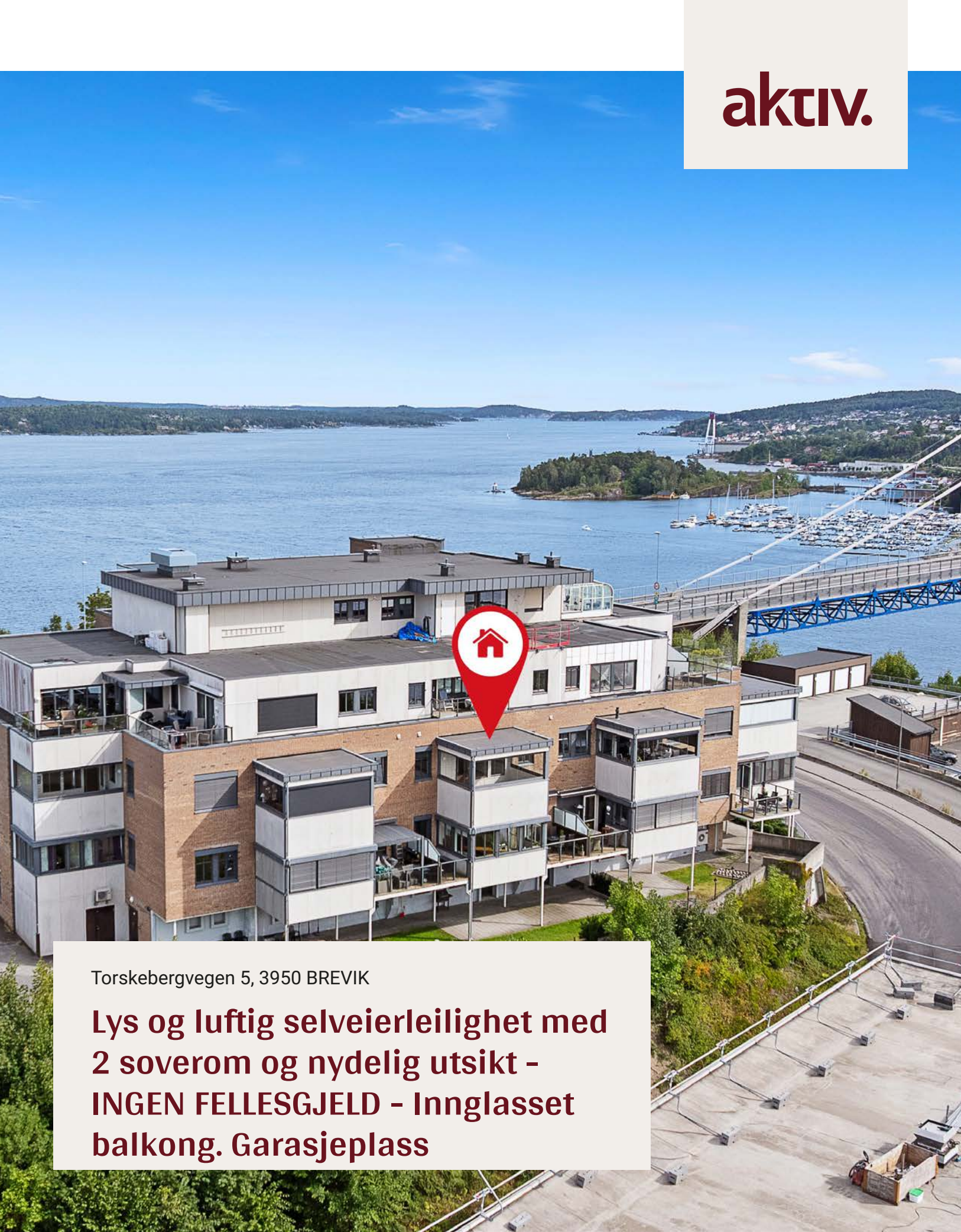
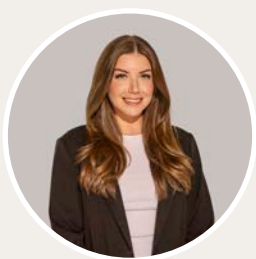




aktiv.

Torskebergvegen 5, 3950 BREVIK

**Lys og luftig selveierleilighet med
2 soverom og nydelig utsikt -
INGEN FELLESGJELD - Innglasset
balkong. Garasjeplass**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Felleskostn.: Kr 3 363,-
Selger: Håkon Skjelvik
Kjell Arvid Skjelvik
Karl Magnar Skjelvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 84/103 kvm
Tomtstr.: 4019.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 136
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1317250088

Velkommen til Torskebergvegen 5! - Ditt neste hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/Rose Røstberg ønsker velkommen til Torskebergvegen 5.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje på Korvetten i Brevik og har en idyllisk sjøutsikt mot skjærgården og brua. Kort vei over til kjøpesenteret Brotorvet med alle fasiliteter, og gode kollektivtilbud rett utenfor døren. Det er felles inngangsparti for leilighetene på fremsiden og det er heis i inngangsparti ved behov.

Ved inngangsdør har leiligheten en romslig bod med gode lagringsmuligheter. Hele leiligheten foruten bad har 3-stavs parkett, slette lyse vegger og 2,6 meters takhøyde med gode lysforhold. Stue/kjøkken og et soverom har nyere overflater. Deilig innglasset balkong med nydelige sol- og utsiktsforhold.

Bilen kan parkeres i felles garasjeanlegg.

Leiligheten inneholder: Gang/entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom og bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	56
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang/entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom og bod.

BRA-e: 5 m² Bod.

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

ROMHØYDE:

2,65m på bad, 2,64m i øvrige rom.

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 7mm over 9m gjennom leiligheten. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4019.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 4019,2 kvm.

Leiligheten er en del av sameiet Korvetten Panorama som ligger høyt og fritt i Brevik rett ved brua, med en fantastisk fin utsikt mot skjærgården og over til Stathelle. Bygget

er inndelt i både leiligheter og næring. Garasjeanlegg på andre siden av veien.

Beliggenhet

Velkommen til Korvetten Panorama i Brevik!

Leiligheten ligger fint til med balkong rett mot en nydelig sjøutsikt på Korvetten i Brevik. Her har man kort avstand til både Brevik sentrum, i tillegg til alt Stathelle har å tilby av kjøpesenter, dagligvarehandel, restauranter, shopping, legesenter m.m. Det er gåavstand ned til Brevik havn hvor man kan nyte både mat og is i sommeridyllen. Er man avhengig av kollektiv transport går det hyppige avganger fra Breviksvegen rett på utsiden av døren. Bilen kan ellers parkeres i felles garasjeanlegg, og for de som pendler er det noen få minutter å kjøre til E-18.

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Brevik barnehage (1-5 år) 9 min å gå - 68 barn 0.8 km

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage 16 min å gå - 35 barn 1.3 km

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken 21 min å gå - 17 barn 1.7 km

Skoler:

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 11 min å gå - 148 elever, 12 klasser 0.9 km

Heistadskolene (8-10 kl.) 7 min å kjøre - 335 elever, 23 klasser 4.6 km

Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 13 min å kjøre - 356 elever, 26 klasser 8.8 km

Bamble videregående skole 6 min å kjøre - 350 elever, 15 klasser 3.4 km

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 særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser langs Breviksvegen i begge retninger.

Porsgrunn stasjon med togforbindelser ca. 20 minutter i kjøreavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord Torp ca. 40 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater.

Etasjeskille av betong.

Flatt tak, antatt tekket med takpapp og beslag.

Takstmanns vurdering av boligen:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt 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.

Følgende har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapport:

TG2:

- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet usikker tettedetaljer rundt rørgjennomføring til avløp til servant. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere.

fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- 5.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår balkongen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

Ingen TG3 ifølge tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selgere kommenterer følgende i egenerklæring:

Det var vannlekkasje i oktober 2024 ifm med skifte av tak to etasjer opp. Dette har blitt utbedret i regi av sameiet. Alt ble bekreftet tørt. Det er lagt ny parkett, nye vegg- og tak plater i stue/Kjøkken og ett soverom.

Vi anbefaler å sette seg grundig inn i vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende

informasjon.

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder: Gang/entré, bad, kjøkken/stue, 2 soverom og bod. Leiligheten disponerer bod rett på utsiden av inngangsdør. Det medfølger en plass i felles garasjeanlegg på andre siden av veien.

Standard

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje på Korvetten og har en idyllisk sjøutsikt mot skjærgården og brua. Det er felles inngangsparti for leilighetene på fremsiden og det er heis ved inngangsparti ved behov. Felles gangpartier fremstår lyse og med gulvbelegg. Ved inngangsdør har leiligheten en romslig bod med gode lagringsmuligheter. Hele leiligheten foruten bad har 3-stavs parkett, slette lyse vegger og 2,6 meters takhøyde.

I entré står et garderobeskap til ytterklær og sko. Det er calling-anlegg på vegg for åpning av ytterdør nede.

Stuen er lys og fin med god plass til både sofaseksjon og spisegruppe. Det er deilig med lysinnslipp fra vinduer og balkong. Rommet har nylig fått nye overflater i 2024. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning med tidløs innredning med integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys som medfølger handelen. Det er pent fliset mellom eik kjøkkenbenk og overskap.

Flisbelagt bad fra 2010 med varmekabler i gulv inneholder dusjkabinett, toalett og vask med innredning og speil. Bad har opplegg for vaskemaskin.

2 romslige soverom hvor et er nylig pusset opp med nye overflater. Det største rommet har garderobeskap som medfølger i handelen. Innvendig bod med frittstående hylleløsning medfølger i handelen.

Leiligheten er tilknyttet en parkeringsplass i felles garasjeanlegg over veien. Det er mulighet for opplegg til elbillading på egen regning.

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

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV er inkludert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

I henhold til sameiets vedtekter står det følgende om el-billading: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Forsikringsselskap

Berkley Insurance Norway NUF

Polisenummer

102829

Diverse

Til informasjon er eiendommen ferdig ryddet og vasket før visning, og vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.

Eiendommen selges på vegne av dødsbo. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av fagkyndig, før bud inngis.

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

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

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

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på bad.

Vannbåren varme i alle rom foruten bod.
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Felles sentral varmeanlegg med radiatorer. Varmeradiatorer i oppholdsrom. Dersom det ikke er varmekilder i rom på visning, følger det heller ikke med ved overtagelse. Sameiet har manuell fellesmåling av strøm. Leder i sameiet ordner dette.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 12 540

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløp og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 842 026

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 368 102

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utgifter tilknyttet leiligheten:

- Lån fra finansinstitusjon
- Felleskostnader til sameiet
- Evt. avtale om internett.
- Strøm (Sameiet har manuell fellesmåling av strøm)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter

Andre kostnader som ikke er nevnt ovenfor kan forekomme.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/3197

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene betales månedlig og inkluderer: Kabel-TV og internett grunnpakke, strøm vannbåren varme, felles forsikring, felles strøm, brøyting/strøing/plenklipp, serviceavtaler, kontigenter/honorarer og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 363

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Korvetten Panorama

Organisasjonsnummer

995 851 512

Om sameiet

Velkommen til sameiet Korvetten Panorama!

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

Styreleder: Tore Erland Gregersen

Telefon: 90192050

E-post: tore@econsult.no

Informasjon fra sameiet: I 2024 oppsto det en vannlekkasje i en av leilighetene over som ble utbedret av Mesto i 2025. Sameiet Korvetten har vært ansvarlig for utbedringen hvor styreleder har holdt i utbedringen som ble gjort av Mesto. Vannrør måtte i den forbindelse også skiftes som ble utført av TES, Mesto. Leiligheten har derfor fått nye overflater i stue/kjøkken og et av soverommene. I etterkant av vannlekkasjen har det vært uenighet om skadeansvar og det er derfor en pågående sak om hvem som skal dekke kostnader for utbedring av vannlekkasje. For mer informasjon, kontakt styreleder i sameiet.

Informasjon fra sameiet: Det er planer om å øke de månedlige felleskostnader fra og med oktober. Ifølge styreleder vil det være en prosentvis økning per leilighet. Økningen vil være med på å dekke økte utgifter og til fremtidig sparing. Det skal avholdes ekstraordinært styremøte 26.08.25 for endelig avgjørelse rundt økte felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 136, seksjonsnummer 6 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE:

2010/286921-1/200 22.04.2010 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3197

2017/821982-1/200 31.07.2017 21:00 RESEKSJONERING

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3126

Endring av fellesareal

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

2023/1209424-1/200 31.10.2023 21:00 RESEKSJONERING

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/3100

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

Endring av tilleggsdel

RETTIGHETER:

Servitutter:

2013/148280-1/200 20.02.2013 BESTEMMELSE OM PARKERING - Eier av gnr. 83 bnr.

136 snr. 6 gis herved rett til evigvarende og vederlagsfri rett til en parkeringsplass

merket G19 i parkeringshus på gnr. 83 bnr. 182 i Porsgrunn kommune.

Rettighet hefter i: KNR: 4001 GNR: 83 BNR: 182

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.2011. Attesten gjelder bruksendring næring/bolig.

Det foreligger ferdigattest datert 14.08.2017. Attesten gjelder bruksendring/ombygging.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor plan "Korvetten, Brevik" datert 14.12.2006 og er avsatt til bolig/kontor og frisiktsone.

Eiendommen ligger innenfor plan "Strømtangen" datert 15.06.2023 - plan kan fås ved forespørsel hos megler.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen datert 13.06.2019 er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul sone T-1442 (støynivå)
- Nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Rød sone T-1442 (støynivå)

Kommuneplanen kan fås ved henvendelse hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

92 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 753 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 756 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

1 040 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (4 stk servitutter)

Totalt kr: 98 785

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

25.08.2025































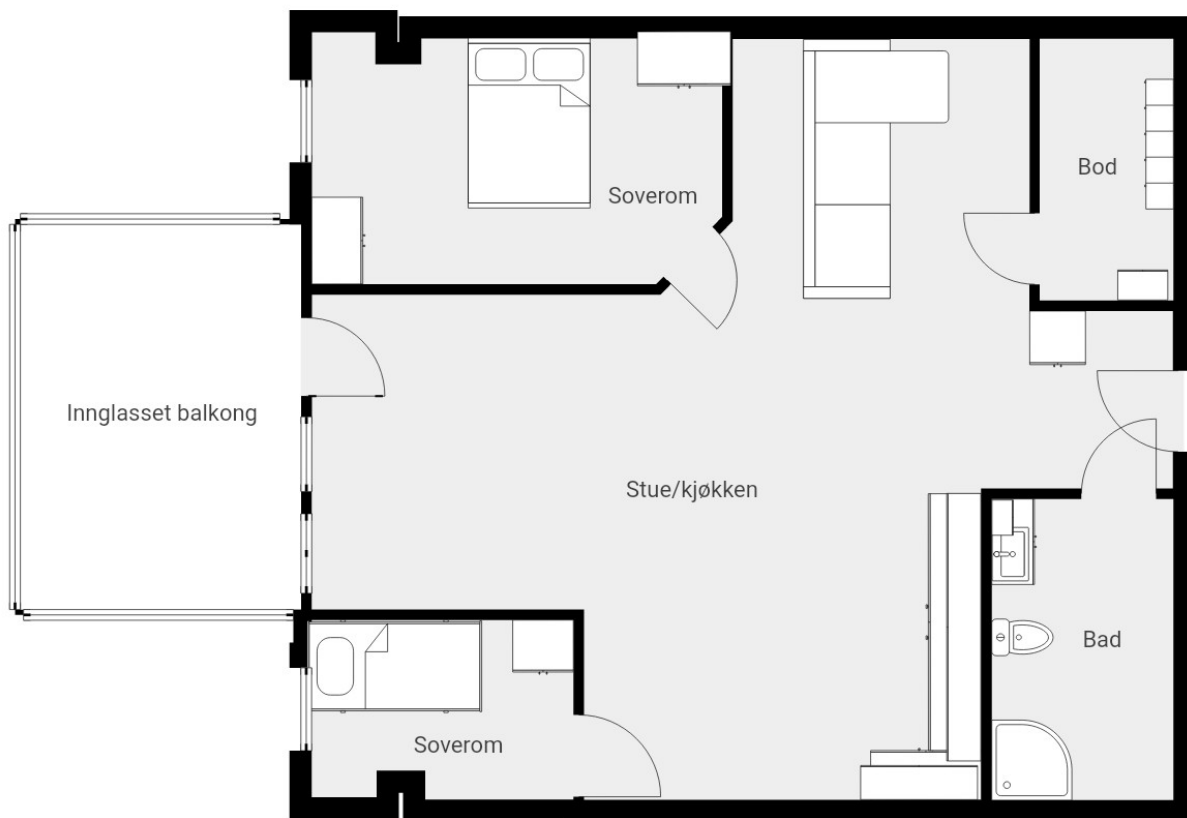












Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250088	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjell Arvid Skjelvik	Håkon Skjelvik
Gateadresse	
Torskebergvegen 5	
Poststed	Postnr
BREVIK	3950
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kjellaug Steine Skjelvik
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kjell Arvid Skjelvik, Karl Magnar Skjelvik og Håkon Skjelvik
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1317250088

Tilleggs kommentar

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

Det var vannlekkasje i oktober 2024 ifm med skifte av tak to etasjer opp. Dette har blitt utbedret i regi av sameiet. Alt ble bekreftet tørt. Det er lagt ny parkett, nye vegg- og tak plater i stue/Kjøkken og ett soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250088

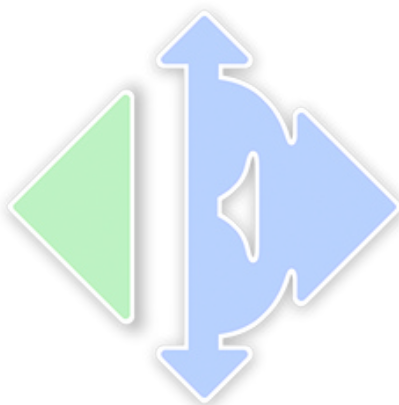
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Arvid Skjelvik	a8c44a64c9b49f4c7a310 e7b452b2e02207d2fdd	12.08.2025 08:39:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hakon Skjelvik	e791a049c7e9ca20575fd 8dc76bfb44d1a878813	11.08.2025 09:49:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250088

- 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>

Selveierleilighet
Torskebergvegen 5
3950 Brevik



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 19/08/2025

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:83, Bnr: 136
Hjemmelshaver:	Håkon Skjelvik, Kjell Arvid Skjelvik, Karl Magnar Skjelvik
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2010
Tomt:	4019 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	07.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med prydbusker. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med takpapp og beslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.

Vannbåren varme i alle rom foruten bod.

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

ROMHØYDE:

2,65m på bad, 2,64m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med tilgang til heis.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkeringsplass i felles garasje. Det er ikke montert elbil lader ved parkeringsplassen.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

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:**

Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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
2. etasje	84 m2		14 m2		80 m2	4 m2
Bod		5 m2			0 m2	5 m2
SUM BYGNING	84 m2	5 m2	14 m2		80 m2	9 m2
SUM BRA	103 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plass		12 m2				12 m2
SUM BYGNING		12 m2				12 m2
SUM BRA	12 m2					

BRA-i:

Gang/entré, bad, bod, kjøkken/stue.

BRA-e:

Bod og garasjeplass.

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. Trappehull 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 7mm over 9m gjennom leiligheten. Dette er innenfor tilleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

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:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

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

19/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 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 bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil med skap på vegg over servant.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes noe slitasje på innredningen, men dette anses som mindre avvik.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 30mm fall over en lengde på 2,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

Membranen er fra 2010
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår, 2010.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble boret hull tilstøtende vegg for våtsonen, men det var ikke mulig å måle fukt i bunnsvill da denne var beskyttet av aluminium. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker. Dette grunnet ikke tilstrekkelig dokumentasjon av membran og synlig rørmansjett. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet usikker tettedetaljer rundt rørgjennomføring til avløp til servant.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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 rammefronter, benkeplate av eik, med fliser på vegg over benk.

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

Koketopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2010.

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 av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2010.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Vestvendt innglasset balkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Støpt dekke m/tettesjikt, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår balkongen i normalt god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert under kjøkkenbenk. Det ble ikke avdekket skader ved selve berederen og den er lekkasjesikret med avløpsrør som er koblet på avløp fra oppvaskkum.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet avtrekk til ventilasjonsanlegg fra både kjøkken og bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til leiligheten via balansert ventilasjon.

Merknader:

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 elektriske anlegget ble installert i 2010

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 7 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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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 fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadspliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 vurderes grunnet usikker tettedetaljer rundt rørgjennomføring til avløp til servant.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Recharge Strømtangvegen	5 min
Recharge Kulturhusbryggen	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

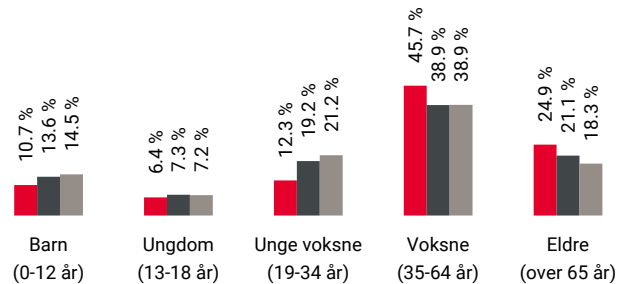
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.8 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	16 min 1.3 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-... 17 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Stathelle	11 min



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. Buss



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

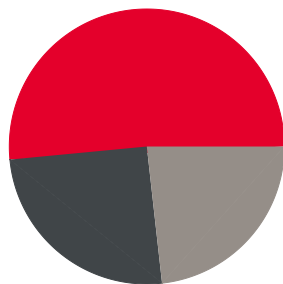
Furulund idrettspark 10 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.8 km

Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 11 min
Aktivitetshall 0.9 km

MOVA Stathelle 13 min

Oasen Fritid 7 min

Boligmasse



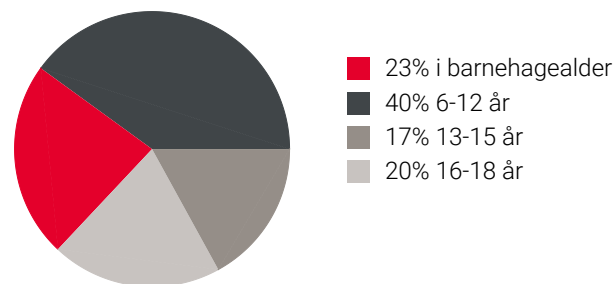
■ 51% enebolig
■ 25% blokk
■ 23% annet

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet 13 min

Vitusapotek Stathelle 13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

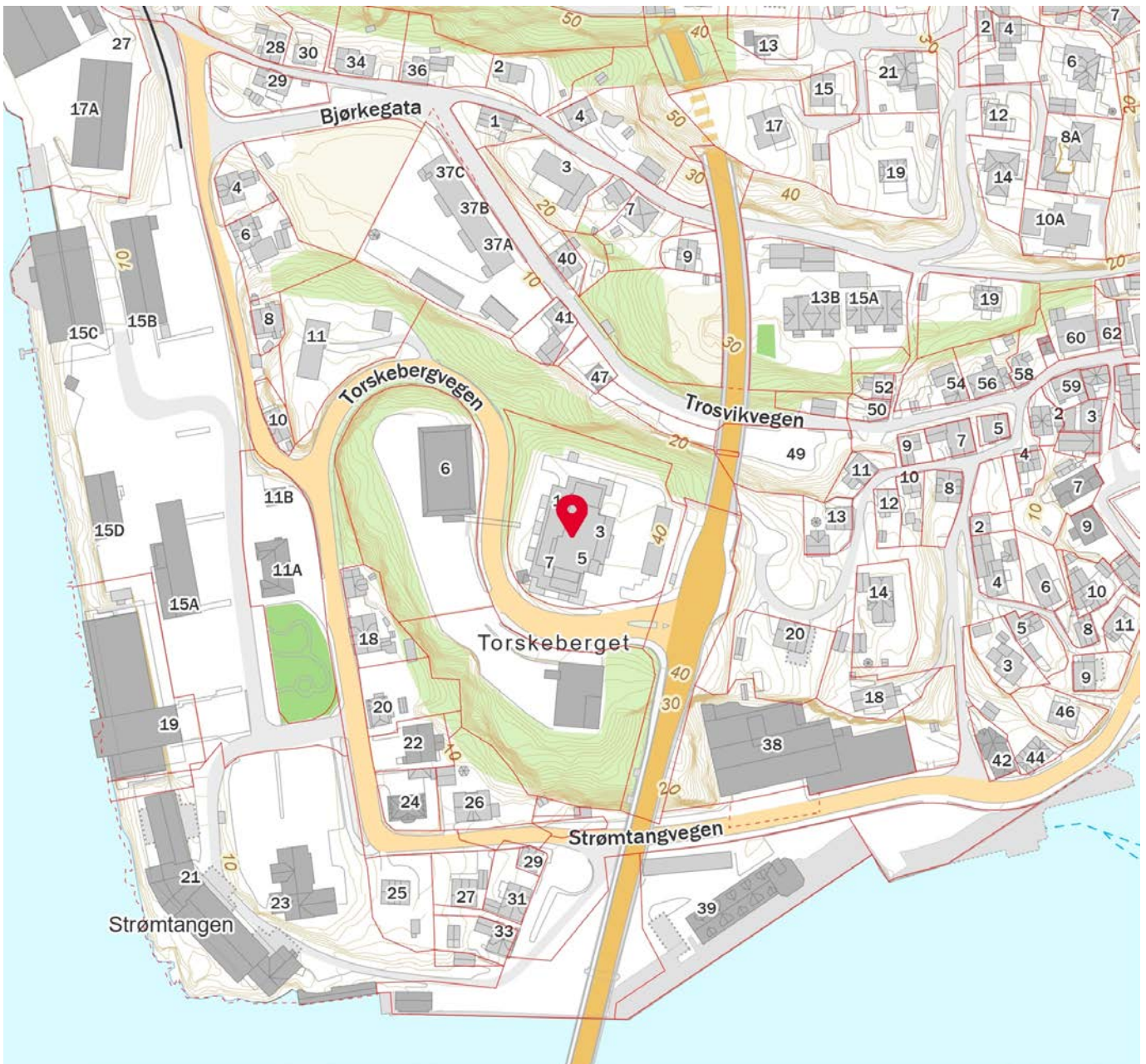
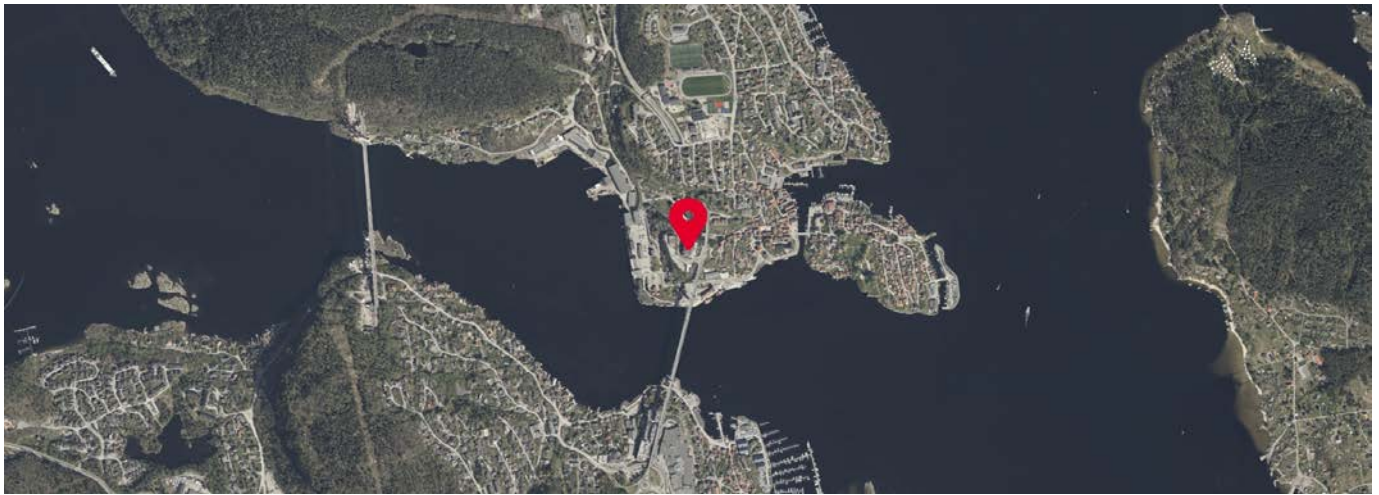


0% 50%

■ Brevik sentrum/Øya
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KORVETTEN PANORAMA ENDRET VED RESEKSJONERING

§ 1

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

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

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

§ 2

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

§ 3

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

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

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

§ 4

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

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av styret fra sameiets konto og fordeles forholdsmessig på sameierne i henhold til vedlegg 1. (På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a- konto forskuddsbeløp til sameiets konto.) Unnlatelse av betaling av felles-utgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

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

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

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

Styret setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene.

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

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameiestyret innkrever årlig (2,0 0/ 00) regnet av seksjonens kostpris som ny av hver enkelt seksjonseier som settes av til fond for felles vedlikehold. (Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted).

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

§ 5

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

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

§ 6

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

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

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

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

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

På årsmøtet behandles:

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

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

§ 7

Diverse bestemmelser:

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

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

§ 8

Ladepunkt for el-bil o.l.:

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

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

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

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

§ 9

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

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

§ 10

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

§ 11

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

sted

dato

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

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

FORDELINGSPRINSIPPER FELLESKOSTNADER – KORVETTEN PANORAMA –

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

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

Elektrisk strøm

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

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

ØVRIGE KOSTNADSPARAMETRE – FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

Innkalling til årsmøte

i Sameiet Korvetten Panorama (935)

**Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00, Kantine underetasje
Torskebergveien 5.**

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Budsjett for 2025 (revidert) med forslag til 12% økning i felleskostnader.

5. Erstatningssøksmål TES AS, samt øvrige vedlikeholdsarbeider.

6. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

7. Valg

7.1 Valg av styre iht. vedtektene

7.2 Andre valg:

Valg av valgkomite

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Budsjett for 2025
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

SAMEIET KORVETTEN PANORAMA - STYRETS ÅRSBERETNING 2024

Styret har avholdt tre møter gjennom året, foruten betydelig løpende dialog etter behov.

Utfordringene knyttet til de mangeårige og gjentatte vannlekkasjer man har hatt gjennom årene har vedvart, og toppet seg med omfattende vannskader i fire leiligheter 8 oktober. Dette etter en åpenbar entreprenørfeil, hvor taket over fjerde etasje ble stående åpent etter avtalt utbedring av fukt-skadet takkonstruksjon. Da ingen av de to involverte entreprenører erkjente ansvar, ei heller eget forsikringsselskap, var styret tvunget til å engasjere advokat. Dette under sameiets rettshjelpsdekning. Utkast til stevning av det entreprenørselskapet som fysisk åpnet taktekkningen foreligger, vil få en tredjeparts vurdering, før behandling på sameiets kommende årsmøte. Denne skadesaken har, foruten store ulemper for de respektive leilighetseiere, medført betydelig merarbeid for styret, men også store kostnader for sameiet. Arbeidet med å utbedre den bakenforliggende årsaken til at taket ble åpnet vil være å betale av sameiet. Endelige tall for dette er ikke klart, da resultat av reklamasjon overfor utførende tekkeentreprenør i 2010 heller ikke foreligger.

I forbindelse med den gjennomførte vannskadeutbedring leiligheter, er det også avdekket feil og mangler ved veggplatekonstruksjonen på bygget. Noe man også mener er årsak til mindre lekkasjer i et par andre leiligheter. En full utskifting av veggplatene på bygget må gjøres. Tidspunkt og gjennomføring vil måtte bli å vurdere, men noe vil kreve omgående effektivering.

De historiske systemfeil og problemer med varmeanlegget i sameiet oppfattes endelig løst. Avtale med ny teknisk entreprenør og samarbeidspartner ble inngått høsten 2024. Diskusjonen om endelig sluttoppgjør med tidligere entreprenør er ikke avsluttet, men pågang har stoppet opp.

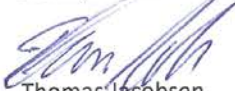
Sameiet valgte etter evaluering og tilbud å bytte forretningsfører, fra PBBL til SBBL, med en ikke ubetydelig prisreduksjon. Paradoksalt fusjonerte de to kort tid etter overgangen. Vi mener imidlertid nå å ha fått en bedre operativ forretnings- og da spesifikt regnskapstjeneste.

På grunn de store, men høyst nødvendige vedlikeholdskostnadene nevnt ovenfor er regnskapet for 2024 gjort opp med et underskudd på kr 291 357, mot budsjettert overskudd kr 14 600. Sameiets økonomi må etter dette sies å være klart svekket med en egenkapital, les fond/buffer på kr 35 392. Likviditeten har gjennom året vært presset. Største sameier bidro i november med et likviditetslån stort kr 250 000. Dette sammen med tilbakehold på betalinger av entreprenørfakturaer knyttet til arbeid forut for de store vannskadene, bidro til at bankbeholdning ved årets utløp på kr 126 871. Finansieringen av den nødvendige renovering av de vannskadde leilighetene ble sikret ved et rentebærende lån samlet kr 2 000 000. Dette i utgangspunktet sikret mot presumptivt vunnet erstatningssøksmål entreprenør.

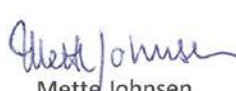
Sameiet har pr idag 3 Nærings- seksjoner og 23 Leilighetsseksjoner, hvorav 6 utgjør Borettslaget Korvetten Panorama.

Styret besluttet i fjor ikke å foreta noen regulering av felleskostnadene for 2025. Dette i påvente av resultatet av en komplett gjennomgang av eiendommen med sikte på en nødvendig vedlikeholdsplan. Dette også til tross for et vedtektsfestet, men aldri effektivt krav om en årlig 2 % avsetning til et vedlikeholdsfond. Styret vil til årets Sameiermøte fremme forslag om økning av felleskostnadene.

Brevik, 12. mai 2025


Thomas Jacobsen
Styremedlem


Terje Pedersen
Styremedlem


Mette Johnsen
Styremedlem


Tore E. Gregersen
Styreleder

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	326 749	851 599
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-291 357	-524 850
C: Årets endring disponible midler	-291 357	-524 850
D: Disponible midler 31.12.	35 392	326 749
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-79 408	211 158

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Sameiet Korvetten Panorama orgnr: 995 851 512

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde av felleskostnader		1 441 238	1 441 241	1 449 200	1 528 952
Andre inntekter		2 257	2 674	0	0
Andre driftsinntekter		0	0	0	200 000
Sum inntekter		1 443 494	1 443 914	1 449 200	1 728 952
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 925	7 630	5 200	8 000
Andre lønnskostnader	2	34 866	64 467	0	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostnader		4 916	9 090	0	7 000
Forretningsførerhonorar		61 806	59 190	60 400	50 000
Vaktmestertjenester/andre tjenester		0	0	50 000	15 000
Brøyting - strøing		43 691	54 977	40 000	50 000
Vedlikehold	3	578 539	655 086	250 000	818 000
Serviceavtaler		24 965	91 086	0	0
Kabel-tv		168 888	191 891	162 000	50 000
Forsikring		114 051	111 284	107 000	120 000
Kommunale avgifter		148 864	115 392	130 000	150 000
Energi, strøm		443 399	456 214	450 000	210 000
Renhold, fellesareal		46 657	32 818	35 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 548	5 500	15 000	5 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		4 709	7 462	30 000	50 000
Andre driftskostnader	4	51 783	99 932	40 000	25 000
Bomiljø		0	12 576	10 000	0
Avskrivninger		0	0	50 000	0
Sum driftskostnader		1 742 606	1 974 594	1 434 600	1 633 000
Driftsresultat		-299 111	-530 680	14 600	95 952
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 755	5 830	0	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		7 755	5 830	0	5 000
Årsresultat		-291 357	-524 850	14 600	100 952
Overført til-/fra egenkapital					
Overført til/fra (-) egenkapital		-291 357	-524 850	14 600	0
Sum overføringer		-291 357	-524 850	14 600	0

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Korvetten Panorama orgnr: 995 851 512

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		114 800	115 592
Andre fordringer		2 257	2 674
Periodisert kostnad		135 579	111 750
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		9 418	0
Bankkonto drift		129 166	619 096
Sum omløpsmidler		391 220	849 111
SUM EIENDELER		391 220	849 111

Balance pr 31.12.24 for Sameiet Korvetten Panorama orgnr: 995 851 512

	Note	Balance Pr 31.12.24	Balance Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	35 392	326 749
Sum opptjent egenkapital		35 392	326 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 412	456 327
Skyldig off. myndigheter		-3 874	4 275
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	5 967
Annen kortsiktig gjeld		292 289	55 793
Sum kortsiktig gjeld		355 827	522 361
Sum gjeld		355 827	522 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 220	849 111

Porsgrunn 31.12.2024
Sameiet Korvetten Panorama

Sted: _____, dato: _____

Tore Erland Gregersen
Leder

Terje Pedersen
Styremedlem

Mette Johnsen
Styremedlem

Thomas Jacobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelsekost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelsekost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 925	7 630
Sum	8 925	7 630

Note 2 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i sameiet. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk er mindre enn 0,75 %. Sameiet ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	31 639	58 500
5150 Opptjente feriepenger	3 227	5 967
Sum	34 866	64 467

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	587 555	399 330
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	-36 176	175 546
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 797	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	23 363	80 210
Sum	578 539	655 086

Note 4 - Andre driftkostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 012	5 052
7770 Bank og kortgebyrer	2 200	2 236
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	46 571	92 644
Sum	51 783	99 932

Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2070 Akkumulert resultat	35 392	326 749
Sum	35 392	326 749

Resultat og balanse med noter for Sameiet Korvetten Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

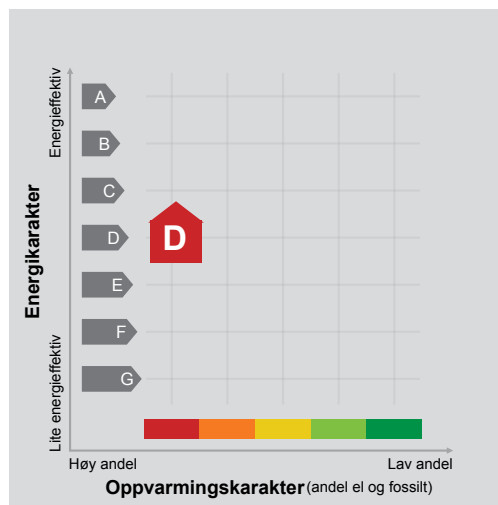
For Sameiet Korvetten Panorama

Styreleder	Tore Erland Gregersen (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Terje Pedersen (sign.)	23.05.2025
Styremedlem	Mette Johnsen (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Thomas Jacobsen (sign.)	23.05.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Torskebergvegen 5
Postnummer	3950
Sted	BREVIK
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163999498
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-157122
Dato	19.08.2025



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

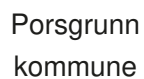
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

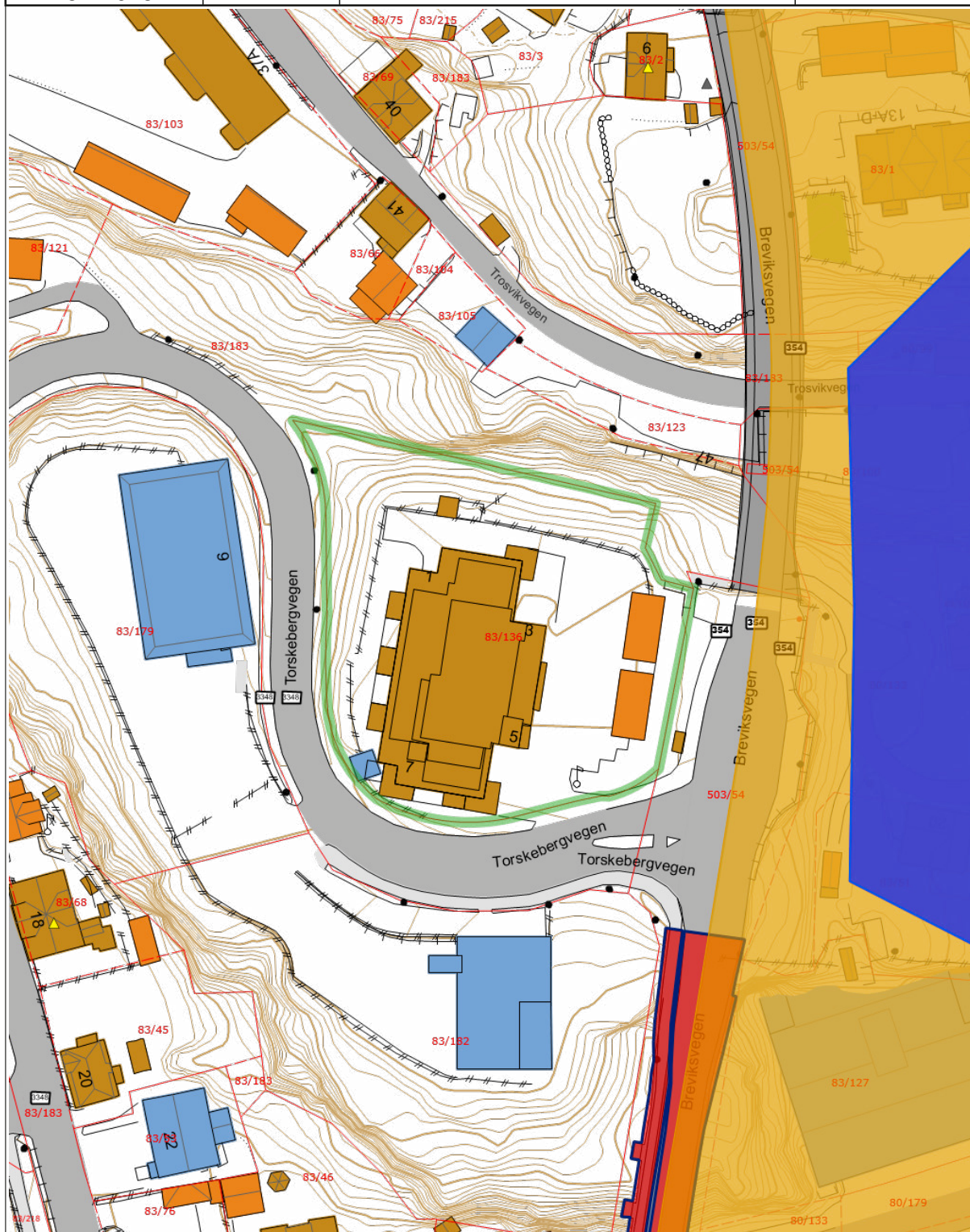
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Torskebergvegen 5 3950 BREVIK			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Brannsmitteområder		Kulturmiljøer		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Brudetalj		Steingjerde
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Bru		Gang- og sykkelveg
	Gang- og sykkelveg på bru		Veg på bru		Veg
	Toppunkt		Forskningskurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Lekeplass		Eiendomsteig
	Matrikelnummer		Riksveg boks		Fylkesveg boks
	Riksveg gatenavn.		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/83/136/0/6

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

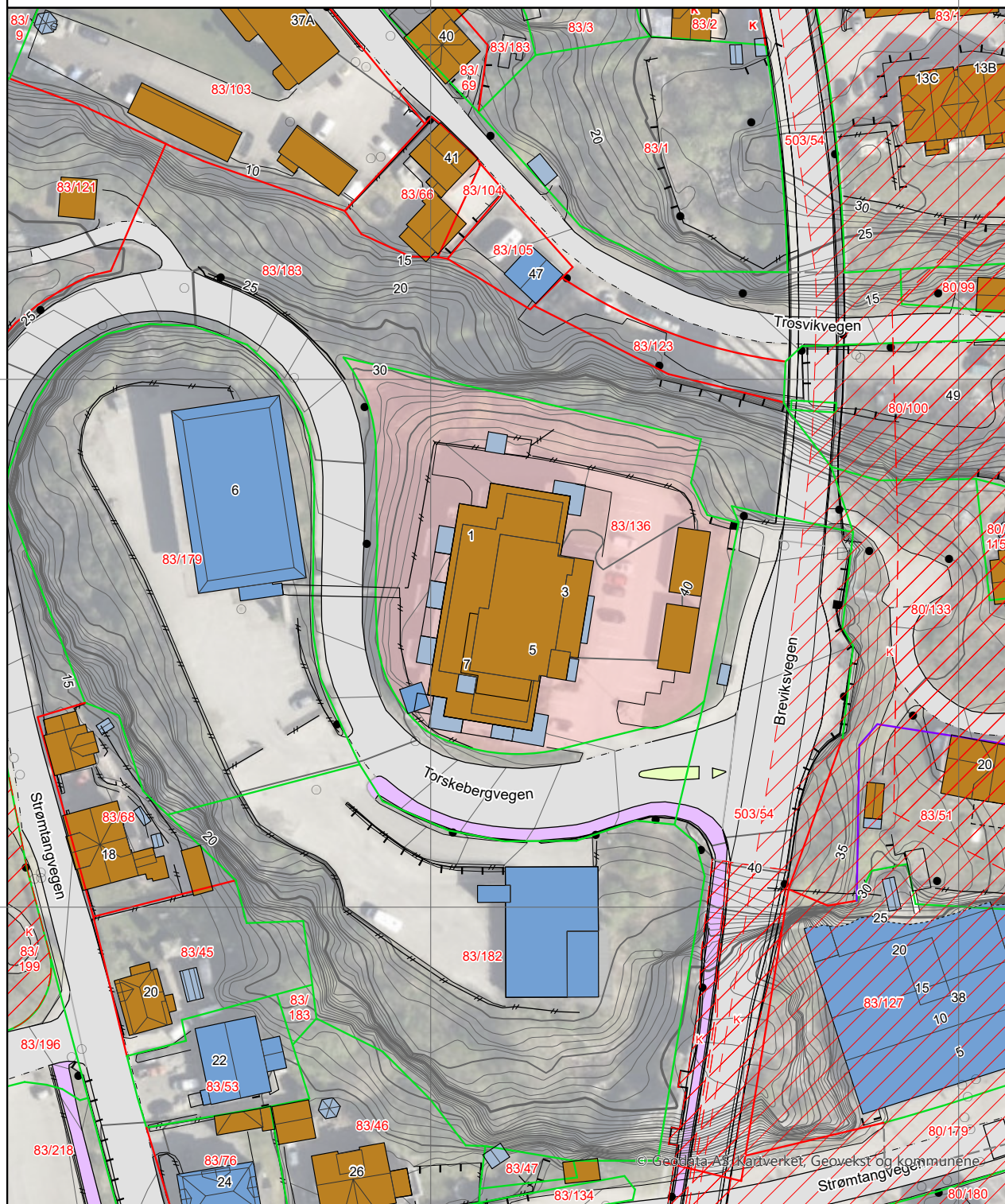
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 4.8.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/83/136/0/6

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

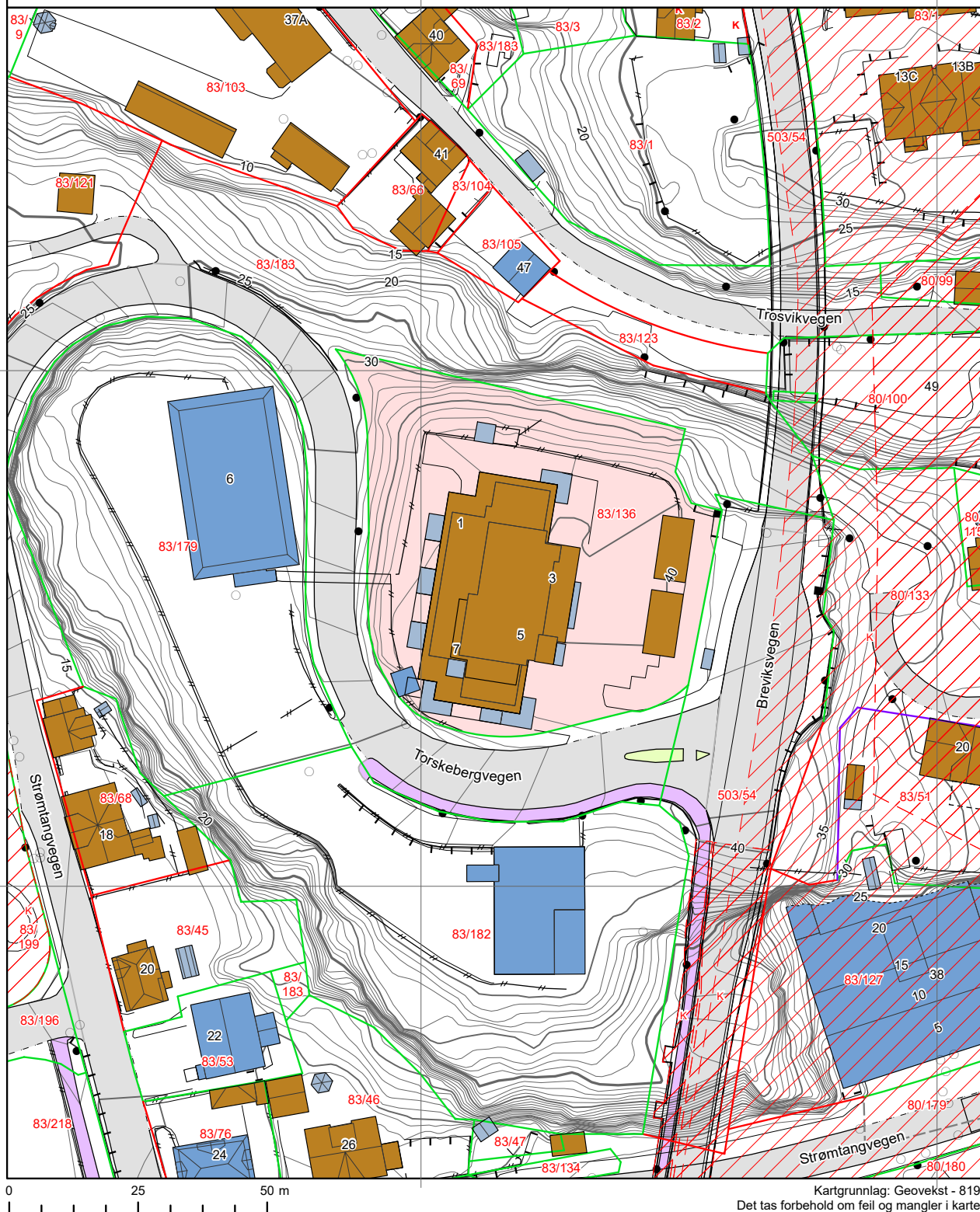
..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 4.8.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

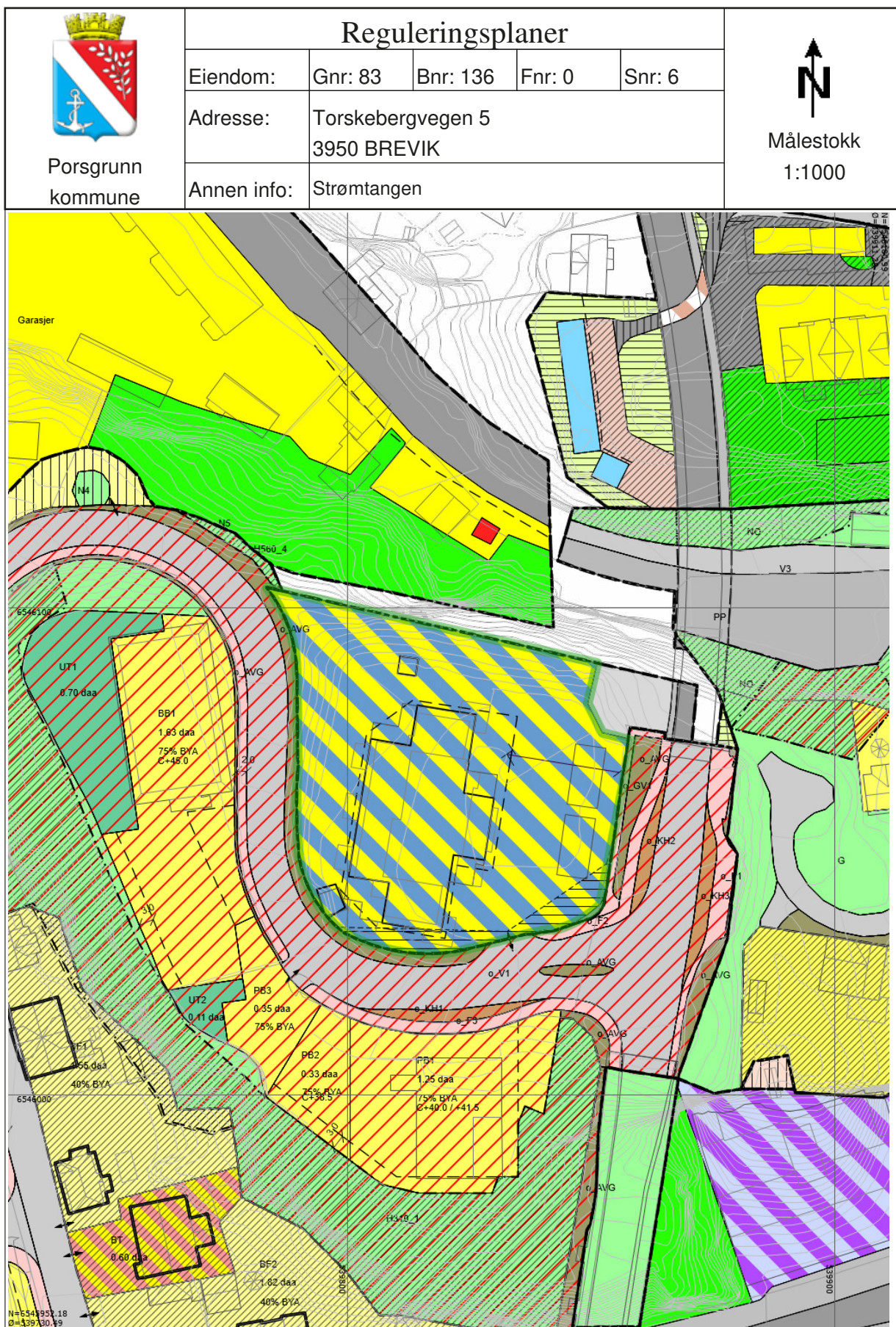
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

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

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

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

FERDIGATTEST

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

Knut U. Bakke- Arkitektkontor
Strømtangvegen 31

3950 BREVIK

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

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

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

Porsgrunn den 03.03.2011

Hanne Birte Hulløen
Kst. virksomhetsleder

Bente Sjøberg
Saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

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

POSTADRESSE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

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

TELEFAKS TELEFON
35 55 69 82 35 54 74 73



Porsgrunn kommune

Byutvikling

HH Prosjektassistanse AS
Myren 28
3718 SKIEN

Hanne B Ingebretsen

Deres ref.

Vår ref.
16/07344-13

Dato
14.08.2017

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

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

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

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

Isak Sølie

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i 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: Torskebergvegen 5
3950 BREVIK

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre