

aktiv.



Assuransegata 5, 3915 PORSGRUNN

**Kombinert næringsbygg og 2
leiligheter - egen stor parkering -
svært sentralt - gode leieinntekter.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 950 000,-
Omkostn.:	Kr 99 990,-
Total ink omk.:	Kr 4 049 990,-
Selger:	Cathe Halvorsen Høiseth
Salgsobjekt:	Bygård/flermannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1915
BRA-i/BRA Total	374/374 kvm
Tomtstr.:	755.3 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 200, bnr. 24
Oppdragsnr.:	1317240080

Kombinert næringsbygg og 2 leiligheter - egen stor parkering - svært sentralt.

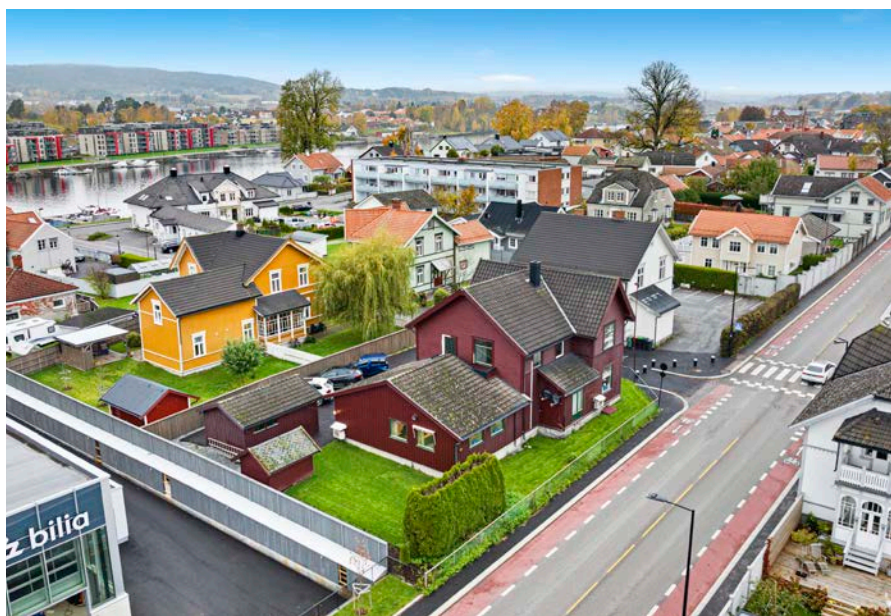
Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere – Assuransegata 5. En kombinert næring og boligeiendom, beliggende sentralt langs Hovenggata i Porsgrunn med svært god eksponering.

Totalt er eiendommen på 410 kvm i bruttoareal og 374 i bruksareal. Eiendommen inneholder næringsdel og leilighet i 1.etasje og leilighet i 2.etasje. Det foreligger leieavtaler på leilighetene og disse kan fås ved henvendelse.

Bygningen er oppført i ca. 1915 og er oppgradert/modernisert på 1980 tallet. Næringsdelen/tilbygget er oppført i ca. 1988.

Er du på utkikk etter en svært sentral og eksponert eiendom? Er bedriften din på utkikk etter en bedre lokasjon?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	56
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 374 m²

BRA totalt: 374 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² Kjeller: Lagerrom og boder.

1. etasje

BRA-i: 190 m² Entre/gang, kjøkken, stue, soverom og bad. Næringsdel med kontor, salgslokale, kjøkken og lager/bod.

2. etasje

BRA-i: 104 m² Trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, gang, kontor og 2 soverom.

Ikke målbare arealer

Tykkelse på yttervegger/grunnmur/innvendige vegger har store variasjoner, og dette kan medføre arealavvik i forhold til faktiske areal. Trapperom/heiser og lignende er medberegnet i bruttoarealet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg kommer arealer til:

-Garasje fra 1996: BTA: 26 kvm/ BRA: 23 kvm.

-Utvendig bod fra 2018: BTA: 9 kvm/ BRA: 8 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

755.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg på attraktive Osebakken – et av byens mest ettertraktede boligområder. Beliggenheten gir nærhet store deler av Porsgrunn sentrum. Nabolaget er trivelig og preget av både barnefamilier, voksne og førstegangskjøpere.

Det kort vei til Universitet, videregående, samt alle fritidsaktiviteter Urædd har å by på. Det er igangsatt et omfattende prosjekt for bygging av bro fra "Osebro" over til "Vessia". Dette vil gi innbyggeren på Osebakken en svært kort vei til bla. flere fritidsfasiliteter. Idrettsforeningen Pors tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge, inkludert cheerleading, fotball, håndball, innebandy, ski og turn. Ellers er det kort vei til Urædd og kunstgressbane ved skolen.

Fra boligen er det kort vei til Hovenga Senteret som tilbyr et variert utvalg av butikker. Porsgrunn sentrum med kjøpesenteret Down Town, har over 40 butikker, og ligger også i kort avstand fra eiendommen.

Langs elvepromenaden finnes det mange restauranter, kafeer og utesteder. Porsgrunn er i rask utvikling og har et rikt kulturliv, blant annet representert ved kulturhuset Ælvespeilet. På sommeren myldrer det av aktivitet langs den idylliske promenaden.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Byggemåte

Bygningen er oppført i reisverk. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Innvendig spaltet/tapetsert og panelt. Utvendige fasader er tekket med trepanel antatt fra 1988. Vinduer er med to-lags glass med rammer og karmen i trevirke. Vinduer med varierende alder fra 1975, 1988 og 2009. Tett inngangsdører fra 1988. Takkonstruksjonen med plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Tak bærende på yttervegg og innervegg med åser. Undertak i rupanel med papp membran. Taket er tekket med krum betong takstein antatt skiftet i 1988. Takrenner og beslag i lakkert stål. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje og 2.etasje i trebjelkelag. Gulv i kjeller består av betong plate på grunn. Ut fra områdekjenning antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Bygningen er fundamentert på betongsåle på grunn.

Frittstående bod oppført i bindingsverk. Utvendig tekket med trepanel. Sadlet takverk

tekket med betong takstein. Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk med fabrikkframstilt takverk tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i trevirke.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere – Assuransegata 5. En kombinert næring og boligeiendom, beliggende sentralt langs Hovenggata i Porsgrunn med svært god eksponering.

Totalt er eiendommen på 410 kvm i bruttoareal og 374 i bruksareal. Eiendommen inneholder næringsdel og leilighet i 1.etasje og leilighet i 2.etasje. I skrivende stund foreligger det leieavtale på en av leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i leieforhold og nye kjøpere overtar løpende leieforhold.

Bygningen er oppført i ca. 1915 og er oppgradert/modernisert på 1980 tallet. Næringsdelen/tilbygget er oppført i ca. 1988.

Eiendommen holder en normal standard, med mye potensial for videre utvikling. Tomten er flat og opparbeidet med asfalterte og romslig parkeringsplass i front. Utvendig bod fra 2018 og garasjen er oppført i ca. 1996. Eiendommen holder en normal standard, med mye potensial for videre utvikling.

Er du på utkikk etter en svært sentral og eksponert eiendom? Er bedriften din på utkikk etter en bedre lokasjon?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

Innbo og løsøre

Inventar som tilhører leietakere medfølger ikke.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Stor parkeringsplass i front på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige plisenummer 84934801

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Oppvarming via varmepumper og el-varme/varmeovner.

Info strømforbruk

Hver leietaker har egen strømmåler og betaler for eget forbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 45 312

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 12.672 pr. år for næringsdelen.

Eiendomsskatt

Kr 12 672

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Vannmåler er installert.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 24 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/200/24:

13.11.1997 - Dokumentnr: 16122 - Rettighet

Rettighetshaver: Petit Grafisk AS

Org.nr: 979 348 827

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leie 79.800 pr. år

Bestemmelser om regulering av leien

Leietid fra 15.10.1997 til 01.11.2002

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av trykkeridelen (tilbygg) datert 25.09.1989. Utvendige byggetegninger datert 19 mars 1987 stemmer overens med dagens fasade. Garasje: Byggetegninger av garasje datert 18.4.1996 stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger fra byggeår. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår. Det foreligger oppdaterte tegninger i forbindelse med tilbygg næringsdel fra 1988. Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Megler gjør oppmerksom på at planløsning til boligen ikke er i samsvar med planløsningen som fremkommer i de tegninger som var vedlagt byggesøknad på eiendommen. Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler har derfor ikke funnet ut om endringsarbeidene som er gjort på boligen var søknadspliktige på det tidspunkt endringene ble utført. Dette gjelder hovedsakelig innvendige endringer i leilighetene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Atkomst fra kommunal vei. Vannmåler er installert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til bevaring

kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, gul sone iht. t-1442, kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværend, rød sone iht. t-1442 (Kommuneplanens arealdel 2018-2030 - 13.6.2019).

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Kvartalet Lilleelva, Porsgrunnselva, Assuransegata og Hovengata - 18.3.1983».

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Reg.plan for kvartalet Slottsbrugata, Hovenggata, Assuransegata og Storgata (4.5.2021)» og er regulert til bevaring kulturmiljø, bolig/forretning og frisikt.

Begge reguleringsplanene ligger vedlagt i sin helhet.

Boligen er sefrakregistrert (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner) er et landsdekkende register som inneholder tilnærmet alle bygninger i Norge bygget før 1900, og før 1945 i Finnmark. At en bygning er registrert i SEFRAK betyr ikke at den er fredet eller vernet, og det medfører ingen automatiske restriksjoner.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke eiendommen.

Adgang til utleie

I skrivende stund foreligger det leieavtale på en av leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i leieforhold og nye kjøpere overtar løpende leieforhold.

Overtakelse av leietaker og utleie gjøres direkte mellom ny kjøper og dagens leietakere. Denne prosessen tar partene videre, uten meglers involvering.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

99 990 (Omkostninger totalt)

115 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 049 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 065 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 067 890 (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 99 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 75.000)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 500)
Markedspakke (Kr. 12.900)
Inntekt oppgjørshonorar (Kr. 6.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)
Fotograf m dronebilder (Kr. 4.500)
Kommunale opplysninger (Kr. 2.867)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Oppdragsansvarlig

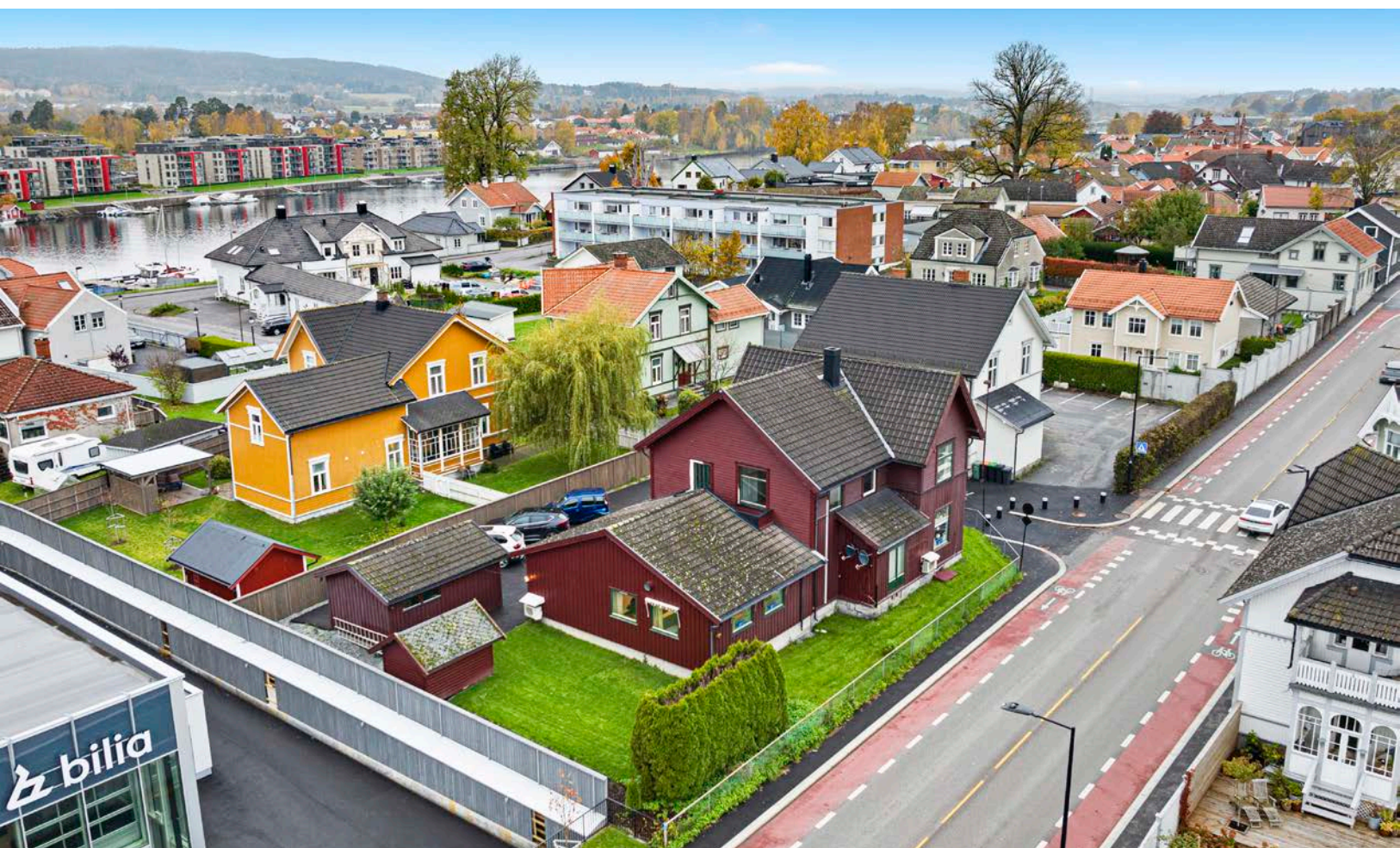
Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

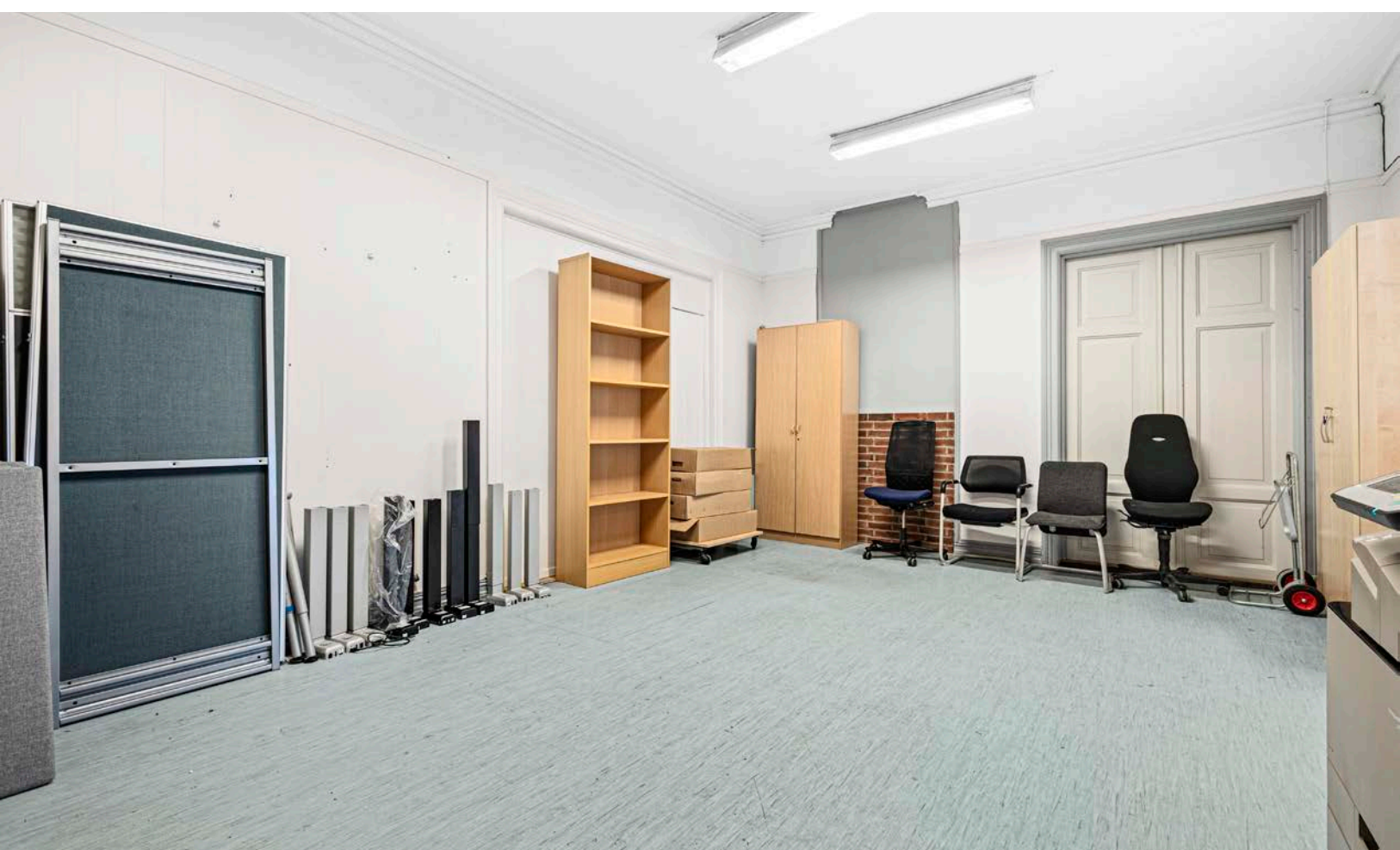
24.10.2024





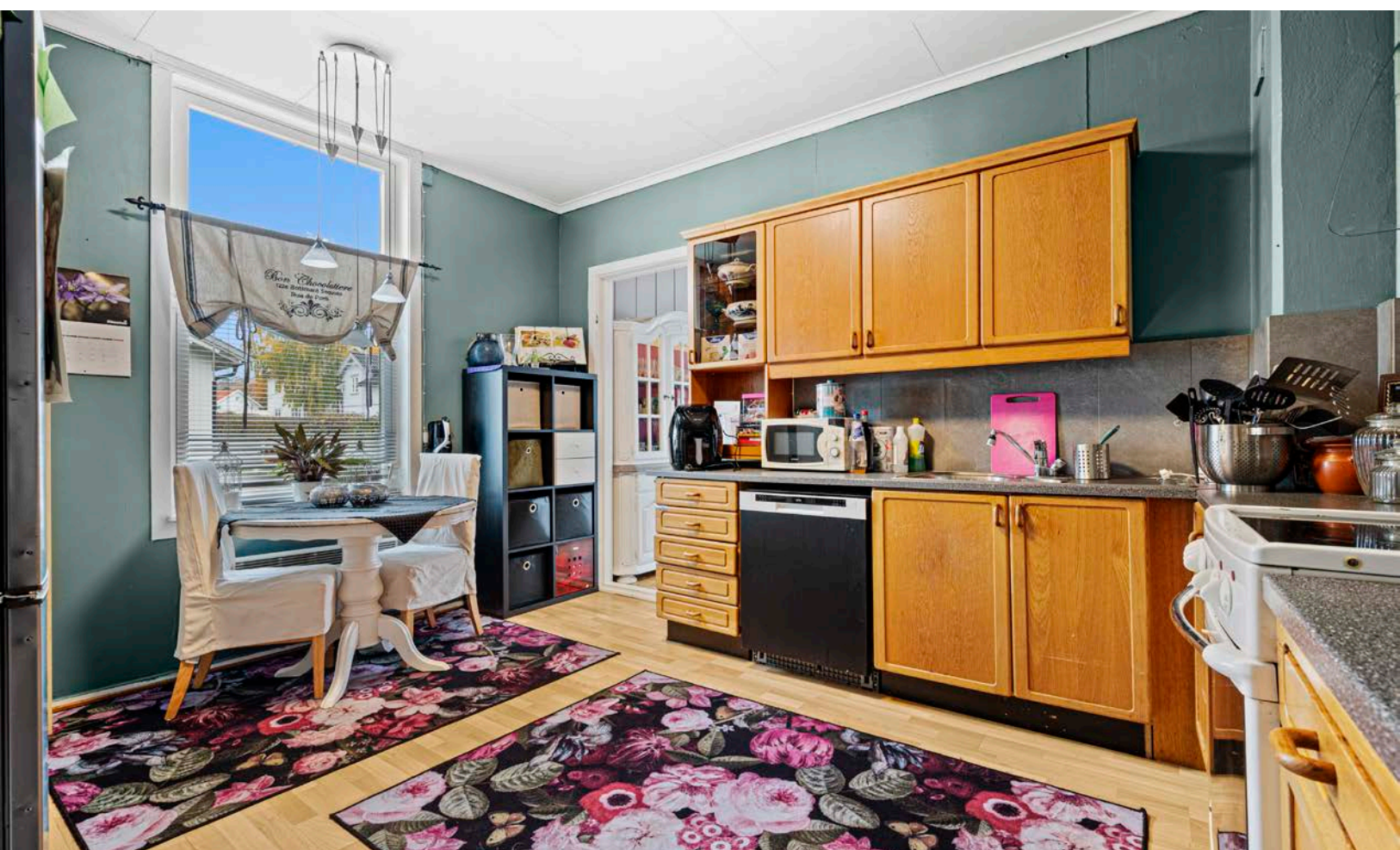


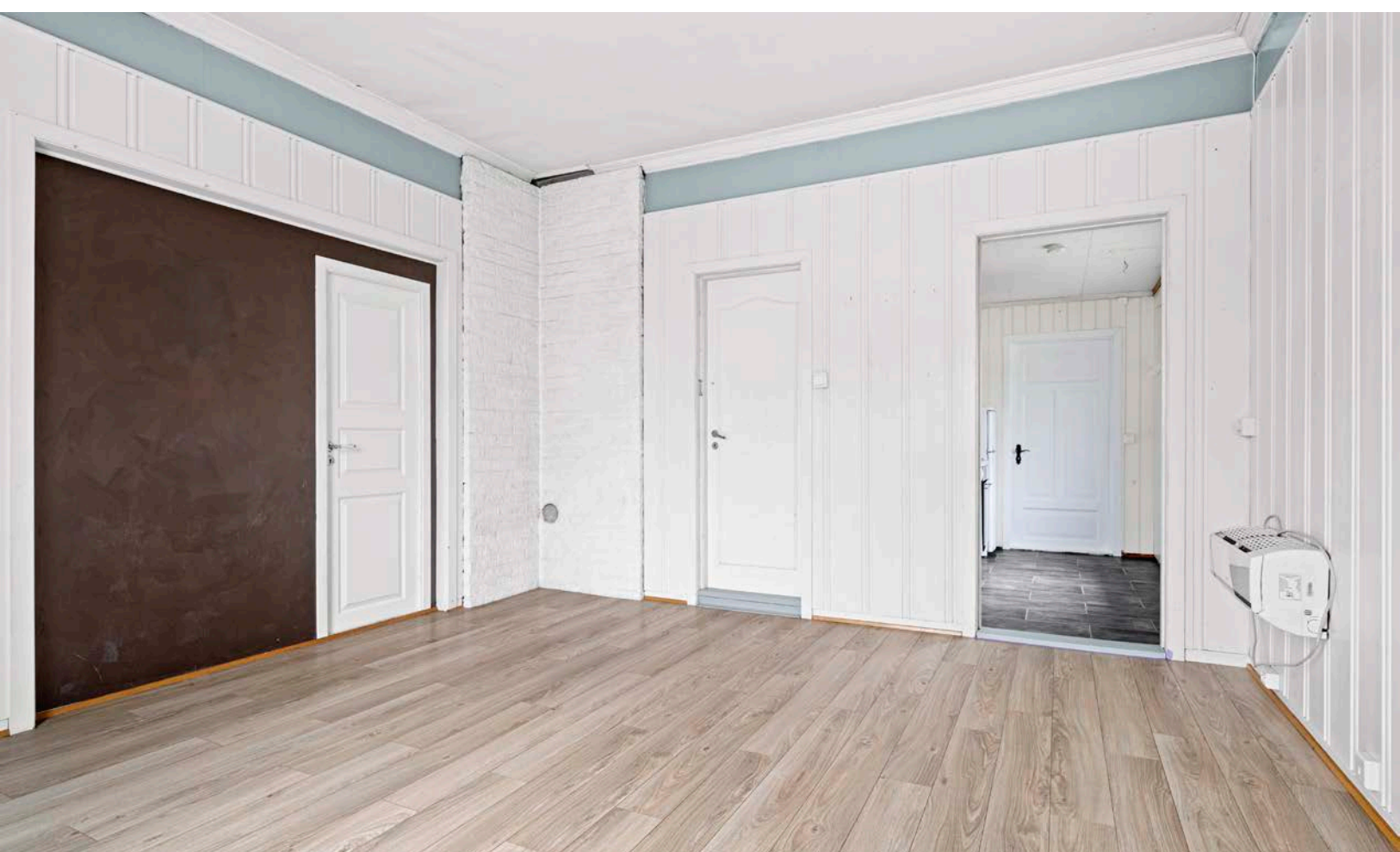






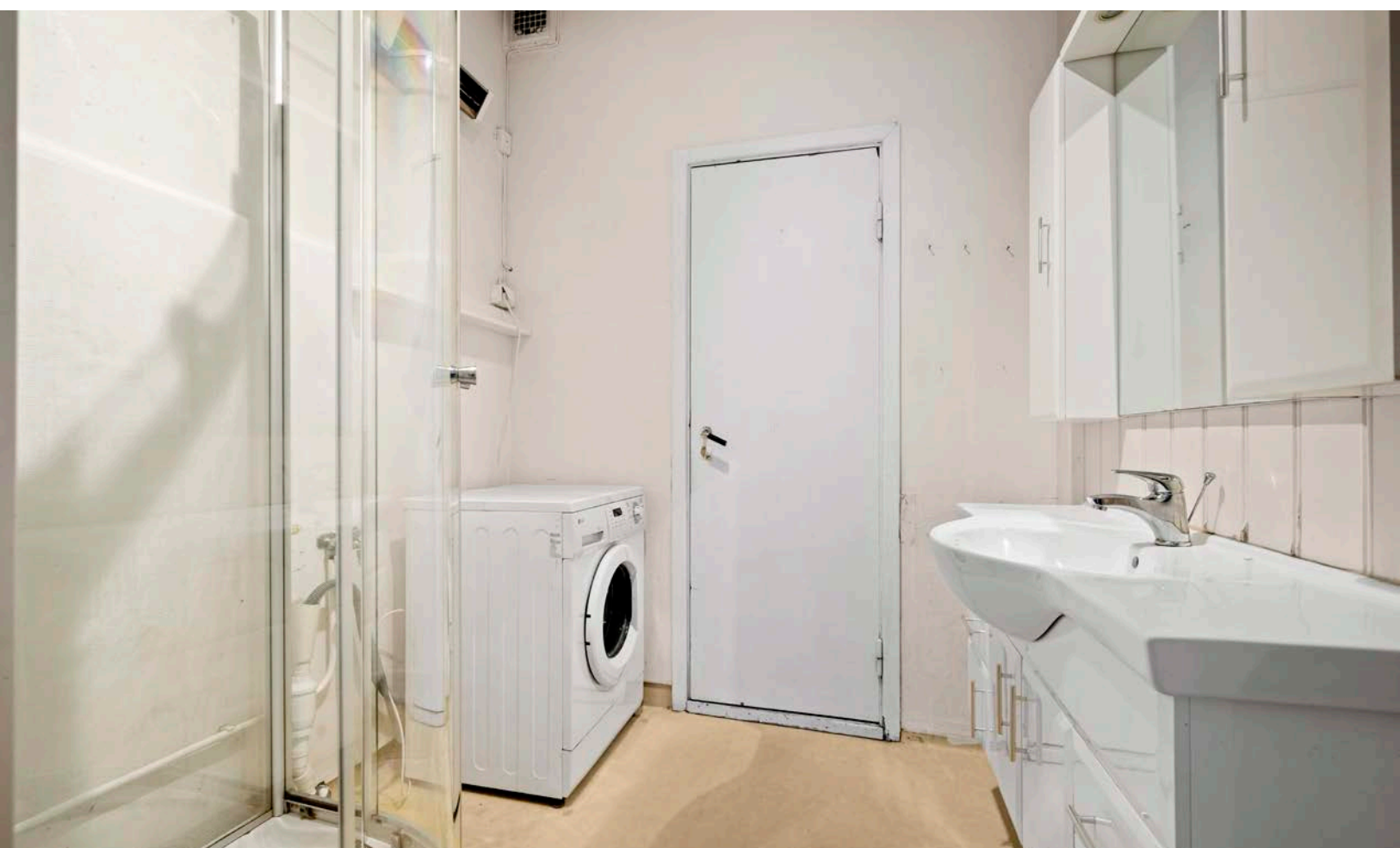












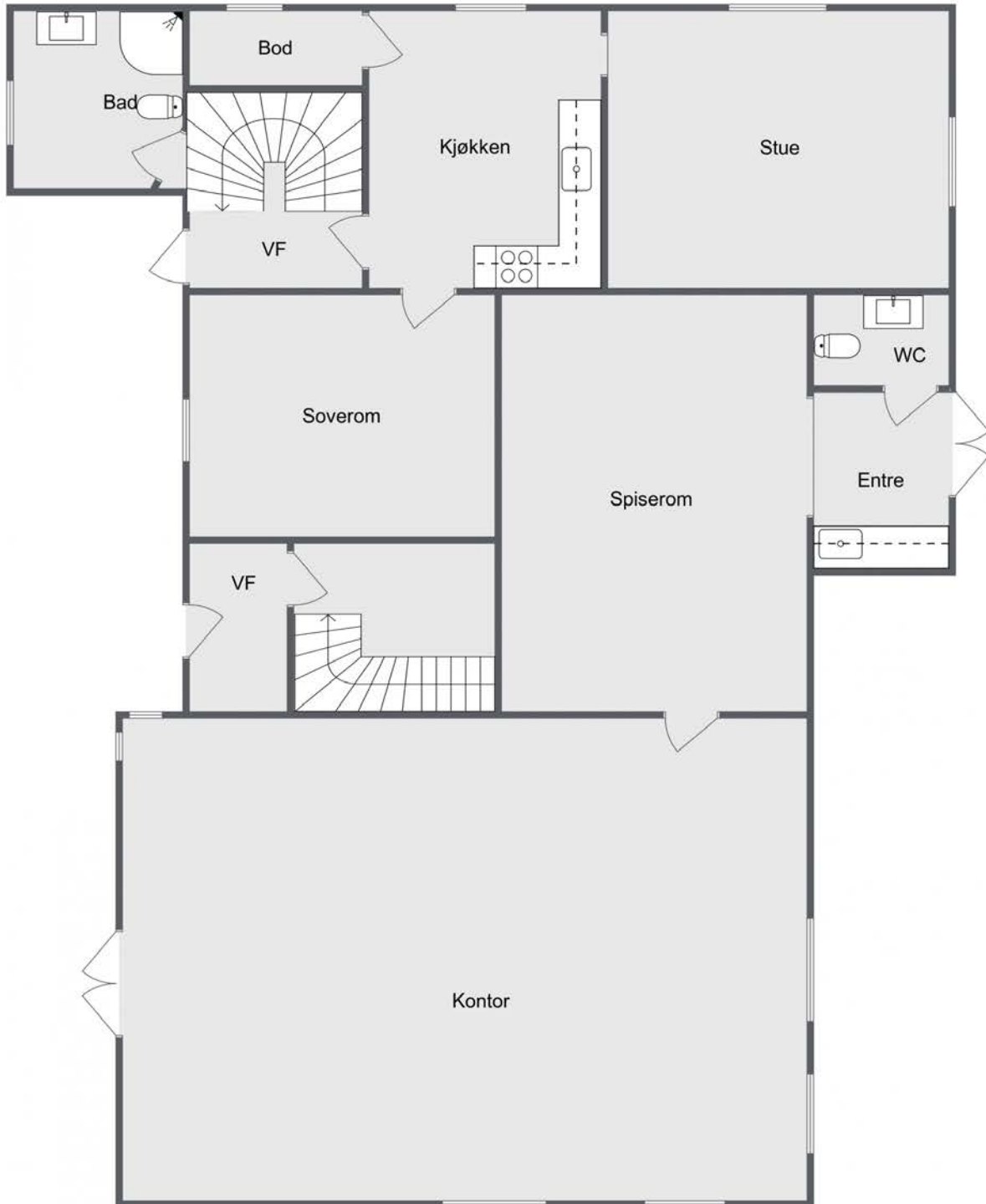






Assuransegata 5

1. Etasje

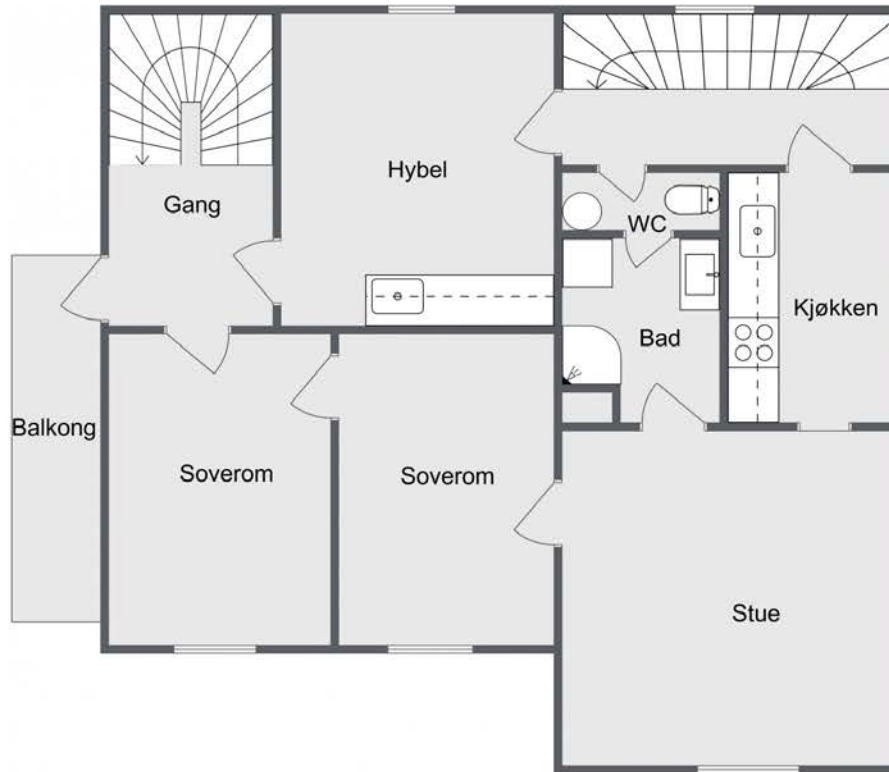


boligfotograf1.no

aktiv.

Assuransegata 5

2. Etasje



Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Kombinert bolig og næringsbygg Assuransegata 5, 3915 PORSGRUNN

Gnr 200: Bnr 24 m.fl.
3806 PORSGRUNN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Jan T. Eriksrød
Telefon: 911 03 866
E-post: jan.tore@ttbtakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30, 3714 SKIEN
Telefon: 911 03 866
Organisasjonsnr: 992 721 804

Dato befarings: 29.08.2024
Utskriftsdato: 08.10.2024
Dato verdisetting: 07.10.2024
Oppdrag nr: 2519



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Bolig med næringsdel	6
3.4.2 Garasje	9
3.4.3 bod	9
3.5 Utvendige forhold	10
4 Verdigrunnlag	11
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2 Inntekter/kostnader	12
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Sammenlignbare priser	15
5.5 Kontantstrømsanalyse	15
5.6 Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Taksert eiendom med adresse Assuransegata 5 er beliggende sentralt i Porsgrunn. Eiendommen er bebygget med en beskrevet bygningsmasse tilpasset dagens bruk. Eiendommen inneholder næringsareal og leilighet i 1. etasje og leilighet i 2. etasje med mindre kontor til næringsseksjon i 1. etasje.</p> <p>Arealene er totalt på ca. 370 m². Det foreligger leieavtaler til leiligheter. Leieavtaler er lave og det estimeres normale leiepriser. Næringsdel har ikke leieavtale og oppsatt leiepriser er estimert. Samlet leieinntekter estimeres her til kr 330 000,-.</p> <p>Leieavtaler forutsettes beregnet etablert med 5 + års varighet og rett til fornyelse av nye 5 år. Utleiemarkedet til leiligheter vurderes sikkert med sentral beliggenhet. Utleie av næringsdel har behov for oppgradering for å tilpasse nye eiers bruk.</p> <p>Bygninger er generelt sett lite oppgradert de senere år. Gode parkeringsmuligheter i front av bygget på asfaltert areal. Lett tilgjengelig adkomst fra to-felts trafikkkåre. God eksponering mot Hoveggata.</p> <p>Dagens estimert leieinntekt er basert på normal leiepriser på tilsvarende eiendommer med sentral beliggenhet.</p> <p>Satte markedsverdi er basert på leiepriser vurdert fra normale leiepriser i beskrevne område og teknisk verdi. Avkastningsverdi av oppgjitt leieinntekter beregnes til kr 330 000,-.</p> <p>Teknisk verdi inkludert tomteverdi er beregnet til kr 4 18 000,-.</p> <p>Dagens markedsverdi settes her til kr 3 700 000,-.</p>
Kunde:	Morten Hoiseth Assuransegata 5, 3915 PORSGRUNN. Tlf. 91377590
Formål med taksten:	Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen, slik den fremstår i dag. Markedsverdi er den pris flere sannsynlige investorer vil være villig til å gi for eiendommen ved et fritt salg. Den markedsverdi en særinteresse kan være villig til å gi for eiendommen er ikke vurdert.
Egne forutsetninger:	<p>Denne rapporten er laget for næringsbygg.</p> <p>Tykkelse på yttervegger/grunnmur/innvendige vegger har store variasjoner, og dette kan medføre arealavvik i forhold til faktiske areal.</p> <p>Trapperom/heiser og lignende er medberegnet i bruttoarealet.</p> <p>Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggeskjema, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.</p> <p>Byggetillatelse og ferdigattester er ikke kontrollert for eiendommen, dette må kontrolleres før kjøp.</p> <p>Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår.</p> <p>Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.</p>
Verdi:	Kr. 3 700 000
Dato verdisetting:	07.10.2024
Takstingeniør:	Jan T. Eriksrød Tlf.: 911 03 866 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 taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

SKIEN, 08.10.2024

Jan T. Eriksrød
Takstmann
Telefon: 911 03 866

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale			Innhentet	
Kvitt. off. avgifter			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Utleiekontrakter			Fremvist	
Kommunens nettkart			Innhentet	
Eier	28.08.2024			
Statens Kartverk, seeiendom.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Taksert eiendom er en kombinert bolig næringsbygg. Bygningen er oppført i 1915. Oppgradert/modernisert de senere år. Eiendommen er beliggende langs Sundbyveien mellom Stathelle og Langesund sentrum. Eiendommen anses ikke å ha noe behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Det er utført taksering på eiendommen med bakgrunn for å finne markedsverdier.
Kunde:	Morten Hoiseth Assuransegata 5, 3915 PORSGRUNN. Tlf. 91377590
Standarder som legges til grunn	NTF sin standard for taksering av næringsseiendommer legges til grunn for takst og beregninger.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.08.2024 Jan T. Eriksrød. Takstmann. Tlf. 911 03 866 Morten Hoiseth. Eier. Tlf. 91377590
Unntakelser ved inspeksjon	Ingen.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kombinert bolig og næringsbygg
Konsesjonsplikt	Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.
Adkomst	Adkomst fra Porsgrunn. Godt med parkeringsmuligheter i gårdsplass.
Vann	Tilknyttet kommunal vannledning.
Avløp	Tilknyttet kommunal avløpsnett.
Kommuneplan	Eiendommen er regulert til nåværende bolig næringsvirksomhet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3806 PORSGRUNN Gnr: 200 Bnr: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	755 m ² Arealkilde: Iht. kommunens nettkart.
Hjemmelshaver:	Cato Halvosen (død)
Adresse:	Assuransegata 5 3915 Porsgrunn
Matrikkel:	Kommune: Gnr: Bnr:

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er flatt og er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser i front. Mindre opparbeidet grøntareal. Delvis inngjerdet tomt.
Grunnforhold og fundamentering	Ut fra områdekjennskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Bygningen er fundamentert på betongsåle på grunn.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen undersøkelser med tanke på forurensning i grunnen. Det legges til grunn at eiendommen er fri for forurensete masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Områdene rundt består i all hovedsak av boliger og mindre næringsareal. Nærområdet består av boliger.
Infrastruktur	Eiendommen anses å ha bra infrastruktur og kommunikasjonsmuligheter. Det er gåavstand til bussholdeplass og Porsgrunn sentrum. Ca 8 km til Skien Havneterminal og ca. 50 km til Sandefjord Lufthavn.
Parkering	Eiendommen har god parkering med ca. 5 biloppstillingsplasser på asfaltert areal i front.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bolig med næringsdel

Bygningsdata:

Byggeår:	1915 Kilde: Iht. eiers opplysninger
Tilbygg:	År: 1988 Tilbygget næringsareal og modernisert 1988.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	90	80	Lagerrom og boder
1. etasje	210	190	Entre/gang, kjøkken, stue, soverom og bad. Næringsdel med kontor, salgslokale, kjøkken og lager/bod
2. etasje	110	104	Trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, gang, kontor og 2 soverom.
Sum bygning:	410	374	

Kommentar areal

Areal er oppgitt etter utført tilstandsrapport av 27.10.2022.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Ut fra områdekjennskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Bygget er fundamentert på betong såler.

Ytterveggskonstruksjon

Bygningen er oppført i reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Innvendig paltet/tapetsert og panelt.

Fasader

Utvendige fasader er tekket med trepanel antat fra 1988.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer er med to-lags glass med rammer og karmen i trevirke. Vinduer med varierende alder fra 1975, 1988 og 2009. Tett inngangsdører fra 1988.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen med plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Tak bærende på yttervegg og innervegg med åser. Undertak i rupanel med papp membran.

Taktekking

Taket er tekket med krum betong takstein antatt skiftet 1988.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål.

Etasjeskillere

Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje og 2.etasje i trebjelkelag. Gulv i kjeller består av betong plate på grunn.

Innvendige overflater gulv

På gulv er det etablert laminat og belegg fra de senere år. Vegger med malte plater, MDF panel, malt panel og strie. Himlinger med takplater og trekte strier.

Våtrom med vinylbelegg på gulvflater. Malt strie og MDF panel på veggflater.



Salgslokale

Innvendige overflater vegg

På vegger er det etablert MDF panel og malt strie i kontordel og plater i lager.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører består av hvite speildører. Noen eldre finerdører. Rammer og karmen i trevirke.

Kjøkkeninnredning

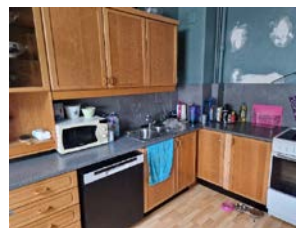
Kjøkkeninnredning i spiserom/møterom med malt overflater. Benkeplate i laminat.

Innredning i leilighet 1.etasje med profilerte eik dør og skuffronter. Benkeplate i laminat.

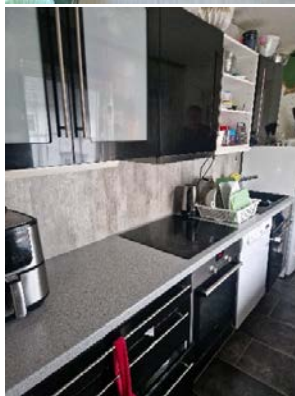
Kjøkkeninnredning i 2.etasje med sorte profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat. Innredning skiftet 2007.



Kjøkken næringsdel



Kjøkken leilighet 1.etasje



Kjøkken leilighet 2.etasje.

Sanitær primæranlegg

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er montert vannmåler. Toalettrom og kjøkken har normal standard. Plast avløpsrør fra 1980 tallet og senere. Eldre soilrør i kjeller. Vannrør i kobber med varierende alder.

Ventilasjon primæranlegg

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

Elektrisk primæranlegg

El-anlegg er tilpasset dagens bruk. 63 amper inntakskring. Manuelle og automat sirkringer. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak må beregnes når eiendommen skal tilpasses nye eier bruk.

Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming via varmepumper og el-varme/varmeovner.

Annen fast innredning

3.4.2 Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1996

Anvendelse: Garasje/bod

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	26	23	
Sum bygning:	26	23	

3.4.3 bod

Bygningsdata



Byggeår: 2018

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	9	8	
Sum bygning:	9	8	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Frittstående bod oppført i bindingsverk. Utvendig tekket med trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein.

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i bindingsverk tekket med stående trepanel.

Sadlet takverk med fabrikkframstilt takverk tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Garasje har etablert leddport i trevirke

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

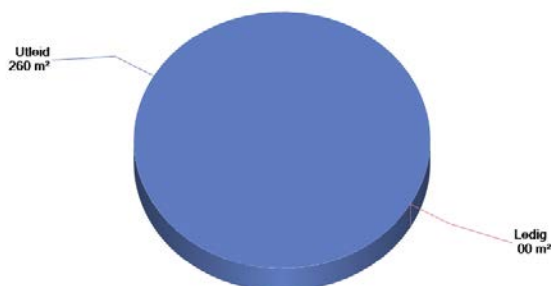
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med næringsdel											
-Bolig											
Leie kontrakt leilighet 2.etasje	2	70 m ²	90 000	1 286	1/2024	12/2025	100	1 286	90 020	1/2026	100
-Leilighet											
Leie kontrakt leilighet 1.etasje	1	70 m ²	90 000	1 286	1/2024	12/2025	100	1 286	90 020	1/2026	100
-Næringsareal 1.etasje inkl kontor 2.etasje											
Næringsareal 1.etasje	1	120 m ²	150 000	1 250	1/2024	12/2025	100	1 250	150 000	1/2026	100
Sum:			330 000						330 040		
Total:			330 000						330 040		

Bransjer/leiekontrakter:

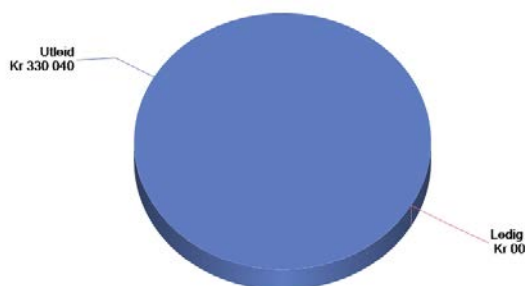
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bolig med næringsdel											
-Bolig											
Leie kontrakt leilighet 1.etasje	1	70 m ²	90 000	1 286	1/2024	12/2025	100	1 286	90 020	1/2026	100
Leie kontrakt leilighet 2.etasje	2	70 m ²	90 000	1 286	1/2024	12/2025	100	1 286	90 020	1/2026	100
-Næringsseksjon.											
Næringsareal 1.etasje	1	120 m ²	150 000	1 250	1/2024	12/2025	100	1 250	150 000	1/2026	100
Sum:			330 000						330 040		
Total:			330 000						330 040		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bolig	70	1 286	90 000	70	1 286	90 020
Leilighet	70	1 286	90 000	70	1 286	90 020
Næringsareal 1.etasje inkl kontor 2.etasje	120	1 250	150 000	120	1 250	150 000
Sum	260		330 000	260		330 040

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	330 040
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	24 000
Kommunale avgifter	57 000
FDV	81 000
Eiendommens inntektsoverskudd	249 040
Kommentar eierkostnader:	FDV kostnader settes her til kr 50 000,-. Ledighet settes til 0 % på grunn av eier er egen leier/bedrift.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	755,0 m ²
Sum areal:	755,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	900 000
Korreksjon:	
Verdi tomt:	900 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Bolig med næringsdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 741 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 700 000	
Sum teknisk verdi – Bolig med næringsdel		3 041 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	253 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	85 000	
Sum teknisk verdi – Garasje		168 000

bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	88 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	15 000	
Sum teknisk verdi – bod		73 000

Sum teknisk verdi bygninger		3 282 000
------------------------------------	--	------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Eiendommens forretningsmessige risiko er bygd opp av fire elementer. Ved verddivurdering av generell risiko har vi følgende:

1. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (0-4%)
2. Objektrisiko gjenspeiler den risikoen som ligger i investering av fast eiendom generelt (1-3%).
3. Markedsrisiko gjenspeiler den risiko som leietaker i leieavtaler og leiepriser på denne type eiendom (0-3%).
4. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygninger på eiendommen med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering og utseende med mer (0-4%).

Renterisiko er vurdert relativt høy, dette spesielt pga. 10 års statsobligasjoner er på et meget lavt nivå og det er derfor en viss risiko for at denne kan stige de neste årene.
Videre har den generelle risikoen i obligasjonsmarkedet internasjonalt økt.
Bankenes innlånsrente har steget, noe som igjen gir konsekvenser for lånemarkedet for næringseiendommer.

Objektrisiko hensyn-tar i denne rapporten eiendommens beliggenhet, utforming og generell attraktivitet.
Eiendommen har sentral beliggenhet langs hovedvei med bra eksponering.
Bygningsmassen er tilpasset dagens bruk.
Ved vurdering av objektiv risiko og den totale forretningsmessige risikoen er det lagt til grunn en forlengelse av dagens leieforhold på hele bygningen.

Markedssituasjonen for utleie/salg av tilsvarende lokaler i området anses å være forholdsvis bra.
Risikonivå henfører til leieavtale og leiepriser.
Det vil fortsatt være brukere av bygningsmassen.

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	249 040
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 249 040) når realrenten er 7,50%	3 320 533
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 320 533
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 320 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	
Gjennomsnitt pris pr. m2:													0		

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Kombinert bolig og næringsbygg , Assuransegata 5, 3915 PORSGRUNN	755	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Leieavtaler er ikke fremlagt og kun muntlig opplyst. Varig het til leieavtaler settes til 10 år og beregnes fornyet ved utløp av nåværende utløpsdato.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	81 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %		År:	2024
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	1
Diskontert rente:	10,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	1,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		

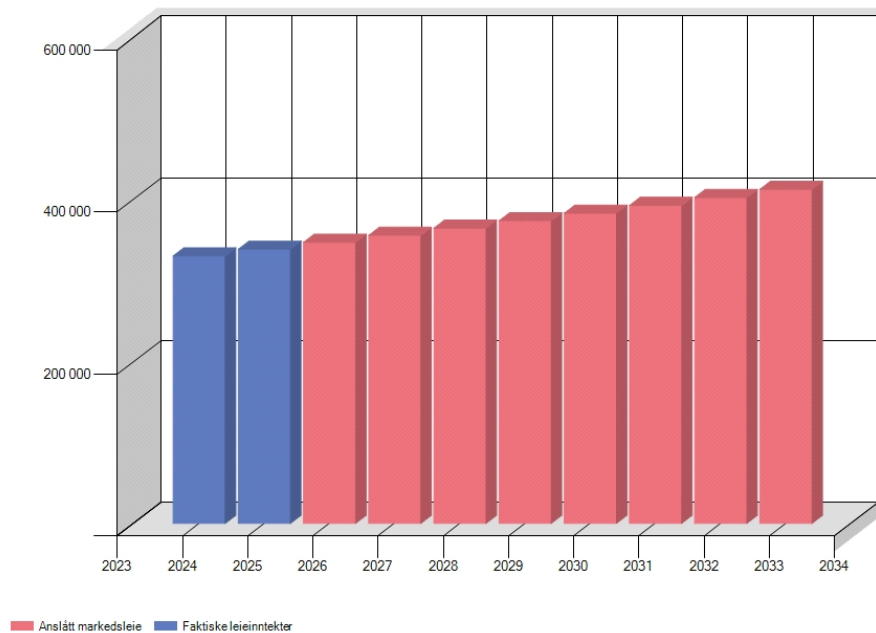
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	330 000	81 000			249 000	249 000
2025	338 250	81 810			256 440	233 127
2026	346 748	82 628			264 120	218 281
2027	355 417	83 454			271 963	204 330
2028	364 302	84 289			280 013	191 253
2029	373 410	85 132			288 278	178 998
2030	382 745	85 983			296 762	167 514
2031	392 314	86 843			305 471	156 755
2032	402 122	87 711			314 410	146 675
2033	412 175	88 589			323 586	137 232
Nåverdi av resultat, sum:						1 883 165

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

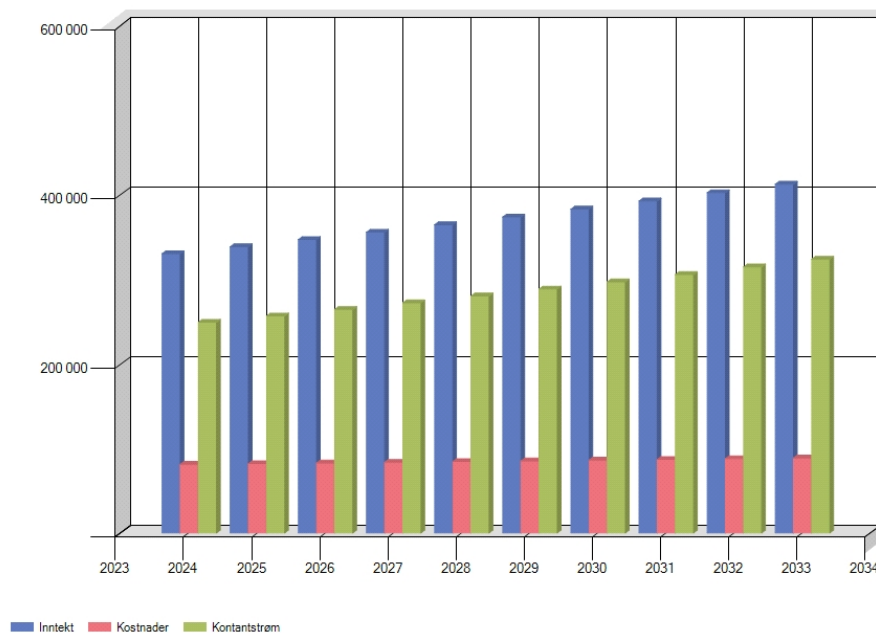
Estimert	Kalkulert
	4 314 483
	1 663 420
1 883 165	3 546 585

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 883 165	3 546 585

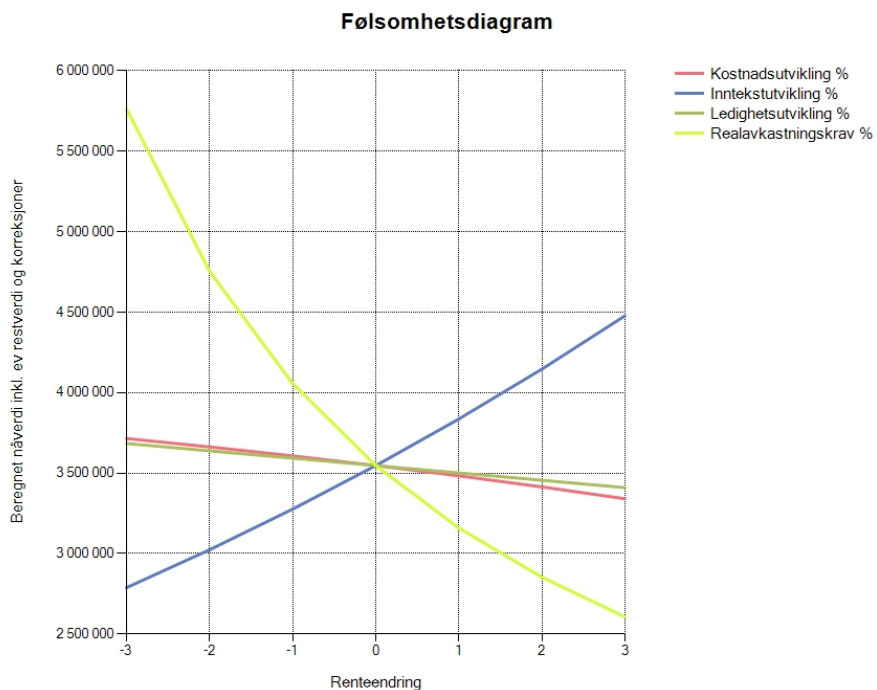
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240080	
Selger 1 navn	
Cathe Halvorsen Høiseth	
Gateadresse	
Assuransegata 5	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3915
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Cato Halvorsen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1973
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CHH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	.
Arbeid utført av	Porsgrunn rørleggerforretning as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Etter forskrifter
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Alltid vært litt fukt i kjeller
-------------	---------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fyringsforbud
-------------	---------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Har vært utbedret/sprøytet for insektskader
-------------	---

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter forskrifter
Arbeid utført av	Per Øverland elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Skiftet kontakter og ledninger
-------------	--------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317240080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathe Halvorsen Høiseth	3ecda6acf12bccc271b0b54b abe75044d8cc8934	24.10.2024 15:50:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240080

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

Nabolagsprofil

Assuransegata 5 - Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ligata	2 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Porsgrunn stasjon	11 min
Linje RE11, RX11, R55	
0.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

Skoler

Borge skole (1-7 kl.)	19 min
314 elever, 25 klasser	
1.4 km	
Myrene skole (1-7 kl.)	24 min
243 elever, 22 klasser	
1.7 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
343 elever, 19 klasser	
1 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10..22 min	
90 elever, 6 klasser	
1.6 km	
Porsgrunn videregående skole	19 min
1100 elever	
1.4 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	5 min
450 elever, 32 klasser	
2.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Rådhuskvartalet Porsgrunn	8 min
Rådhusplassen	9 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

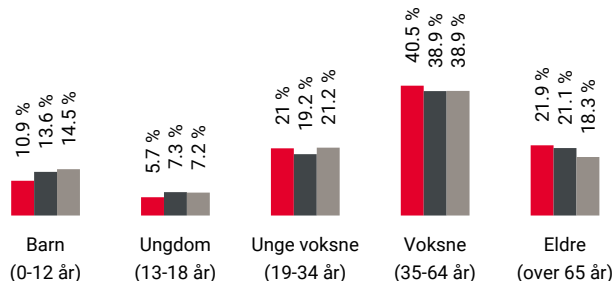
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osebakken/Bråten	1 400	770
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Radehuset barnehage (1-5 år)	5 min
26 barn	
0.4 km	
Hovenga barnehage (1-5 år)	9 min
41 barn	
0.7 km	
Borgeenga barnehage (1-5 år)	14 min
100 barn	
1 km	


Dagligvare


Coop Extra Hovenga	8 min
Meny Hovenga	9 min
PostNord	0.6 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 80/100

 **Gateparkering**
Lett 79/100

Sport

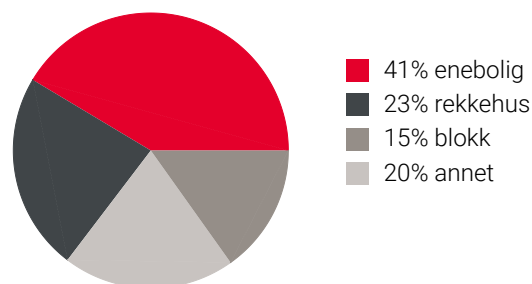
 Bratsbergvegen ballplass 6 min 
Ballspill 0.4 km

 Kjølnes idrettspark 11 min 
Ballspill, fotball, friidrett, tennis 0.8 km

 SATS Express Porsgrunn 11 min 

 Sats Porsgrunn 15 min 

Boligmasse




«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

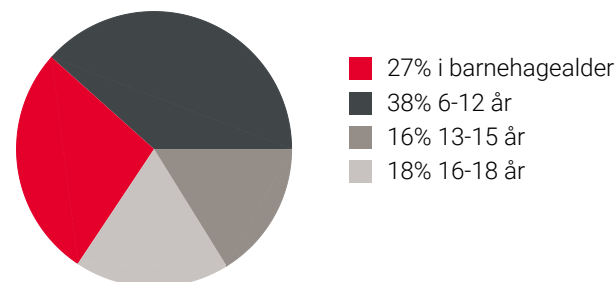


Varer/Tjenester

 Hovenga Senteret 11 min 

 Vitusapotek Porsgrunn 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%


 Osebakken/Bråten
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

FERDIGTTEST		Porsgrunn kommune	
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §93			
Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	GAB.nr.
Assuransegt.5 Osebakken	200	204	8421072
Byggherres navn	Adresse		Telefon
Solstad Trykk A/S v/Cato Halvorsen	Assuransegt.5 Porsgrunn		551413
Anmelderens navn	Adresse		Telefon
Tore Rønningen	Engerbakken 13 Eidanger		553939
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon
Per Wachs	Eidangergt.12 Porsgrunn		553488
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Trykkeri		
Søknadens dato	Søkestype	Vedtaks dato	Saksnr.
29.09.86	Bygnr.	09.06.87	93/87
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
Porsgrunn 25.09.89			
 Bygningssjefen			
Sendes:		Arealer:	
<input checked="" type="checkbox"/> byggherren	<input checked="" type="checkbox"/> dekkareal, DA =	63 m ²	
<input checked="" type="checkbox"/> anmelderen	<input checked="" type="checkbox"/> teleareal, LA =		
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> bruksareal, BRA =		
<input checked="" type="checkbox"/> kasserkontoret			
<input checked="" type="checkbox"/> ingeniørvesenet			
<input checked="" type="checkbox"/> revisjonen			
andre	navn:	adresse:	
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.			



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 20/09926
PlanID: 210

Reguleringsplan for kvartalet begrenset av Slottsbrugate, Hovenggata, Assuransegata og Storgata

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 07.05.92
Godkjent av bystyret 07.05.92
Dato for siste mindre endring **04.05.21**

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for framtidig utvikling av bolig og forretningsformål innenfor planområdet. Bevaringsverdig bebyggelse skal ivaretas og er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

- Forretning, f1 og c1
- Kombinert formål bolig/forretning, d1, d2, d3, d4 og d5
- Kombinert formål bolig/tjenesteyting, g1

Samferdselsanlegg og infrastruktur (pbl§12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau/ gang- sykkelveg

1.4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

-

Faresone, (pbl§12-6/ §11-8a)

- Ras- og skredfare, H310_1

Sikringssone (pbl§12-6/ § 11-8a)

- Frisiktsone, H140_1 – 2

Sone med angitte særlige hensyn (pbl§12-6/ § 11-8c)

- Bevaring kulturmiljø, H570_1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være utarbeidet fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for ivaretagelse av terrengstabilitet.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Før søknad om byggetillatelse på område F1 skal det utarbeides landskapsplan som dokumenterer tiltakets virkning på utomhusarealene.

Landskapsplanen skal vise løsninger for universell utforming.

Det skal redegjøres for overvann og overvannshåndtering i området, jf. kommuneplanens arealdel.

Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 eller mer detaljert, og minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyder målsatt ved inngangsparti
- Stigningsforhold, terrengbehandling, trapper og murer med kotehøyder
- Parkeringsløsninger, inkludert handikapparkering og sykkelparkering
- Adkomster/innkjøring, varelevering, gangforbindelser, sykkelveger
- Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning

2.2.2 Teknisk plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det foreligge kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Teknisk plan og anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen v/ kommunalteknikk før igangsettelse av slike anlegg kan gis.

2.3 Parkering

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes innenfor hver eiendom.

Krav til parkeringsplasser:

- Individuell boligparkering, 2 plasser pr. boenhet.
- Kontor/forretning = 1 plass pr. 50 m².
- Lager = 1 plass pr. 100 m².
- Allmenntilgjengelig = 9 plasser pr. 100 m².

3. BYGNINGER OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelse

Nye bygninger eller tilbygg skal ikke overstige plan- og bygningslovens bestemmelser.

Bygningene skal ha et enhetlig preg når det gjelder form og materialbruk. Større bygningsvolum skal ha en oppdelt form.

3.2 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist kan bebyggelsen legges i formålsgrense mot veg. Garasjer skal plasseres minimum 5,0 m fra eiendomsgrense mot veg eller regulert veg. Garasjer som med langsiden ligger parallelt med veg kan ligge inntil 2,5 m fra regulert veg.

3.3 Forretning, F1

På arealet er det bare tillatt virksomhet som hører naturlig med til bilforretning. Parkeringsbehovet for biler skal dekkes på egen tomt. Det skal settes opp tette gjerder mot naboer som ønsker det slik at disse eiendommene blir skjermet mot innsyn, eksos og støy på en tilfredsstillende måte. Høyden på gjerde skal ligge mellom 1,5 og 2,0 meter.

Det skal beplantes trerekke mot Hovenggata slik det framgår på planen. Parksjefen må kunne godkjenne beplantningen.

Avkjøring til området F1 er vist på plankartet.

For område F1 tillates maksimalt 60% BYA.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor maksimal tillatt mønehøyde c+14,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde c+13,0 meter.

4 HENSYNSSONER (§ 12-6)

4.1 Hensynssynsone bevaring kulturmiljø, H570_1

Følgende områder inngår i hensynssone H570_1:

- **Bolig/forretning, D1, D2, D3, D4 og D5**
- **Forretning, C1**
- **Allmennyttig/bolig, G1**

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innenfor området, markert med tykk strek på plankartet, tillates ikke revet uten ved omfattende brann eller annen skade. Kommunen kan pålegge at bygningene holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal så vidt mulig gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.

Bygningens størrelse og proporsjoner må ikke endres. I tilfeller der den skadede bygning etter skjønn var gjort miljøfremmed ved nybygging eller ombygging, kan bygningsrådet kreve tilbakeføring til opprinnelig utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller tilbakeført til det opprinnelige.

Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasset de originale. Det samme gjelder utvendige farger.

Det stilles krav til park/beplantningsplan for ikke bebygget område mellom husene mot Storgata og mot Assuransegt. som kommunen kan godkjenne før eventuelle byggetillatelser blir gitt.

Garasje kan tillates under forutsetning av at de tilpasses områdets historiske bebyggelse. Garasjer skal ha saltak og trekledning og se ut som tradisjonelle uthus.

4.2 Faresone, ras- og skredfare, H310_1

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent situasjon. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

4.3 Frisikt, H140_1-2

I frisiktsone må det ikke legges opp til parkering.
Det må ikke beplantes innenfor frisiktsonen.

Egengodkjent 07.05.92
Planendring vedtatt 04.05.21

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTALET LILLEELVA,
PORSGRUNNELVA, ASSURANSEGATA OG HOVENGGATA, DEL AV
OSEBAKKEN, PORSGRUNN ØST**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

**Bevaringsverdig bebyggelse til boligformål er regulert til spesialområde.
Feltene C1, C2, D og H.**

- a) Eksisterende bebyggelse som inngår i planen skal i hovedtrekkene søkes bevart.
- b) Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske utbedringer utføres. Det forutsettes at bygningslovens krav forøvrig blir oppfylt.
- c) Ny bebyggelse, herunder garasjer og uthus, skal gis en eksteriørutforming samt materialbehandling som harmonerer med den eksisterende bebyggelses særpreg, jfr. § 9.

§ 3

Areal for boligbebyggelse, felt E

- a) Nybygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Eiendommens hovedbygninger skal ligge i byggegrensen mot gatene. Langs gatene kan byggene være maksimalt 30 meter lange. Nybygg skal oppføres i tre i henhold til byggeforskriftene.
- d) Langs tomtegrense mot gate skal det, der det ikke bebygges, være 5 m forhage for parkmessig behandling. Parkering tillates ikke på dett arealet.

§ 4

Areal for forretningsbebyggelse, felt A

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget tilsier det kan bygningsrådet tillate underetasje i tillegg. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.
- b) Eiendommens hovedbygninger skal ligge i byggegrensen mot gaten. Langs gaten kan byggene være maksimalt 30 meter lange.
- c) Nybygg skal oppføres i tre i henhold til byggeforskriftene.

§ 5

Areal for bygninger med allmennyttige formål, felt B

a)

Nybygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget tilsier det kan bygningsrådet tillate underetasje i tillegg. Bygningsrådet kan tillate vaktmesterbolig innpasset i bebyggelsen.

b)

Eiendommenes hovedbygninger skal ligge i byggegrensen mot gaten.

Langs gaten kan de være maksimalt 30 meter lange.

§ 6

Bevaringsverdig bebyggelse til forretningsbebyggelse er regulert til spesialområde, Feltene K og L.

a)

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen skal i hovedtrekkene søkes bevart.

b)

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske utbedringer utføres. Det forutsettes at bygningslovens krav forøvrig blir oppfylt.

§ 7

Areal for industri, lager og verksted, feltene F,G og M.

a)

På feltene kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer innenfor byggegrensene. Bebyggelsen skal plasseres slik at tilliggende områder og nabobebyggelse blir mest mulig skjermet mot støy som virksomhetene medføres.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

b)

Arealene mellom byggegrense og tomtegrense/veggrunn kan ikke nyttes til lagring eller parkering, men skal opparbeides parkmessig.

c)

Hver bedrift må avsette parkeringsplasser og plass for av- og pålessing på egen grunn i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69.

d)

På feltene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterbolig dersom helserådet samtykker.

§ 8

Areal for offentlig bebyggelse, felt N

Arealet skal gi plass for pumpestasjon for kommunens kloakknnett.

§ 9

Fellesbestemmelser

a)

Bebyggelsen skal gis en eksteriørutforming, fasade, vindusinnndeling, materialbehandling og takform som harmonerer med eksisterende bebyggelses særpreg i strøket. Bebyggelsen skal ha lyse farger.

b)

Ved søknad om nybygg, tilbygg, ombygging, påbygg og forandringer kan bygningsrådet kreve at det nye vises innpasset i fasadeoppriss som omfatter tilstøtende bebyggelse eller rådet kan kreve utarbeidet særskilt bebyggelsesplan med fasadeoppriss for byggeområdet og den nærmeste bebyggelse.

c)

Ved nybygg og ved bruksendring skal hver eiendom på egen grunn ha plass for parkering, samt nødvendig av- og pålessingsplass for eiendommens bruk, etter bygningsrådets skjønn.

d)

Bygningsrådet skal godkjenne gjerder og murer som skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

e)

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og best mulig trafiksikker.

f)

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 10

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 11

Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 18. mars 1983



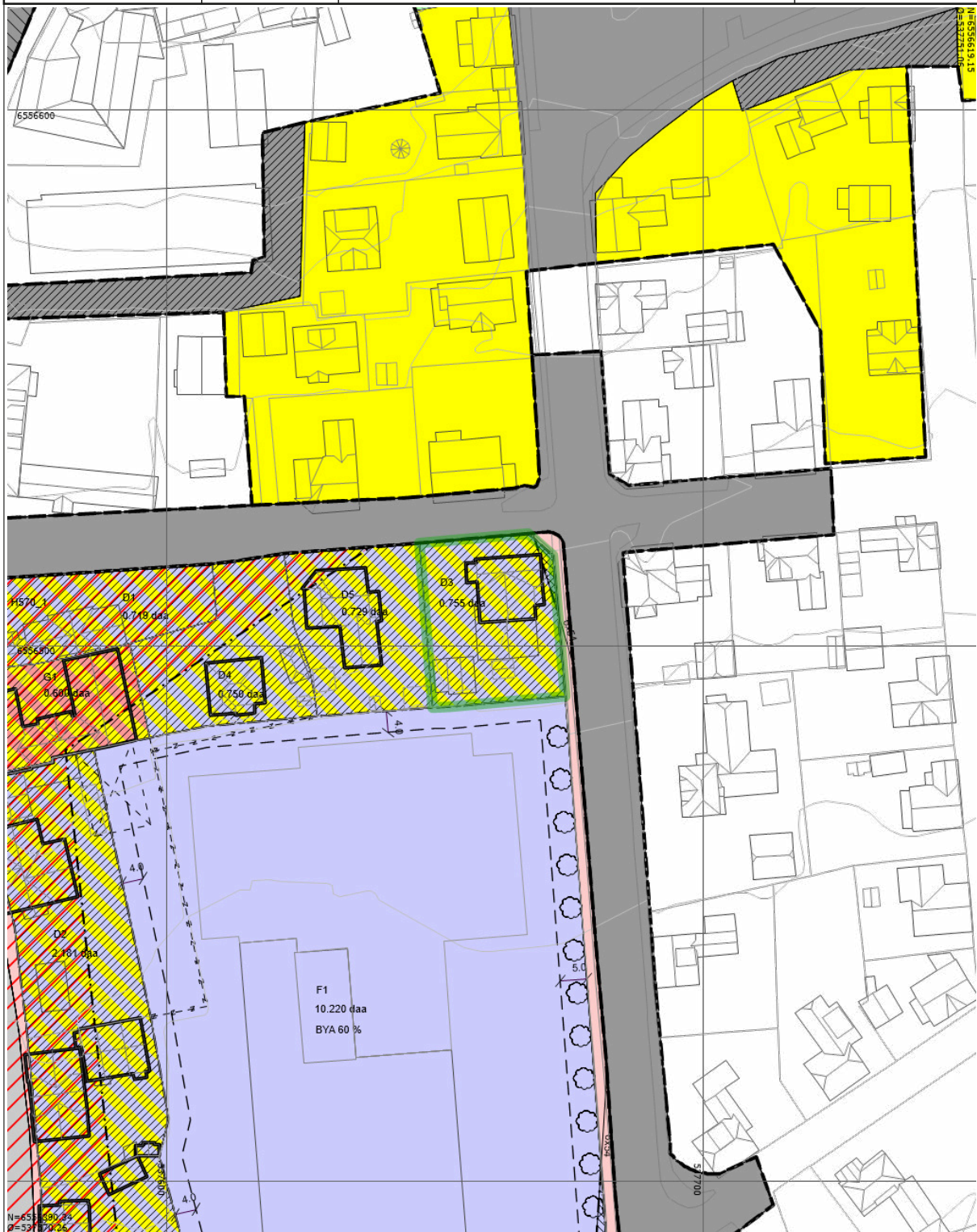
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Assuransegata 5 3915 PORSGRUNN			
Annen info:	Reg.plan for kvartalet Slottsbrugata, Ho			





















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg  Eiendomsgrense som skal oppheves  Bebyggelse som forutsettes fjernet  Regulert nytt tre  RpFareGrense  Bevaring kulturmiljø  Andre sikringssoner  Boliger  Park  RpArealformålOmråde  Bolig/Tjenesteyting  Annen veggrunn - grøntareal  RpGrense	 Eiendomsgrense  Mønelinje  Udefinert bygning  Høydekurve  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  Frisiktlinje  RpFormålGrense  RpGrense  Ras- og skredfare  Rasfare  Kjørvevi  Felles avkjørsel  Forretninger  Kjørveg  Trase for jernbane  Veg	 Bygningsdelelinje  Taksprang  Bygning  Påskrift reguleringsplan  Byggegrense  Måle- og avstandslinje  RpAngittHensynGrense  RpSikringGrense  Frisikt  RbFormålOmråde  Gate med fortau  Midlertidig anleggsområde  Bolig/Forretning  Fortau  RpFormålGrense  Eiendomsteig
---	--	---

	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

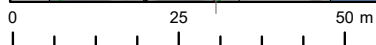
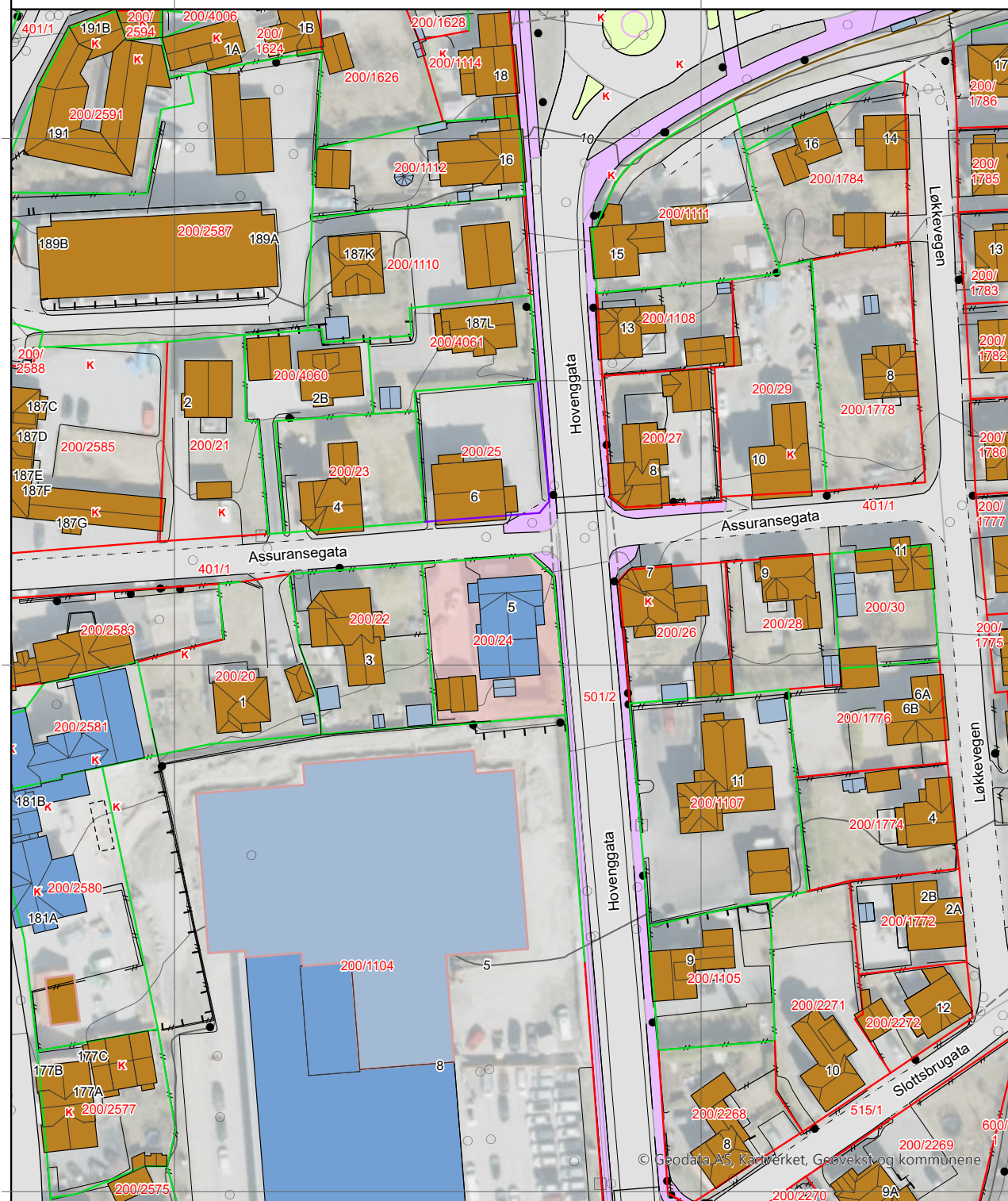
Kommune: 4001 Porsgrunn
 Eiendom: 4001/200/24/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Dato: 30.8.2024



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

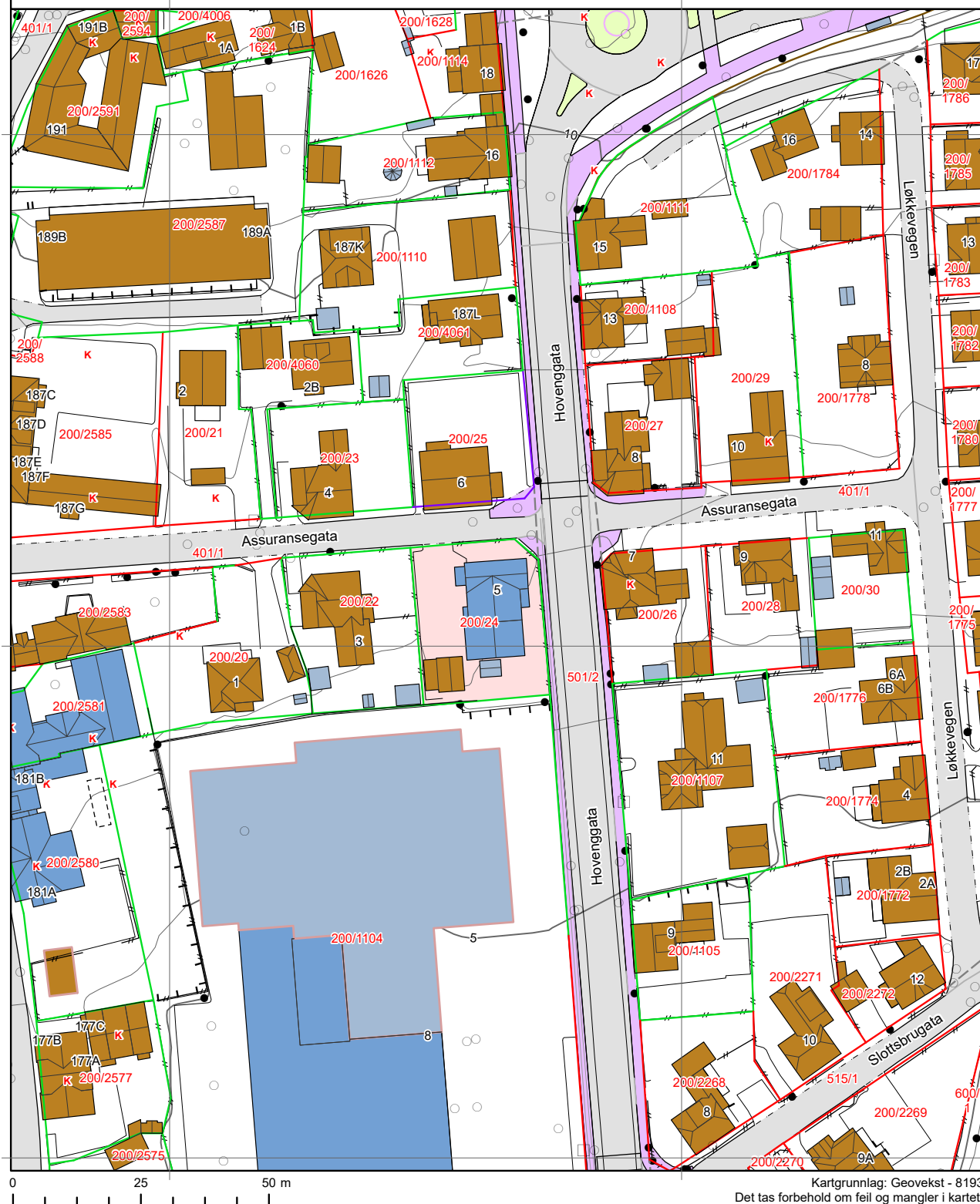
Kommune: 4001 Porsgrunn
 Eiendom: 4001/200/24/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - Punktfeste |














Dato: 30.8.2024









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Assuransegata 5
3915 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre