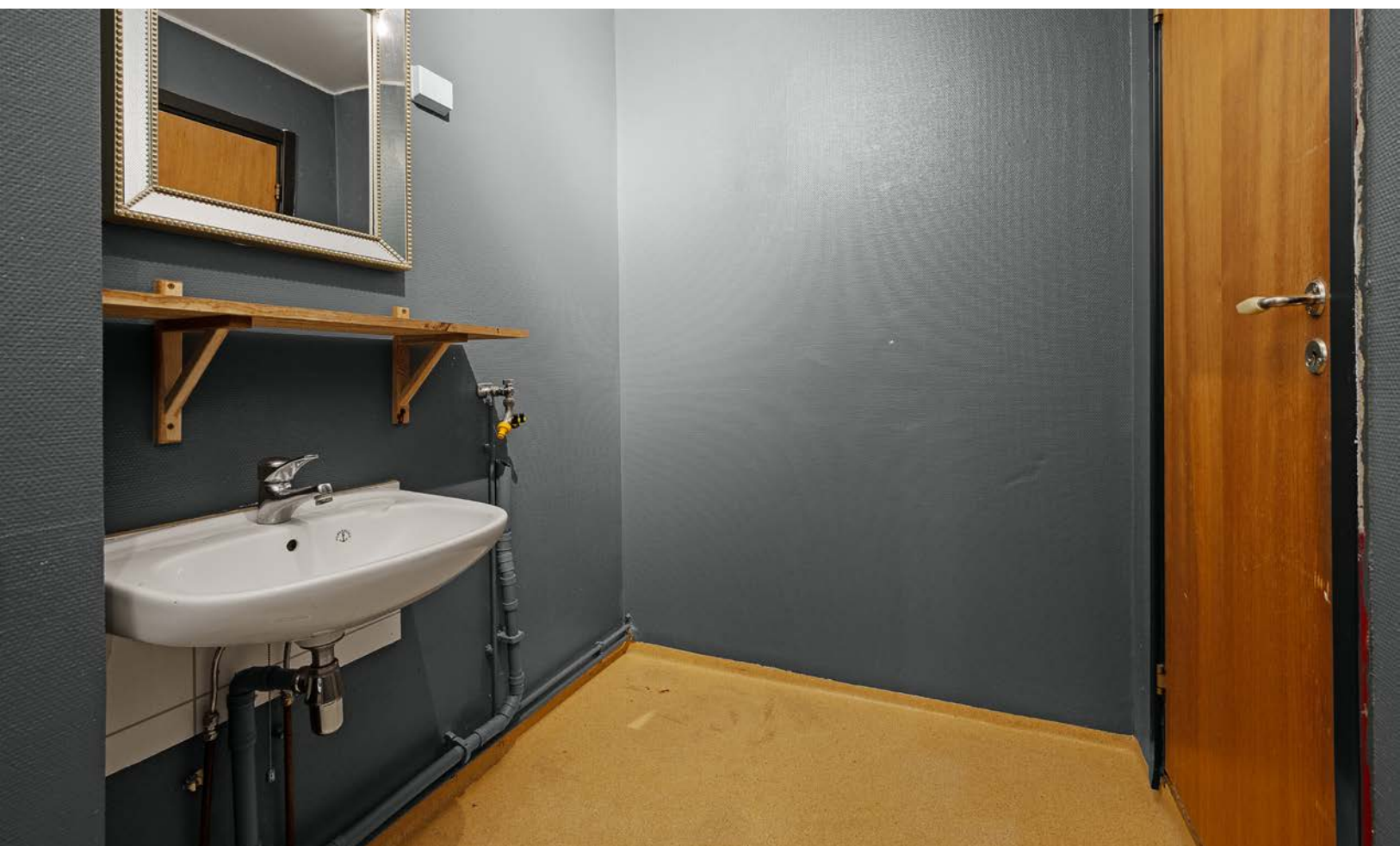


























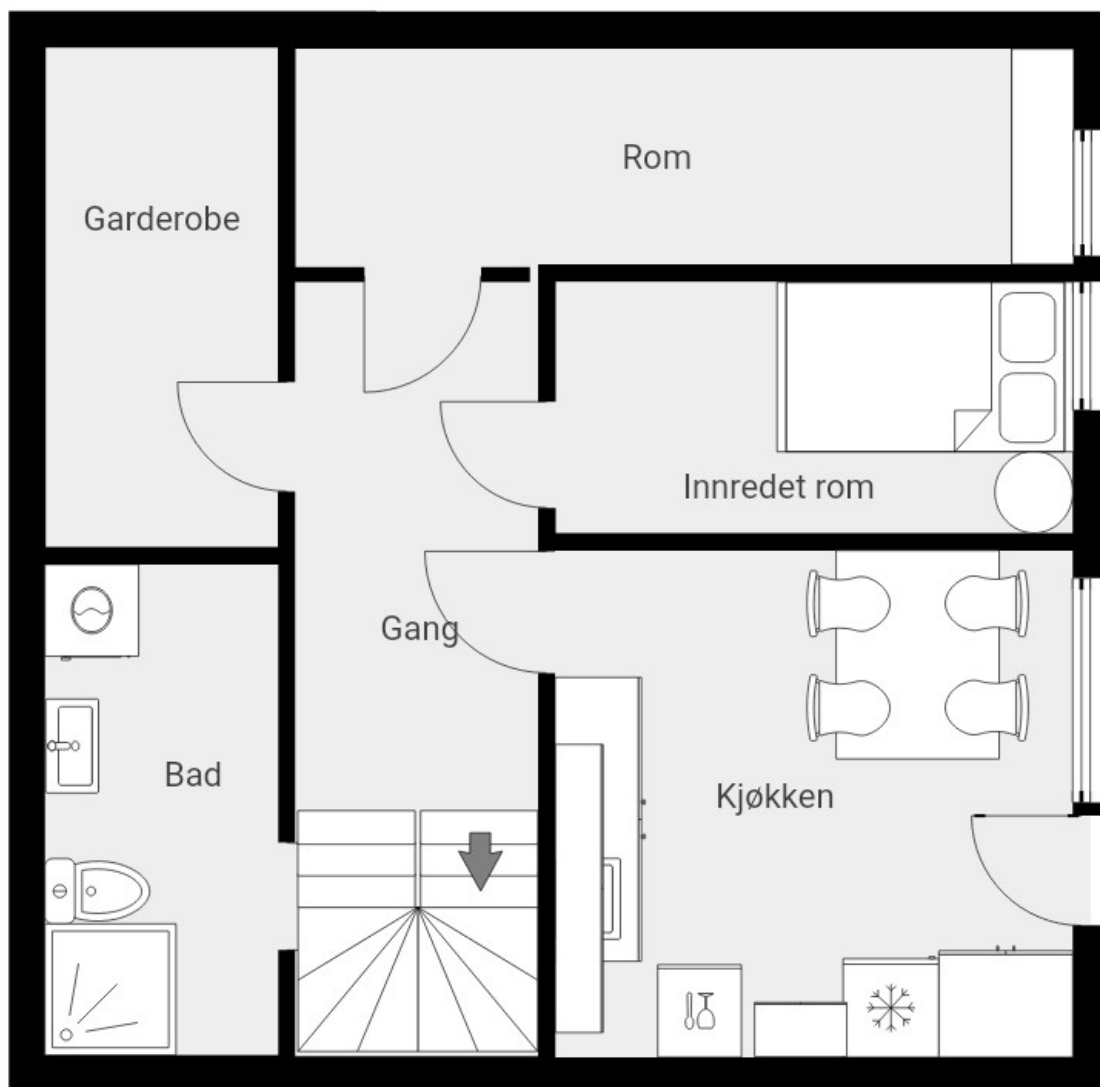








Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.



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

Nabolagsprofil

Løvetannvegen 31B - Nabolaget Hovholt/Stridsklev sør - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hjordestien Linje M3, M3N, 185	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
International School Telemark (1-10 kl.) 201 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 7.7 km

«Et koselig nabolag med eldre og yngre. Stort sett godt velholdt område i rolige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

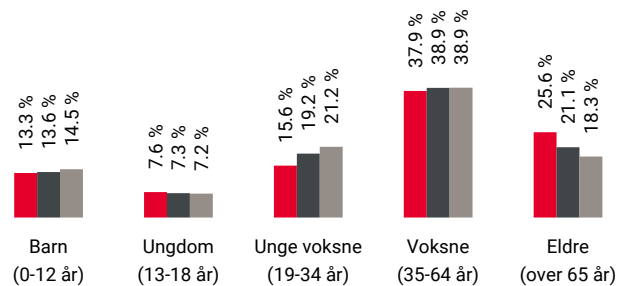
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovholt/Stridsklev sør	634	296
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 ... 54 barn	12 min 1 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	8 min
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	17 min 1.4 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



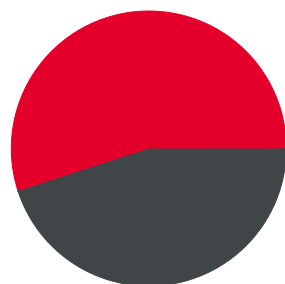
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Blåbærsvingen ballplass	4 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Løvetannvegen ballplass	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	MOVA Skjelsvik	8 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	9 min	

Boligmasse



■ 55% rekkehus
■ 45% blokk

Varer/Tjenester



Down Town

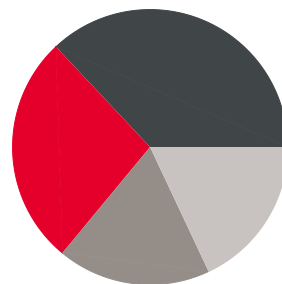
9 min



Vitusapotek Stridsklev

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



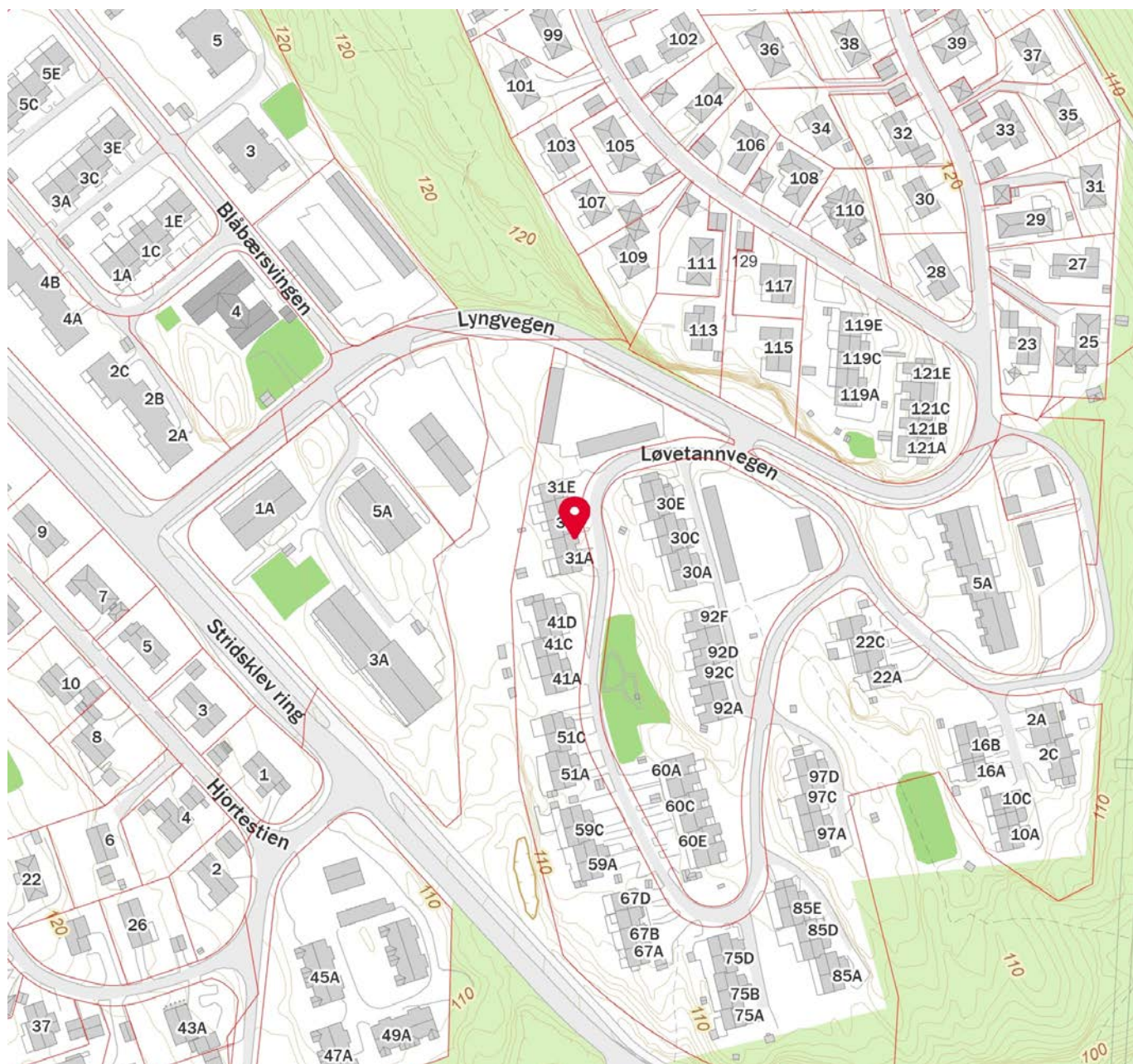
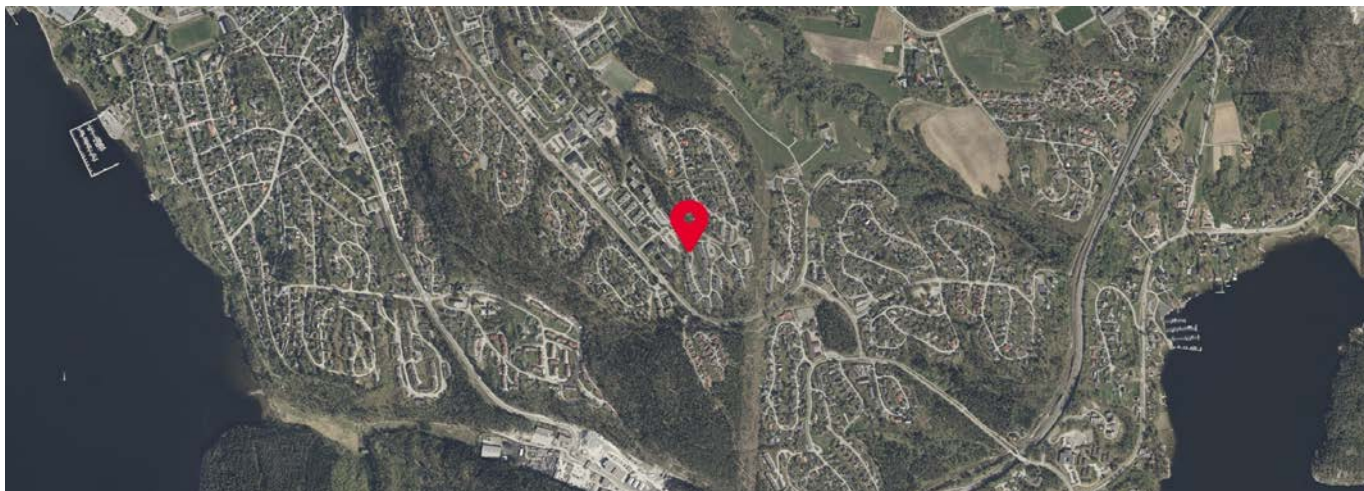
0%

43%

■ Hovholt/Stridsklev sør
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

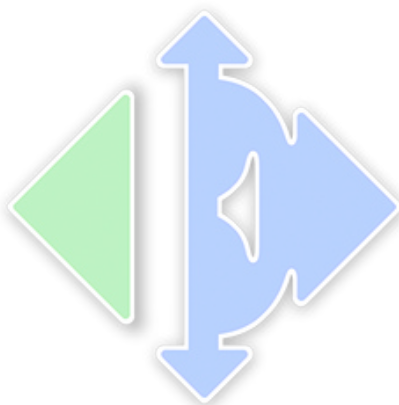
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedlegg

Andelsleilighet
Løvetannvegen 31B
3930 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 11/09/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 252
Hjemmelshaver:	Lina-Jeanette Ferstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3026
Byggeår:	1980
Tomt:	39 826 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	01.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,33m på ett soverom, 2,34m på ett soverom, 2,4m i gang og kjøkken, 2,41m på bad, og bod/garderobe.

1. etasje: 2,39m i stue og gang, 2,38m på ett soverom, 2,41m på wc-rom, 2,4m i entré.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det er ikke lagt opp til elbil lader, men hjemmelshaver opplyser om at det er vedtatt at dette skal bli lov.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes lekeplass og fotballbane på fellesområdene. Leiligheten benytter stort fellesområdet på fremsiden av bygget hvor det er montert en lekestue.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

Underetasje: Gulvbelegg på bad, gang og kjøkken, laminat i øvrige rom.

1. etasje: Gulvbelegg i entré, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Malt strietapet på bad, malt tapet på kjøkken og gang, smartpanel i øvrige rom.

1. etasje: Tapet på wc-rom, malt strietapet i entré, malt smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Smartpanel på to innredede rom, slette malte overflater i øvrige rom.

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Gjort om ett soverom til to i underetasjen, samt bygd garderobe. Bruksendringene er ikke søkt om til kommunen.
- Overflatebehandlet alle rom i 1. etasje.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	49 m2				43 m2	6 m2
1. etasje	52 m2			10 m2	52 m2	0 m2
Utebod		4 m2			0 m2	4 m2
SUM BYGNING	101 m2	4 m2		10 m2	95 m2	10 m2
SUM BRA	105 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Gang, to innredede rom, garderobe, kjøkken og bad.

1. etasje: Entré, gang, ett soverom, wc-rom, stue/spisestue.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt større skjevheter i etasjeskille i stue/spisestue. Skjevhetene er avvik iht. toleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav.

Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det er registrert at feieluke er plassert for nært brennbar materiale, samt at det mangler brannsikker plate foran vedovnen. Dette medfører økt risiko for varmebelastning og brannfare ved bruk. Manglene anses som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og må utbedres før videre bruk av ildstedet. Det må monteres egnet brannsikker plate foran vedovnen og sikre tilfredsstillende avstand til brennbar materiale ved feieluken.

Det bemerkes at soverommene i underetasjen mangler tilfredsstillende rømningsveier grunnet for høy plassering fra gulv. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann og er et avvik fra brannkrav. Det må etableres godkjente rømningsløsninger før rommene benyttes videre som soverom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lina-Jeanette Ferstad

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

11/09/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og tak-ess i himling.

Frittstående servant med speil og hylle på vegg over servant.

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk, og det må påregnes vedlikehold eller utskiftning av enkelte deler over tid. Det bemerkes at lufterventilen er malt fast og dermed ikke kan åpnes, noe som gir begrenset mulighet for lufting. For øvrig ble det ikke registrert riss eller sprekker som påvirker konstruksjonen eller funksjonen under befaringen. Tiltak vil være å utbedre lufterventilen slik at den fungerer etter hensikten, samt utføre nødvendig vedlikehold ved behov for å opprettholde standard og levetid.

TG2 vurderes grunnet malt igjen lufterventil og slitasje på overflatene.

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 27mm over en lengde på ca. 1,3m. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes en del slitasje på overflatene samt belegget har passert forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje og alder.

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

Membranen er fra ukjent.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran, trolig fra byggeår.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring. Det bemerkes at klemring mangler tilstrekkelig med skruer, noe som begrenser tettesjiktet rundt klemringen.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er åpne vannrør og våtsonene er vendt mot yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet begrenset tettesjikt rundt klemring og belegget trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

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

Dobbel oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Nisje til komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i dårlig stand med flere synlige skader og mangler. Det ble registrert løse skapdører og store skader på innredningen, noe som reduserer både funksjon og brukervennlighet. I tillegg er flere elektriske komponenter tilkoblet via skjøteledninger, noe som ikke er en forskriftsmessig løsning og kan medføre økt risiko for feil og brannfare. Tiltak vil være å utbedre eller skifte ut kjøkkeninnredningen, samt etablere faste og forskriftsmessige elektriske tilkoblinger.

Merknader:



3. Andre Rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2015 og 2025.

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

Ytterdør med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

To terrassedører med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Eldre innvendige slette lettdører. Bemerket noe slitasje og trange, kan ikke justeres og bør påregnes utskiftning.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og ytterdørene fremstår i normalt god stand.

Innvendige lettdører er av eldre dato og viser tydelig slitasje. Flere av dørene er trange og lar seg ikke justere, noe som påvirker både funksjon og brukervennlighet. Selv om dørene fortsatt kan benyttes, må det påregnes utskiftning på sikt for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon. Utskiftning vil også gi en bedre estetisk helhet i boligen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innvendige dører.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt altan på 10m² med utgang fra stue/spisestue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegg/rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble registrert noe slitasje i form av avskalling av maling på både terrassebord, levegg og rekkverk. Det bør påregnes utvendig vedlikehold for å hindre ytterligere forvitring og for å bevare konstruksjonens levetid.

TG2 vurderes grunnet slitasje på terrassebord, levegg og rekkverk.

Merknader:

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1980
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert på bad og fungerer etter hensikt. Hjemmelshaver opplyser om at denne er skiftet i senere tid.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG2 vurderes grunnet alder på vann og avløpsrør.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

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

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod/garderobe, men det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring øker risikoen for følgeskader dersom lekkasje skulle oppstå, og tiltak bør påregnes for å sikre mot vannskader.

Selve berederen fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak. Likevel er det viktig å være klar over at varmtvannsberedere har en begrenset levetid og utsettes for naturlig slitasje over tid.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og har trolig passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Naturlig ventilerings på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
 Tilluft til leiligheten via ventiler i veggene.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 11 kurser iht oversikt.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

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

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

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av bygget. Det fremgår av tegningene at underetasjen er endret ved at opprinnelig soverom er delt opp, samt at vegg mellom klesbod og matbod er fjernet for å etablere et ekstra soverom og garderobe. Begge tiltakene innebærer bruksendringer som er søknadspliktige til kommunen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringene er omsøkt eller godkjent. For videre bruk som soverom må det påregnes søknad om bruksendring til kommunen, samt oppgradering i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). Dersom dette ikke utføres, bør rommene tilbakeføres til godkjent funksjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Slitasje og fastmalt luftereventil.

Konsekvens: Redusert mulighet for lufting, behov for løpende vedlikehold/utskiftning.

Tiltak: Frigjøre/utbedre luftereventil, samt utføre vedlikehold og utskiftninger etter behov.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Slitasje på gulvbelegg, passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk, økt risiko for ytterligere skader.

Tiltak: Påregne utskiftning av gulvbelegg.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Merknad: Ukjent produksjonsår på vinylbelegg, usikker tettesjikt rundt klemring

Konsekvens: Redusert sikkerhet i tettesjikt, risiko for lekkasjer på sikt.

Tiltak: Påregne fremtidig utskiftning av vinylbelegg og utbedring av klemring for å sikre tetthet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre lettører med slitasje, trange og ikke justerbare.
 Konsekvens: Redusert funksjon og brukervennlighet, lavere estetisk standard.
 Tiltak: Påregne utskiftning av dørene.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Slitasje på terrassebord, levegg og rekkverk med avskallet maling.
 Konsekvens: Redusert estetisk standard og risiko for økt forvitring uten vedlikehold.
 Tiltak: Påregne vedlikehold som skraping, maling/behandling av treverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid.
 Konsekvens: Risiko for fremtidige lekkasjer eller skader øker med alder på rørene.
 Tiltak: Påregne utskiftning av vann- og avløpsrør på sikt.

6.2 Varmtvannsbereder

Merknad: Manglende lekkasjesikring og trolig passert forventet levetid.
 Konsekvens: Risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, naturlig slitasje og trolig passert forventet levetid.
 Tiltak: Etablere lekkasjesikring og overvåke berederen grunnet alder.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Naturlig avtrekk på bad.
 Konsekvens: Varierende luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for mugg/dårlig luftkvalitet.
 Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Løse skapdører, store skader på innredning, elektriske deler tilkoblet via skjøteledninger.
 Konsekvens: Redusert funksjon, samt økt risiko for feil og brannfare.
 Tiltak: Påregne utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredning, samt sikre forskriftsmessige elektriske tilkoblinger.
 Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250101	

Selger 1 navn
Lina-Jeanette Ferstad

Gateadresse	
Løvetannvegen 31B	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3930

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250101

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt badene og oppe er det satt inn ny vask og toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Spotter i taket på soverommet nede

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250101

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Laget ekstra soverom nede

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250101

Tilleggskommentar

Nei

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lina Jeanette Ferstad	4ec49a9a8ad265a322b0 894ce1c152b0ddac0de9	26.08.2025 07:55:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250101

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



HUSORDENSREGLER

FOR

STRIDSKLEV TERRASSE
BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 22.04.2013

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettsshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.



2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer (**gjelder kun de som bor i 2. etg i Løvetannv. 5**)

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad, kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettsshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.
- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Biler som har parkert på veier tilhørende borettslaget og er til hinder for utrykningskjøretøy og andre beboere har styret fullmakt til å rekvirere borttauingsfirma på eiers bekostning.
- Borettsshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettsshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.



- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.



Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

for **STRIDSKLEV TERRASSE** Borettslag org nr 952 978 365

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.09.1978, sist endret 15.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stridsklev Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 El-bil / hybridbil

Montering av ladeenhet for elbil/hybridbil er ikke tillatt. All lading skal skje på anviste plasser.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse) Stridsklev felt X		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			52	252	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Hus nr. 1	Søknadens dato 07.12.77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 25.01.78 sak 2/78		
Byggherrens navn A/L PBBL		Adresse Grensegt. 3		Telefon 54 190	
Anmelderens navn A/L NBBL		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Helge Buer		Adresse Bataljonveien, 3700 SKIEN		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn

den 12.05.80

for

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggepløyvemyndighet
☒ kjennerk. DA: 70x5
☐ LA: 100x5

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

Dato: 23.08.2010
Vår referanse: 10/1564
Deres referanse:
Arkiv: GBNR 52/252
Saksbehandler: Jorun M. Håtveit

BIS Production Partner v/Herøya Industripark
Pb 2580

3905 Porsgrunn

**GNR.52,BNR.252,LØVETANNVEGEN 31 A, B, C, D E - UTVIDELSE AV VERANDA
IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1**

BEHANDLENDE ORGAN	VEDTAKSDATO	SAK NR
Administrativt vedtak	23.08.2010	368/10
Arkiv: GBNR 52/252	Saksbeh.: Jorun M. Håtveit	

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 23-4, 23-5, 23-6 og 23-7 godkjennes ansvarsrett for BIS Production Partner (PRO / KPR / UTF / KUT) i samsvar med søknad mottatt 14.06.2010.
2. I medhold av pbl. § 20-1 gis det igangsettingstillatelse for utvidelse av veranda i samsvar med søknad mottatt 14.06.2010, med tilleggskommunikasjon mottatt 03.08. g 19.08.2010.

Med hilsen

Hanne Birte Hulløen
kst. virksomhetsleder

Jorun M. Håtveit
saksbehandler

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

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

TELEFAKS 35 55 69 82
TELEFON 35 54 70 25

Vedlegg:

1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang

Viktige punkter:

Tiltaket: Saken gjelder søknad om enkle tiltak mottatt 14.06.2010.

Planstatus: Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan med bestemmelser for felt X innen stadfestet plan for Stridsklevområdet, stadfestet 25.01.1978 (planid 05.19).

Vurdering: Tiltaket er omsøkt og dokumentert.

Konklusjon: Det gis igangsettingstillatelse for utvidelse av veranda.
Vedtak framgår av sakens første side.

Ansvarsforhold:

SØK	BIS Production Partner
PRO	BIS Production Partner
KPR	BIS Production Partner
UTF	BIS Production Partner
KUT	BIS Production Partner

Utskrift av vedtaket er sendt til:

Tiltakshaver Stridsklev Terrasse Borettslag v/ Hilda Santos Garda, Løvetannvegen 75A,
3930 Porsgrunn

SØK BIS Production Partner v/G. Helvin, Postboks 2580, 3908 Porsgrunn

Kopi til:

PBBL. Pb 44, 3901 Porsgrunn

Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk, her

Porsgrunn kommune v/ geodata, her

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- E. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- H. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- I. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- K. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage på vedtaket.

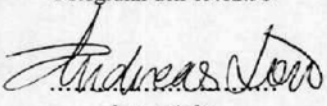
Vedtaket er fattet i h.h. til delegasjon gitt av bystyret i sak nr. 44/03

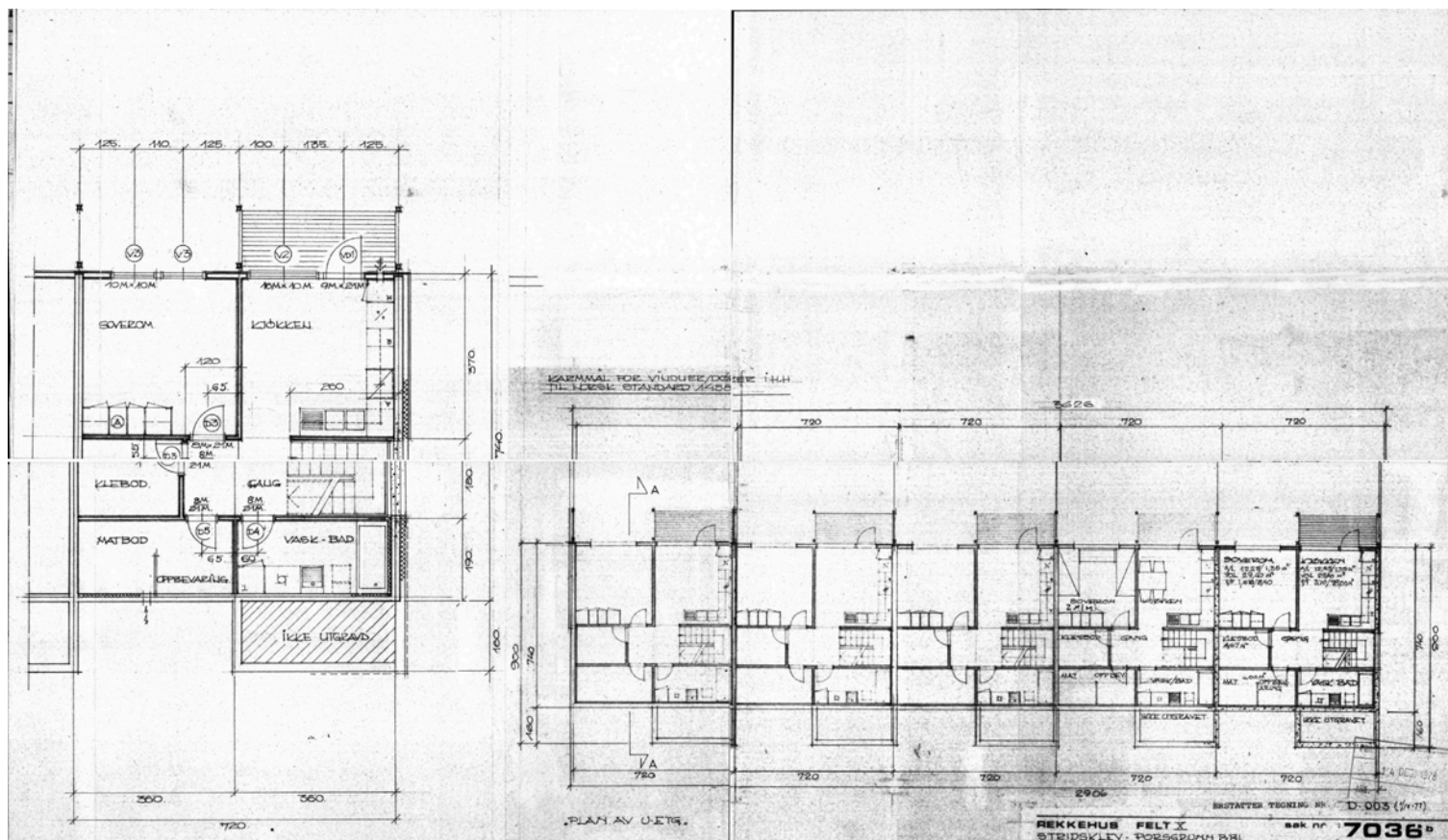


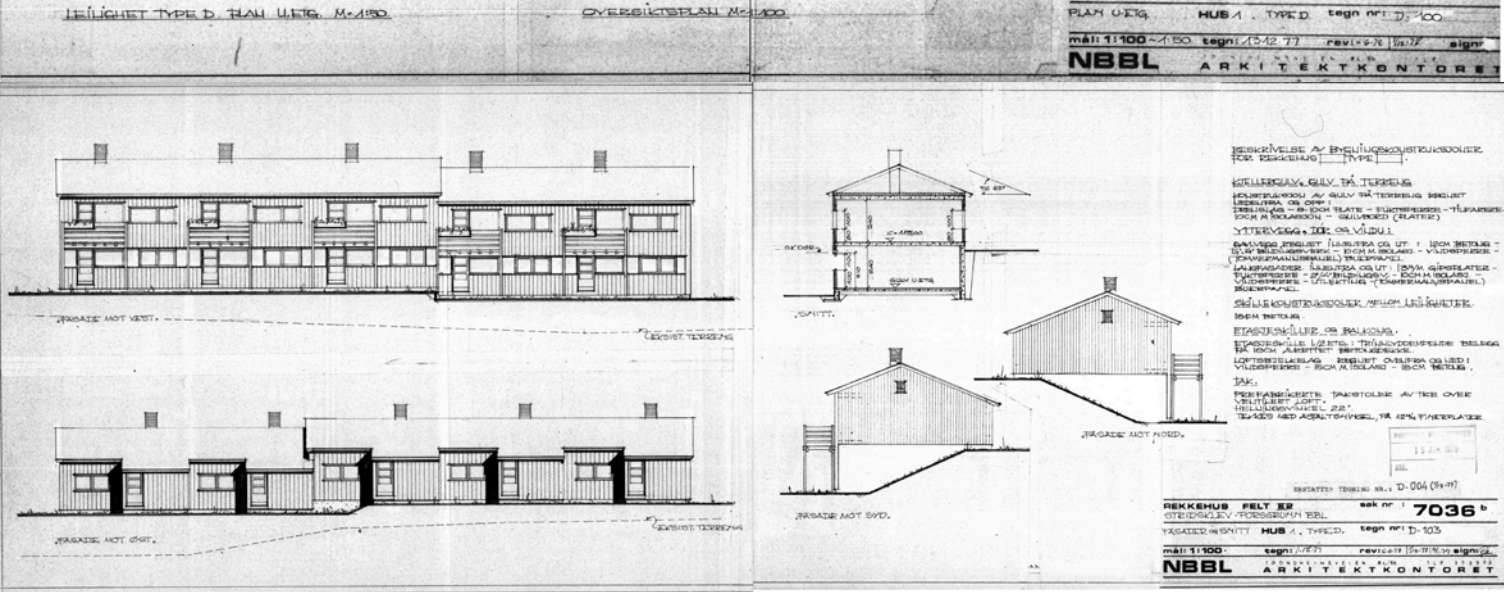
PORSGRUNN KOMMUNE
Etat Byutvikling

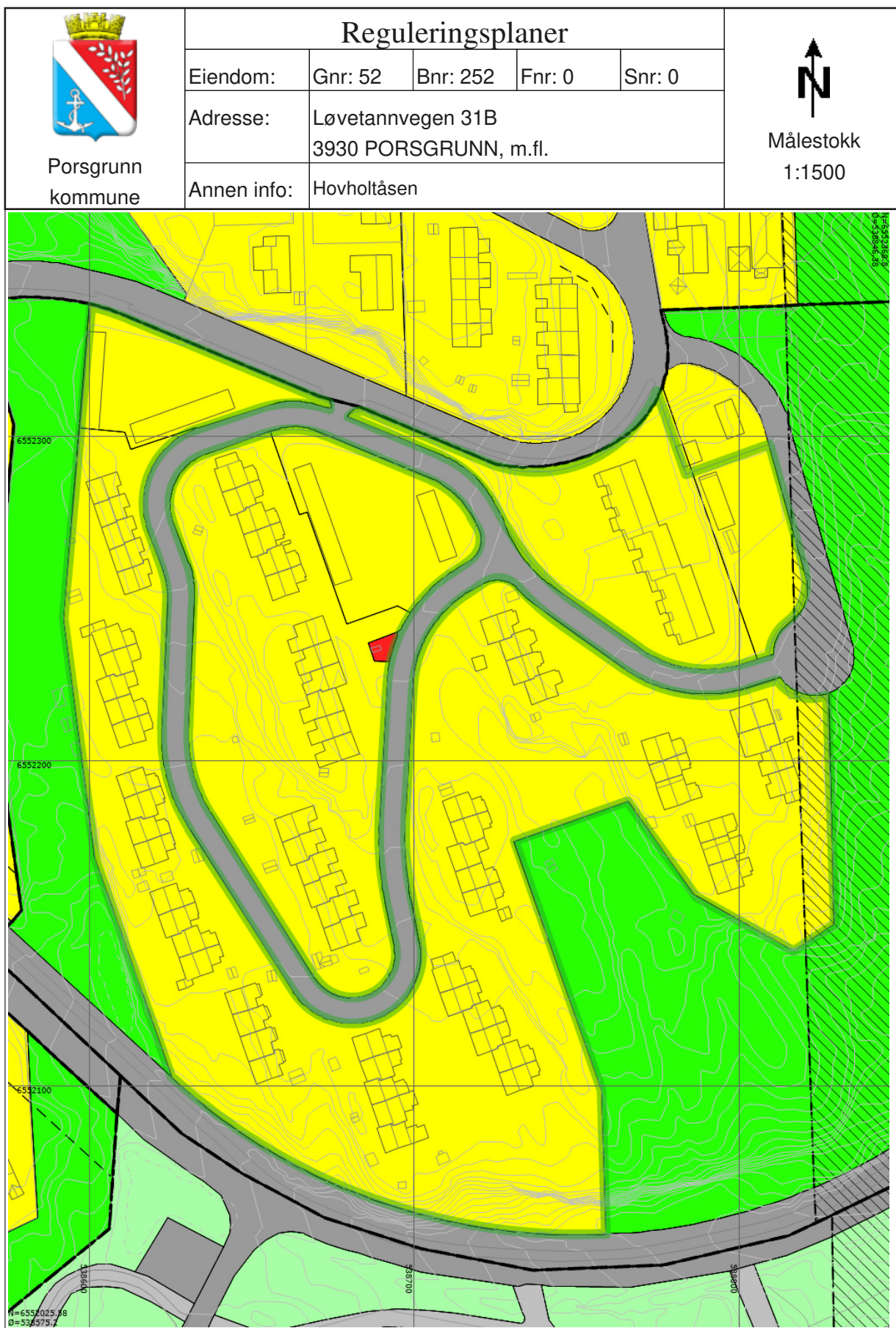
BYGGETILLATELSE

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

Byggeplass Lyngvegen		Gnr 52	Bnr 252	GABnr 8438390
Byggherre Stridsklev Terrasse BRL	Adresse Løvetannvn. 75 E, 3930 Porsgrunn			Tlf
Anmelder JEL Byggprosjekt	Adresse Vipevn. 51, 3917 Porsgrunn			Tlf 90726192
Ansvarshavende RK Bygg v/Frank Døli	Adresse Herøyavn. 209, 3942 Skjelsvik			Tlf
Arbeidsart Nybygg				
Byggetsart Garasje i rekke				
Søkn dato 7.10.96	Sakstype I.sak	Vedtaksdato 19.12.96	Saksnr 574/96	
Merknader: Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens § 96. Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter (Plan- og bygningslovens § 93) Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidene (Plan- og bygningslovens § 97). Vedr. ansvarshavendes plikter og ansvar se Plan- og bygningslovens § 98. Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningssjefen, jfr. Plan- og bygningslovens § 97.2. Vilkår: Porsgrunn den 19.12.96  for etatsjefen Sendes: x byggherren x anmelder x ansvarshavende x:.....adresse:.....				



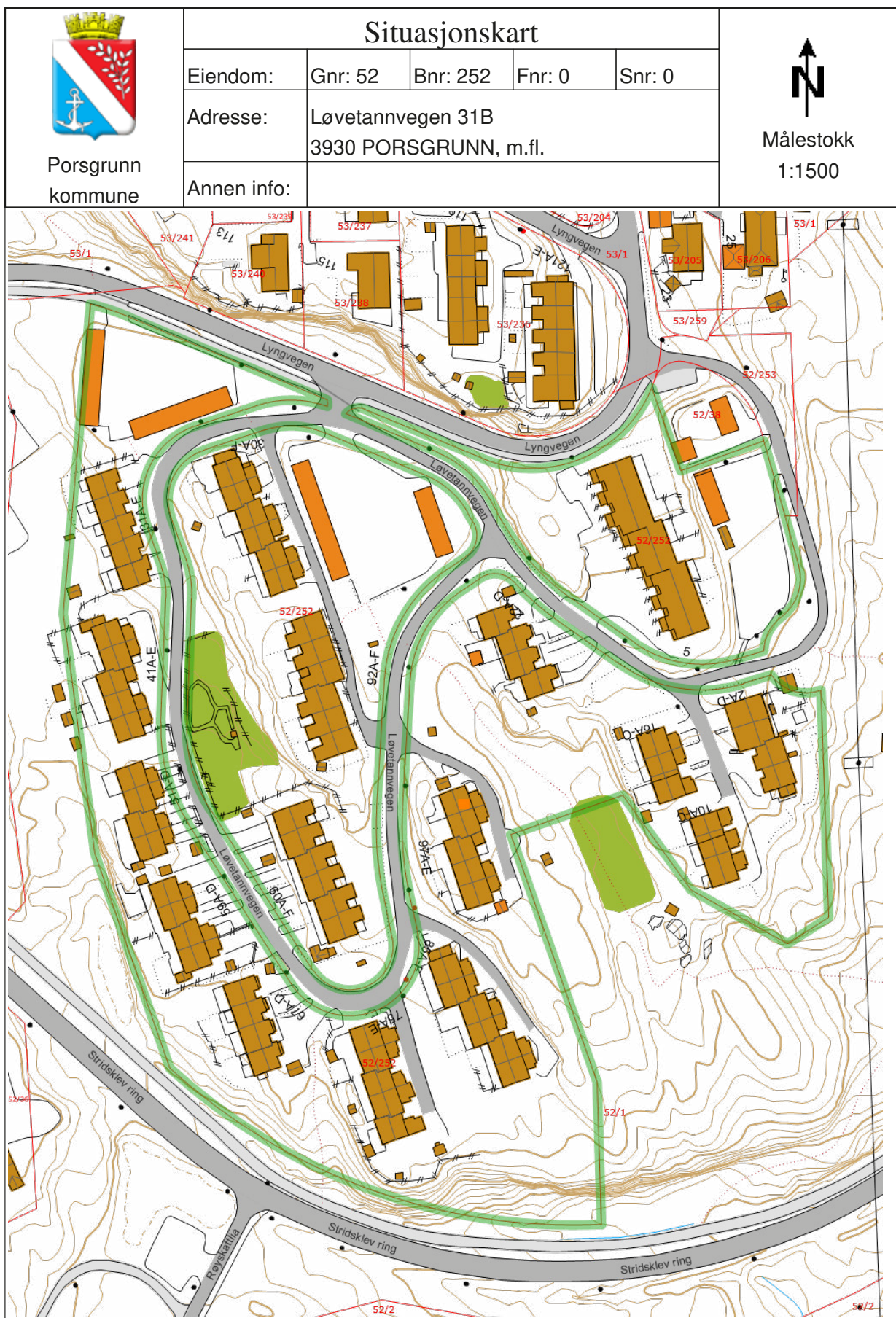




Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forskningskurve		Byggegrense
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde		Boliger
	Konsentrert småhusbebyggelse		Blokkbebyggelse		Garasje
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Kjørevei
	Gang-/sykkelvei		Parkeringsplass		Offentlig friområde
	Park		Turvei		RpFormålGrense
	RpGrense		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



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Stein		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Bygning tiltak - punkt
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Flaggstang		Annet gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Stikkrenne
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Kanal og grøft		Toppunkt
	Forsenkningskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Lekeplass		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

	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

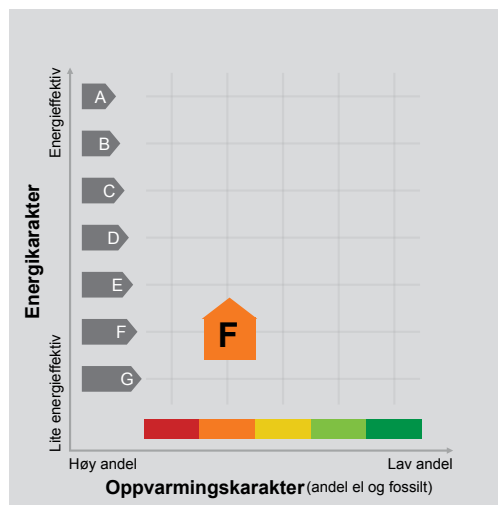
Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

ENERGIATTEST



Adresse	Løvetannvegen 31B
Postnummer	3930
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167277
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løvetannvegen 31B
3930 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre