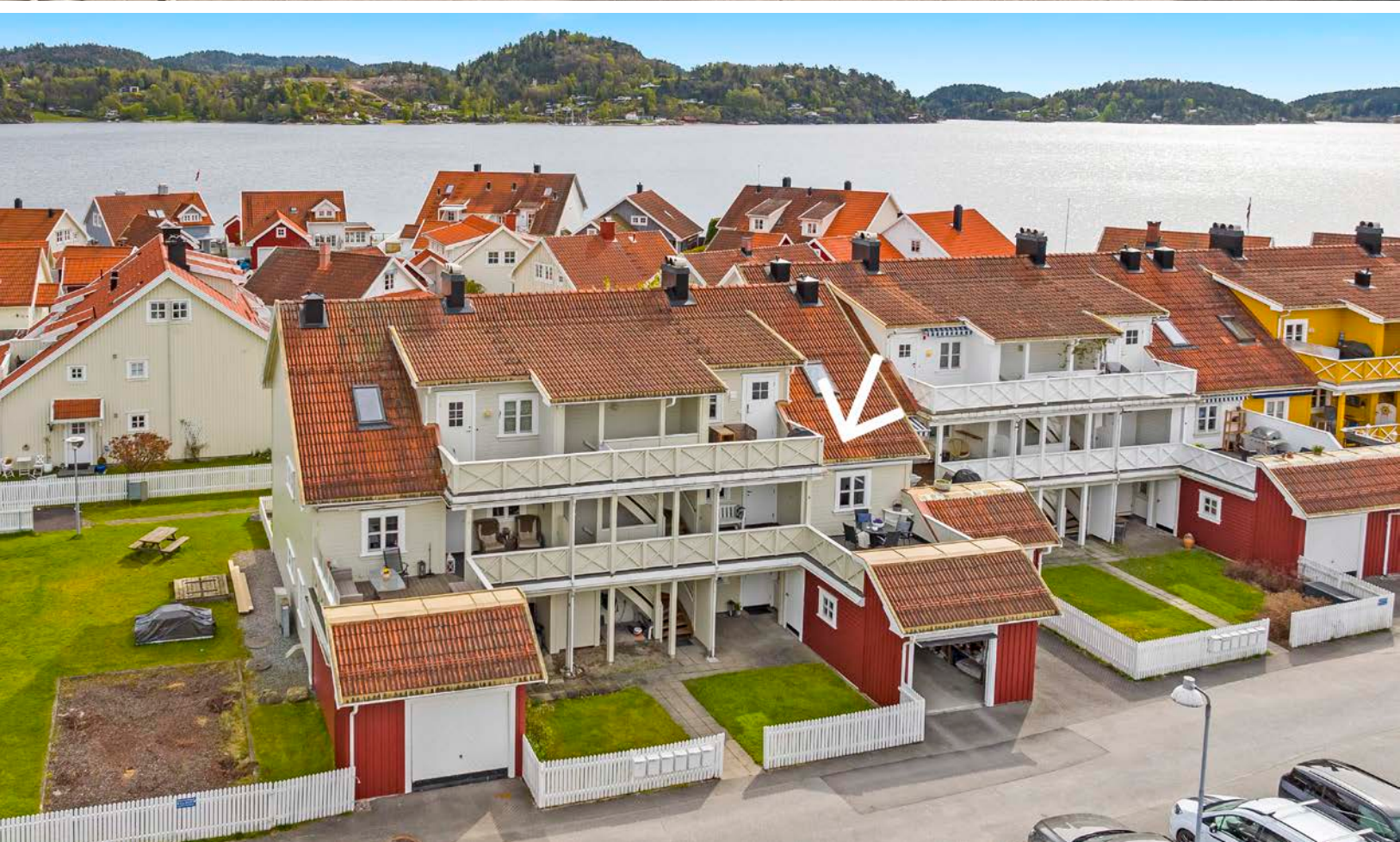


aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 94 300,-
Total ink omk.: Kr 3 284 300,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Berit Myrseth

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 75/95 kvm
Tomtstr.: 1922 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 240
Gnr. 68, bnr. 217
Gnr. 68, bnr. 244
Gnr. 68, bnr. 246
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1317250039

Lettstelt selveierleilighet med solrike uteplasser og egen garasje.

Attraktiv 3-roms leilighet med sjønær og idyllisk beliggenhet på Heistadtangen.

Gjennomgående lys og god standard med parkettgulv, lyse overflater og åpen, sosial planløsning mellom stue og kjøkken.

Solrike og trivelige uteplasser - både veranda og flislagt altan med sjøgløtt.

Det medfølger både garasje med bruksrett og tildelt parkeringsplass.

Enkel tilgang til felles badeplass, lekeplass og grønne fellesområder.

Kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage, treningssenter og gode bussforbindelser.

Ingen boplikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	45
Energiattest	85
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 29 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m² Stue, kjøkken, bad, to soverom, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Sydøstvendt overbygd veranda.

23 m² Nordvestvendt altan ved inngangsparti.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m²

Ikke målbare arealer

Lagringsboden ved altanen har et gulvareal (GUA) på 6 kvm. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel under skråtak) betegnes i tilstandsrapporten som ALH, og summen av ALH og BRA omtales som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1922 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet på ca. 1 922 kvm. Fellesarealene er ryddige og

pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Leiligheten har tilgang til felles badeplasse med sittegrupper, lekeplass og grøntområder i nærområdet. I tillegg disponerer boligen tilhørende garasje og tildelt parkeringsplass.

Sameiet har tilhørende realsameie i eiendommene gnr. 68 og bnr. 217, 244 og 246. Disse eiendommene består av fellesarealer som inngår i et realsameie, det vil si fellesareal eid av de omkringliggende eiendommene. Fellesarealene består hovedsakelig av internveier, parkeringsareal, grøntområder, felles badeplass og felles bryggeanlegg. Denne boligseksjonen har ideell andel i realsameiet, fordelt slik:

Bnr. 217: ideell 1/53

Bnr. 244: ideell 1/71

Bnr. 246: ideell 1/53

Leiligheten har fine og solrike uteplasser. Det er en sydøstvendt, overbygd veranda på ca. 6 kvm med direkte utgang fra stuen. Her er det formiddagssol og et gløtt av utsikt mot Eidangerfjorden. Ved inngangspartiet finnes en nordvestvendt altan på ca. 23 kvm. Altanen er flislagt, åpen og byr på ettermiddagssol, et perfekt sted for å nyte sommerkvelder.

Beliggenhet

Heistadtangen er et attraktivt og sjønært boligområde i Porsgrunn kommune, beliggende ved Eidangerfjorden. Området er kjent for sin rolige atmosfære og naturskjønne omgivelser, med nærhet til sjøen og flotte utsiktsforhold. Beboere har tilgang til felles badeplasser, sittegrupper og lekeplasser, noe som bidrar til et sosialt og trivelig bomiljø.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 på Heistad, samt restauranten Dattebayo, treningssenter, yogastudio og gode bussforbindelser. Det er også kort avstand til barnehager, skole og flotte turområder. Heistadstranda, en populær og barnevennlig badestrand, ligger kun en kort gåtur fra leiligheten.

Med bil er det rask adkomst til både Porsgrunn og Stathelle med alle sentrumsfasiliteter, samt enkel tilkobling til E18 for pendlere.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Heistad: Følg veien rett frem og ta til høyre inn på Fjordgløttvegen, rett etter at du har passert restauranten Dattebayo. Følg veien nedover, og etter at du har krysset jernbaneovergangen, tar du til venstre inn mot Heistadtangen boligfelt. Deretter tar du første vei til høyre, følger veien videre nedover, og tar til høyre ved de røde, sammenhengende sjøbodene. Bygningen ligger da på venstre side, merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang.

Det vil bli satt opp visningsskilt i området i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lundelia barnehage (1-5 år)

- 57 barn 0.8 km

Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 år)

- 77 barn 1.3 km

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 år)

- 87 barn 2.3 km

Skoler:

Heistadskolene (1-7 kl.)

- 329 elever, 26 klasser 1.6 km

Brattås skole (1-7 kl.)

- 185 elever, 13 klasser 2.9 km

Heistadskolene (8-10 kl.)

- 335 elever, 23 klasser 1.6 km

Bamble videregående skole

- 350 elever, 15 klasser 7.1 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering er at leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og i generelt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. For nærmere detaljer vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i tilstandsrapporten.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten.

Bygningen er, i henhold til tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament direkte mot grunnen. Den bærende konstruksjonen består av bindingsverk, og utvendige fasader er kledd med liggende dobbeltfalset kledning. Saltaket er bygget med trekonstruksjoner og tekket med dobbeltkrum tegltakstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer har 2-lags isolerglass. Verandadør med 2-lags isolerglass og ytterdør i tre.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i tilstandsrapporten:

- Bad: TG2 er gitt på grunn av alder og hull i fuger bak dusjkabinett. Badet er over 30 år gammelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller vanntetthet. Det er også gjort tiltak som boringer og tetting med silikon, noe som anses som et avvik. TG2 er også vurdert på grunn av slitasje og skader i enkelte fliser, utilstrekkelige tettetdetaljer rundt rørgjennomføringer for vann og avløp, samt at membranen har passert forventet levetid.
- Kjøkken: TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje på enkelte komponenter, men det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt.
- Vinduer og ytterdører: TG2 er gitt fordi vinduer og ytterdører nærmer seg forventet levetid.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 er gitt på grunn av for lav rekkverkshøyde på verandaen og altanen, samt tegn til brudd i tettetdetaljer på altanen.
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt på grunn av manglende stakeluke tilgjengelig i leiligheten.
- Ventilasjon: TG2 er gitt grunnet naturlig avtrekk på badet.

For mer informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven, utarbeidet av Sørø Taksering AS etter befaring 25.04.2025. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten er kun brukt som fritidsbolig av selger siden den ble kjøpt i 2012.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært utettheter fra altan til underliggende garasje, men dette er blitt utbedret av fagfolk gjennom Heistadtangen leilighetssameie 7-9-11.

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: Bytte av innmat i sikringsskap. Montering av overspenningsvern samt 7 jordfeilautomater.

Arbeid utført av Per Øverland AS, Porsgrunn.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble skiftet ut fliser og lagt ny membran på gulv altan, da det var påvist vannlekkasje ned til underliggende garasje.

Arbeid utført av HRL Entreprenør AS, Skien.

Selgers egenerklæringsskjema i fullstendig versjon følger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Lys og tiltalende leilighet med gjennomgående god standard. Leiligheten har parkettgulv, malte tapetserte vegger og slette malte himlinger. Takstmann har ikke avdekket vesentlig slitasje eller skader på de innvendige overflatene som krever utbedring.

Stuen er innbydende og romslig, med god plass til flere sittegrupper. Herfra er det direkte utgang til en overbygd veranda med formiddagssol og et gløtt av sjøutsikt mot Eidangerfjorden. Det er en sosial og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har hvit innredning med slette fronter, og benkeplater i eik og stein. I kjøkkeninnredningen er det nisjer for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er montert kjøkkenventilator over komfyrnisjen. Mellom benkeplate og overskap er det hvite fliser som er enkle å rengjøre.

Ved siden av kjøkkenet er det en innvendig bod.

Badet er lyst med god størrelse. Det er flislagt med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett og toalett, samt baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, benk med nedfelt vask, vegghengt speil og sideskap. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet er innredet som TV-stue, også utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Gangen har en praktisk nisje for oppheng av yttertøy og plass til sko. Leiligheten har et overbygd inngangsparti med tilhørende flislagt altan med ettermiddagssol. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Det er nylig gjennomført eltilsyn av Det Lokale Eltilsyn (Lede). Ved stikkprøvekontroll ble det ikke avdekket feil eller mangler som krever vedtak om utbedring. Tilbakemelding fra tilsynet, som ble utført 05.05.2025, kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger utført i senere tid:

- 2015: Bygd fastmontert garderobeskap på hovedsoverom.
- 2020: Fjernet peisinnsats og tettet pipeløp i stue.
- 2020: Montert markise på altan.
- 2022: Montert elektrisk portåpner til garasje.
- 2022: Overflatebehandlet alle rom.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor, og både internett og TV (T-We) er inkludert i felleskostnadene. Leie av dekoder må påregnes og kommer i tillegg.

Parkering

Leiligheten har tilhørende garasje i bygningens 1. etasje, samt en biloppstillingsplass på Heistadtangen Sameies grunn.

Selger opplyser at denne leiligheten har eksklusiv bruksrett til garasjen. I sameiets vedtekter § 18 fremgår følgende om leilighetssameiets garasjer og fellesarealer (1. avsnitt):

«Til enkelte seksjoner i sameiet er det oppført garasje med bruksrett tillagt den seksjon garasjen er solgt til, og i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.»

Biloppstillingsplassen ligger på eiendommen gnr. 80 og bnr. 217, og det foreligger tinglyste bestemmelser som gir Heistadtangen Leilighetssameier rett til vederlagsfritt å benytte garasjer og parkeringsplasser på Heistadtangen Sameies grunn, gnr. 68 og bnr. 217.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

2192957/147

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulvet på badet. Ellers elektrisk oppvarming.

Det er pipeløp i leiligheten, men ikke montert ildsted.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000,-

Kommunale avgifter

Kr 16 716,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i kvartalsvis betalinger.

Formuesverdi primær

Kr 637 662

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 550 649

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Formuesverdien justeres normalt årlig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Det betales en årlig avgift til sameiet på kr 5 000,- for blant annet vedlikehold av fellesarealer. For 2025 og 2026 er det fastsatt en tilleggsavgift på kr. 2 000,- pr. år for asfaltering av vei foran bygningene Heistadtangen leilighetssameie 7-9-11. Tilleggsavgiften for 2025 vil bli betalt av nåværende eiere

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/1863

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles bygningsforsikring, vedlikehold (div.), internett og TV, felles strøm, revisjon og styrehonorarer.

Forretningsfører informerer om at det p.t. ikke er planlagt noen økning av felleskostnadene.

Sameiet har skrevet følgende om fellesutgifter (husleie) i § 3 i sameiets vedtekter: Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Sameiet tegner forsikring for bygget herunder for garasjer. Forsikringspremien inngår i felleskostnadene og fordeles i henhold til sameiebrøk. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre. For betaling av felleskostnader gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge husloven.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000,-

Sameiet

Sameienavn

Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11

Organisasjonsnummer

884 276 772

Om sameiet

Sameiets navn er Heistadtangen Leilighetssameie 7-9-11. Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser samt stå for administrasjon av eiendommen og tilhørende områder tilknyttet adressene 7-9-11, gnr. 68, bnr. 240 i Porsgrunn kommune. Dette inkluderer forvaltning av fellesanlegg av enhver art, herunder drift og vedlikehold.

Styreleder er Erik Gill, telefon 478 84 313

Kopi av seksjoneringsbegjæringen og sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved salg i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuell fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger tatt av styret, årsmøtet eller generalforsamlingen.

Regnskap for 2024 for sameiet kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Kjetil Nøklegård, som er beboer i sameiet, fungerer som forretningsfører.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. I sameiets vedtekter fremgår følgende i § 20 om regler for hund: «Hundeiere i sameiet plikter å sette seg inn i lov om hundehold. Denne kan finnes på Lovdata (internett). Hundeeiere som ikke følger loven og tilhørende regler, må regne med advarsler og kan i siste instans nektes å ha hund i sameiet.»

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad som eksempelvis rydding/vedlikehold av fellesarealer må påregnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 240, seksjonsnummer 8 i Porsgrunn

kommune.Gårdsnummer 68, bruksnummer 217 i Porsgrunn kommune.Gårdsnummer 68, bruksnummer 244 i Porsgrunn kommune.Gårdsnummer 68, bruksnummer 246 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av:

Dagboknr. 14712, tinglyst 29.10.1991, type heftelse: Erklæring/avtale med flere bestemmelser, tinglyst på gnr. 68, bnr. 217, 218 og 220.

På enhver eiendom utskilt fra gnr. 68, bnr. 217, skal Heistadtangen Sameie ha panterett som sikkerhet for de forpliktelser hjemmelshaver måtte ha overfor sameiet. Panteretten gjelder for et beløp stort kr 10 000,-.

I tillegg gjelder det:

- Bestemmelser om rett og plikt til medlemskap i Heistadtangen Sameie, og plikt til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
- Bestemmelser om rett til båt- og bryggeplass for eiere/disponenter av båtplass i sameiet.
- Bestemmelse om rett til adkomst og oppsetting av stige på tilgrensende naboeiendom for nødvendig vedlikehold.
- Bestemmelser som gir Heistadtangen Leilighetssameier rett til vederlagsfritt å benytte boder, garasjer og parkeringsplasser på Heistadtangen Sameies grunn, gnr. 68, bnr. 217.

På sameiets eiendom er det i tillegg tinglyst følgende servitutt:

Dagboknr. 8040, tinglyst 25.06.1992, type heftelse: Seksjoneringsbegjæring.

Servituttene følger eiendommen og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for private stikkledninger til boligseksjonene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og felles avkjørsel i henhold til reguleringsplan "Heistadtangen, gnr 68/bnr 155" datert 14.3.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.6.2019 er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare.

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Utleie av boligseksjonen er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. I sameiets vedtekter § 6 står det følgende: "Ønsker noen å leie ut leiligheten skal styret ha navn og tlf.nr. på leietagere. Eiere er ansvarlige ang. fellesutgifter til sameiet og at vedtektene følges av evnt. leietagere".

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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 kl. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 3 190 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 10 400,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest: kr 260,-

Tinglysing pantedokument: kr 545,-

Tinglysing skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 3 190 000,-): kr 79 750,-

Omkostninger totalt: kr 94 300,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 3 284 300,-

Totalpris inkl. omkostninger 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 94 300,-

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- markedspakke kr 12 900,- og visninger pr. stk. kr 1 875,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

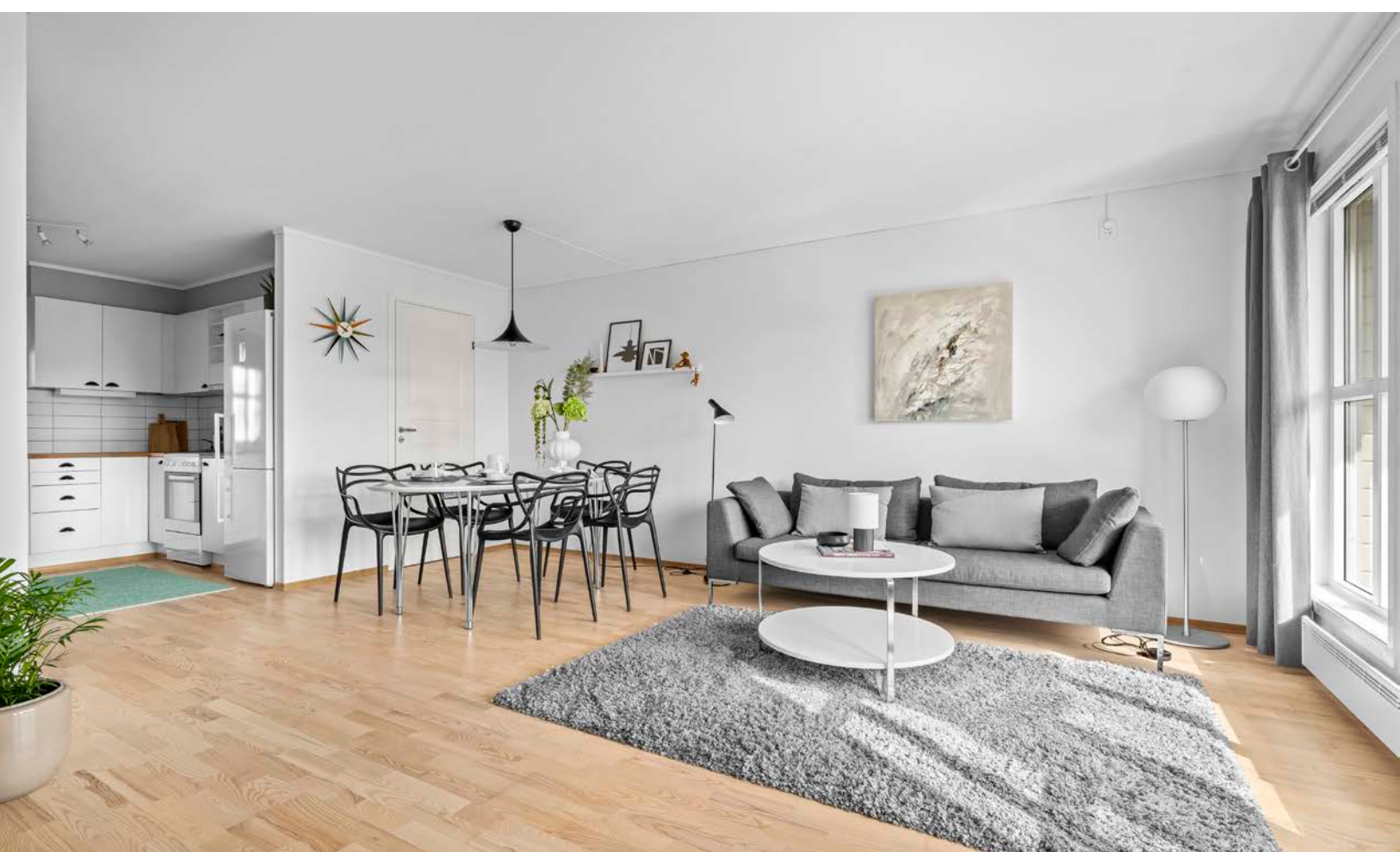
Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

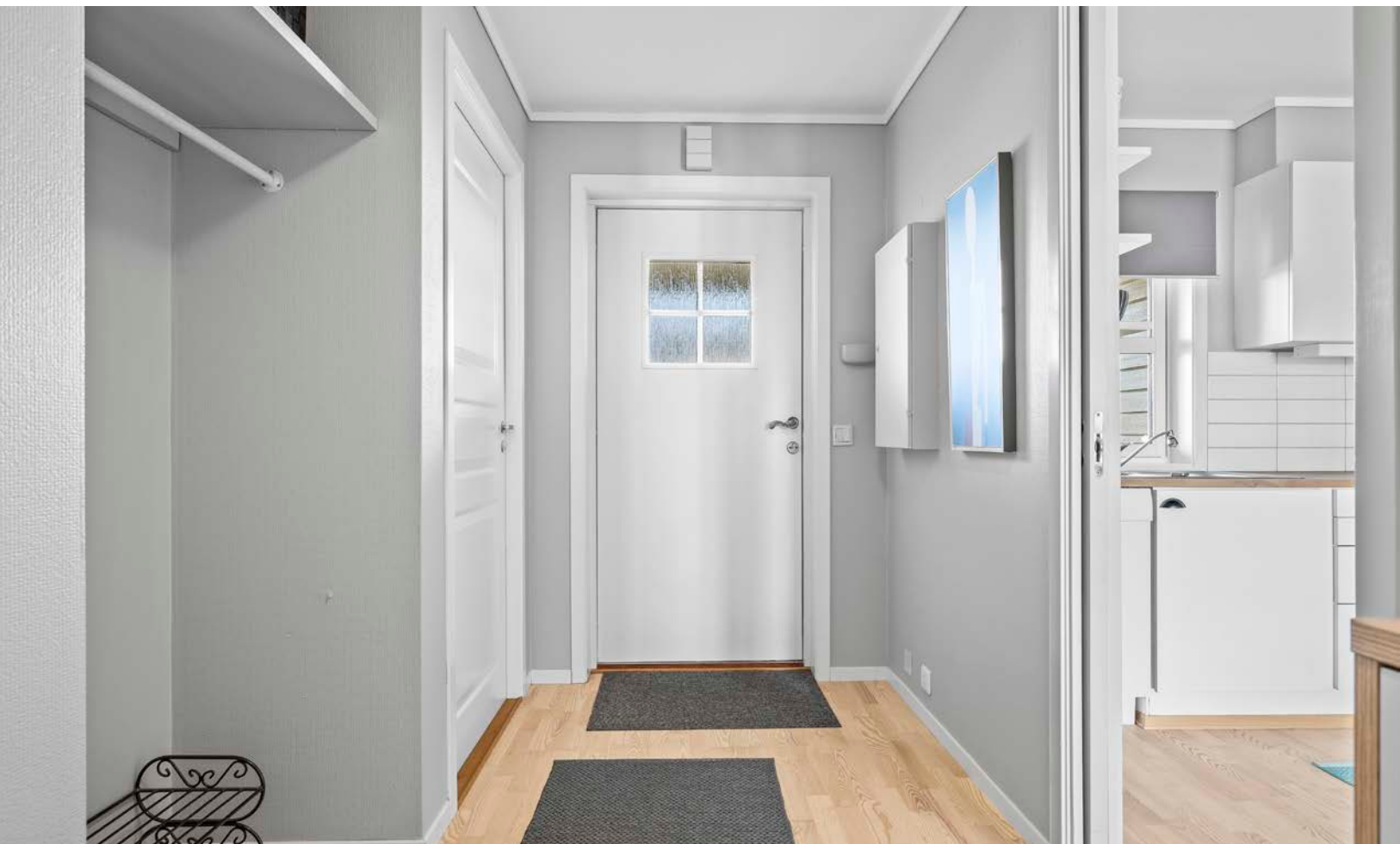
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

15.08.2025

















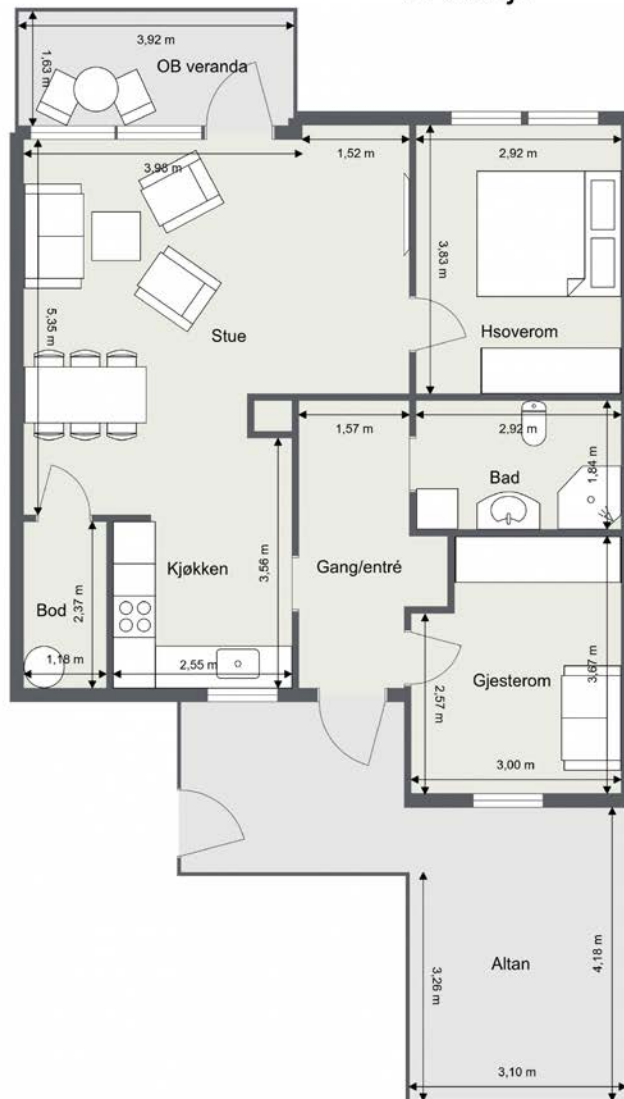


Plantegning



Heistadtangen 11D

2. etasje

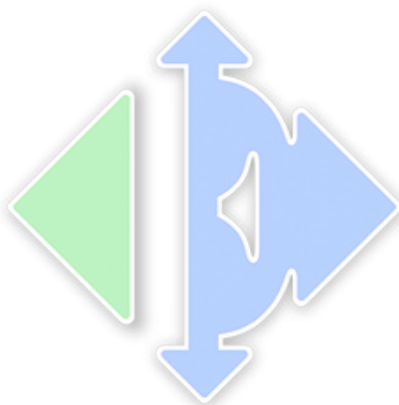


Romhøyde:
2,38m på hovedsoverom, stue og bod.
2,36m på gjesterom,
2,37m i øvrige rom.

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

Vedlegg

Selveierleilighet m/garasje
Heistadtangen 11D
3941 Heistad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 01/05/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:68, Bnr: 240
Hjemmelshaver:	Berit Myrseth og Helge William Myrseth
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1993
Tomt:	1922 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	25.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og gjerdet. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført på støpt fundament direkte mot grunn.
Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.
Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjoner og er tekket med dobbeltkrum tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og i generelt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. For nærmere detaljer vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.

Panelovn i stue og gjesterom.

ROMHØYDE:

2,36m på bad, 2,38m på hovedsoverom, stue og bod, 2,37m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Leiligheten benytter egen garasje og tildelt parkeringsplass som er markert på baksiden av bygget.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte felles badeplasser med sittegrupper, lekeplass og grøntområder i området.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2015- Bygd fastmontert garderobeskap på hovedsoverom.

2020- Fjernet peisinnstans og tettet pipe.

2020- Montert markise på altan.

2022- Montert elektrisk portåpner.

2022- Overflatebehandlet alle rom.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	75 m2				72 m2	3 m2
Garasje		20 m2			0 m2	20 m2
SUM BYGNING	75 m2	20 m2			72 m2	23 m2
SUM BRA	95 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang/entré, to soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

Lagringsbod ved altanens GUA er 6 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 6mm gjennom leiligheten. Dette er godt innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Det er en fungerende pipe i leiligheten, og det foreligger mulighet for montering av vedovn eller peisinnatts, forutsatt at tiltaket utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav til brannsikkerhet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Helge William Myrseth og Berit Myrseth.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

01/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast og benkeplate av laminat. Speil med lys og overskap på vegg over servant.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes borede hull i fugene bak dusjkabinett som er tettet med silikon.

TG2 vurderes grunnet alder og hull i fuger bak dusjkabinett. Siden badet er over 30 år gammelt og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse eller vanntetthet, og det er gjort tiltak (boringer og tetting med silikon), er dette å anse som et avvik.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje, og det ble registrert enkelte sår i flisene. Slike skader kan over tid redusere overflatens vannavvisende egenskaper og medføre økt risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å erstatte skadede fliser eller utbedre med egnet tettemasse for å opprettholde overflatens fuktsikring.

TG2 vurderes grunnet slitasje og sår i enkelte flis.

Merknader:

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

Membranen er fra 1992

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår, 1992.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsone og foretatt fuktmåling, uten å påvise unormale fuktforhold.

Tettedetaljene ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servanten vurderes som usikre, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere nye, tette løsninger.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp og membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av eik og stein, med fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår som funksjonell og i normalt god stand, med noe forventet bruksslitasje ut fra alder. Det kan påregnes behov for utskifting eller utbedring av enkelte elementer på sikt. Det ble registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og velfungerende oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på enkelte komponenter, uten tegn til funksjonssvikt.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, produsert i 1992

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Innvendige profilerte skyvedører med og uten glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Ytterdører nærmer seg forventet levetid og bør medregnes utskiftning på sikt.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører nærmer seg forventet levetid.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt overbygd veranda på 6 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag dekket med asfaltapp, terrassebord på gulv og rekkverk og levegg av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordvestvendt altan på 23 m² med ved inngangsparti.

Bjelkelag med flis på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det er registrert fuktansamling og utført fuktmåling i hjørnet av bod på altanen, noe som indikerer mulig svikt i tettedetaljene i dette området. Hjemmelshaver opplyser at sameiet tidligere har forsøkt utbedring av fuktskade i samme området. Hjemmelshaver opplyser også om at dette forholdet ligger under sameiets ansvarsområde. Det anbefales at tiltak vurderes og følges opp av sameiet for å hindre videre fuktbelastning og eventuelle følgeskader. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på verandaen og altanen, og tegn til brudd på tettedetaljer på altanen.

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

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

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



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1992

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i bod og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det er ikke tilgang til stakeluke eller annet rensepunkt på avløpsrørene, noe som er et brudd med forskriftskravene fra byggeåret (TEK85). Dette kan vanskeliggjøre vedlikehold og rens, og øker risikoen ved eventuell blokkering eller tilbakeslag. Det anbefales å etablere tilgjengelig stakeluke eller annet egnet rensepunkt.

TG2 vurderes grunnet manglende stakeluke tilgjengelig i leiligheten.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1992
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig ventilerings til ventilasjonskanal på bad. Det ble foretatt luftstrømsmåling hvor måling viste 0 m³/t. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1992
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht oversikt.

Det bemerkes at ringetrafo er løs og må påregnes etterstramming.
 Ringetrafo holder en temp på 30 grader, noe som er i øvre sjiktet av akseptable temperaturer. Observasjonen bør undersøkes av kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven samt selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes grunnet alder og hull i fuger bak dusjkabinett. Siden badet er over 30 år gammelt og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse eller vanntetthet, og det er gjort tiltak (boringer og tetting med silikon), er dette å anse som et avvik.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet slitasje og sår i enkelte flis.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettedetaljer rundt rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp og membran har passert forventet levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på enkelte komponenter, uten tegn til funksjonssvikt.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører nærmer seg forventet levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på verandaen og altanen, og tegn til brudd på tettedetaljer på altanen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes grunnet manglende stakeluke tilgjengelig i leiligheten.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250039	

Selger 1 navn
Berit Myrseth

Gateadresse	
Heistadtangen 11D	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3941

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250039

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utettheter fra altan til underliggende garasje, men dette er blitt utbedret av fagfolk gjennom Heistadtangen leilighetssameie 7-9-11

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av innmat i sikringsskap. Montering av overspenningsvern samt 7 jordfeilautomater.

Arbeid utført av

Per Øverland AS, Porsgrunn

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble skiftet ut fliser og lagt ny membran på gulv altan, da det var påvist vannlekkasje ned til underliggende garasje.

Arbeid utført av

HRL Entreprenør AS, Skien

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250039

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Myrseth	625ad98537461e0161a2cef 4aa8122938b7626cf	28.04.2025 10:08:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250039

- 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>

VEDTEKTER HEISTADTANGEN LEILIGHETSAMEIE 7-9-11

Org. nr. Enhetsregisteret: 884 276 772

Lov om eierseksjoner av 4-3-1983 nr.7

Etter årsmøtevedtak 12-4-2011 er paragraf 1 og 5 endret. Paragraf 20 er ny.

Paragraf 1 . Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11, forretningskontor og formål.

Sameiets navn er Heistadtangen Leilighetsameie 7-9-11.

Sameiet består av 17 boligseksjoner, tinglyst 25-6-1992.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen og områder tilknyttet 7-9-11, gnr. 68 bnr. 240 i Porsgrunn kommune med fellesanlegg av enhver art , herunder med hensyn til drift og vedlikehold.

Paragraf 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full dispensasjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonene kan ikke benyttes til annet enn beboelse og må benyttes på en slik måte at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i de bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Paragraf 3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Sameiet tegner forsikring for bygget herunder for garasjer. Forsikringspremien inngår i fellesutgiftene og fordeles i henhold til sameiebrøk. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven.

Paragraf 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, eller som er undergitt eksklusiv bruksrett for en sameier, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonenes sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, garasjer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Paragraf 5. Overdragelse/utleie av seksjon

Ved salg/kjøp av leilighet, skal SELGER oppgi navn og tlf. nr. på kjøper samt (oppholdsadresse, der kjøper ikke skal bo fast i sameiet) til styret. KJØPER skal ta kontakt med styret og forsikre seg om at disse opplysningene er mottatt. Ønsker noen å leie ut leiligheten skal styret ha navn og tlf. nr. på leietagere. Eiere er ansvarlige ang. fellesutgifter til sameiet og at vedtektene følges av evnt. leietagere.

Paragraf 6. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at et av medlemmene etter loddtrekning trer av etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for et år av gangen.

Styremedlem som selger eller leier ut sin seksjon trer automatisk ut av styret fra salg/utleie tidspunktet.

Paragraf 7. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningene av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved Stemmeliikhet gjør lederens stemme utslaget.

Paragraf 8. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner for sameiet.

Paragraf 9. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.05.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst to av sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte, skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Paragraf 10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsregnskap og budsjett
2. Valg
3. Godtgjøring til revisor
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 11. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg avgjøres saken ved loddtrekning.

Paragraf 12. Stemmerett m.m.

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og å uttale seg.

Paragraf 13. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

Paragraf 14. Sikkerhet

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon for et beløp stor kr. 10.000,-, med etterstående prioritet innenfor 90% av seksjonens verditakst, til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser.

Paragraf 15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Paragraf 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Paragraf 17. Endringer i vedtektene

Endring av vedtektenes paragraf 18 kan ikke skje utenom ved enstemmighet. Endringer i sameiets vedtekter forøvrig kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Paragraf 18. Leilighetssameiets garasjer/fellesareal

Til enkelte seksjoner i sameiet er det oppført garasje med bruksrett tillagt den seksjon garasjen er solgt til, og i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.

Til øvrige seksjoner i sameiet kan det oppføres garasje, beliggende på fellesareal tilhørende Heistadtangen sameie, med eksklusiv bruksrett for de respektive seksjoner i henhold til nærmere angivelse i sameiernes kjøpekontrakt med utbygger.

Sameiet kan ikke kreve særskilt godtgjørelse/leie for den enkelte sameiers eksklusive rett til garasje herunder til å ha garasje på sameiets fellesareal.

Likeledes inngår garasjer heller ikke i beregning av sameiebrøken med hensyn til felles utgifter. Den enkelte sameier som har sådan eksklusiv bruksrett til garasje på sameiets grunn plikter å holde området rundt ryddig og vedlikeholdt. Det samme gjelder for garasjer beliggende på areal tilhørende Heistadtangen sameie undergitt eksklusiv bruksrett for sameiere i leilighetsameiet.

Sameiet kan ikke kreve særskilt godtgjørelse/leie for den enkelte sameiers eksklusive rett til garasje herunder til å ha garasje på sameiets fellesareal.

Likeledes inngår garasjen heller ikke i beregning av sameiebrøken med hensyn til fellesutgifter med videre den enkelte seksjonseier som har sådan eksklusiv bruksrett til garasje på sameiets grunn plikter å holde området rundt ryddig og vedlikeholdt.

Leiligheter som ligger i sameiets 1 etasje skal ha eksklusiv bruksrett til det fellesareal som ligger på sameiets østside, begrenset av den enkelte leilighets skillelinjer, til disse skillelinjer møter grenser for Heistadtangen sameie fellesareal.

Paragraf 19. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4-3-1983 nr.7, samt lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) som trådte i kraft 1-1-1999.

Paragraf 20. Regler for hundehold.

Hundeiere i sameiet PLIKTER å sette seg inn i LOVEN OM HUNDEHOLD. Denne kan hentes på lovdata (internett). Hundeeiere som ikke følger denne lov med regler, må regne med advarsler og i siste instans nektes å ha hund i sameiet!!

Husk! ved salg av leilighet, skal vedtektene gis til kjøper!

For tinglysning på

Gnr. 68

Bnr. 217, 218 og 220

REGISTRERT
29 OKT 1991
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 14712

ERKLÆRING

Heistadtangen Sameie skal eie og forvalte fellesarealer tilhørende de eiendommer som blir utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217. Fellesarealets omfang defineres av vedtatt reguleringsplan med endelig avgrensning i henhold til situasjonsplan gjeldende ved konstituering av Sameiet.

1. For eiere av samtlige eiendommer utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal gjelde en rett og plikt til å være medlem av Heistadtangen Sameie og til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

2. På enhver eiendom utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal Heistadtangen Sameie som sikkerhet for de forpliktelser hjemmelshaver måtte ha ovenfor Heistadtangen Sameie hefte en panterett for et beløp stort kr. 10.000,-.

Beløpet skal for hver enkelt eiendom ha sikkerhet etter avtalt kjøpesum i kontrakt mellom kjøper og Telemark Eiendomsutvikling A.S.

3. De som til enhver tid eier/disponerer båt plass i opparbeidet småbåthavn utskilt fra Gnr. 68, Bnr. 155 skal ha vederlagsfri rett til ordinær adkomst til bryggeanlegget over fellesarealer tilhørende Heistadtangen Sameie (Gnr. 68, Bnr. 217). Ovenstående gir dog ikke rett til bruk av bil og parkering på sameiets fellesareal inne i boområdet.

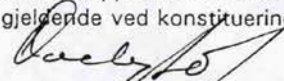
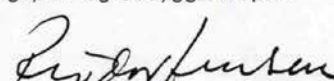
Tilsvarende skal eierne av eiendommer utskilt fra gnr. 68, bnr. 217, grensene til gnr. 68 bnr. 155 (småbåthavn) ha rett til fri ferdsel i havnebassenget tilhørende gnr. 68 bnr. 155 samt til langs sin egen eiendomsgrense i en bredde opptil 3,5 mtr. ut fra sin eiendomsgrense ha rett til fortøyningsplass for båt. Denne rett skal tinglyses som heftelse på gnr. 68 bnr. 155.

4. På eiendommer utskilt fra gnr. 68 bnr. 217 med bebyggelse beliggende på eiendomsgrense mot annen eiendom også utskilt fra gnr. 68 bnr. 217 skal eier av sådan eiendom ha rett til adkomst og oppsetting av stige på den tilgrensende naboeiendom for utførelse av nødvendig vedlikehold.

5. Heistadtangen leilighetssameier I - IV som er utskilt fra Gnr. 68 Bnr. 217 skal i henhold til nærværende erklæring ha rett til vederlagsfritt å ha boder, garasjer og parkeringsplass på Heistadtangen sameies grunn Gnr. 68 Bnr. 217

Ethvert ansvar og enhver omkostning knyttet til oppføring, drift og vedlikehold knyttet til garasjene er de enkelte leilighetssameieres ansvar og er således Heistadtangen sameie uvedkommen.

Garager og boder skal oppføres i henhold til vedtatt reguleringsplan og bebyggelsesplan fra arkitekten, gjeldende ved konstituering av sameiet.


Oddbjørn Solum
Reidar Jensen

Returneres til:

DaB Eiendomsmegling Grenland AS
Postboks 90

3971 Langesund

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT

I

25 JUN 1992

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Skien og Porsgrunn

Byrett

Dagboknr.: 8040...

Gnr.	Bnr.	Festnr.
68	240	

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunnavn

0805 Porsgrunn

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

Heistad Eiendom AS

v/Truls Lund i h.h.t. fullmakt, ting-

lyst 25.10.91

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	75	11	B	75	21	B	71	31			41			51		
2	B	75	12	B	75	22	B	71	32			42			52		
3	B	75	13	B	130	23	B	71	33			43			53		
4	B	75	14	B	63	24	B	102	34			44			54		
5	B	75	15	B	63	25	B	51	35			45			55		
6	B	75	16	B	63	26			36			46			56		
7	B	75	17	B	65	27			37			47			57		
8	B	75	18	B	71	28			38			48			58		
9	B	75	19	B	71	29			39			49			59		
10	B	75	20	B	71	30			40			50			60		
Sum tellere:						1.863	= nevner:		1.863								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses


Doknr: 8040 Tinglyst: 25.06.1992 Emb: 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

3) Fødselsnr./Foretaksnr. uttrykkes bare når det er flere hjemmelshavere.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal, eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

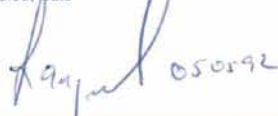
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

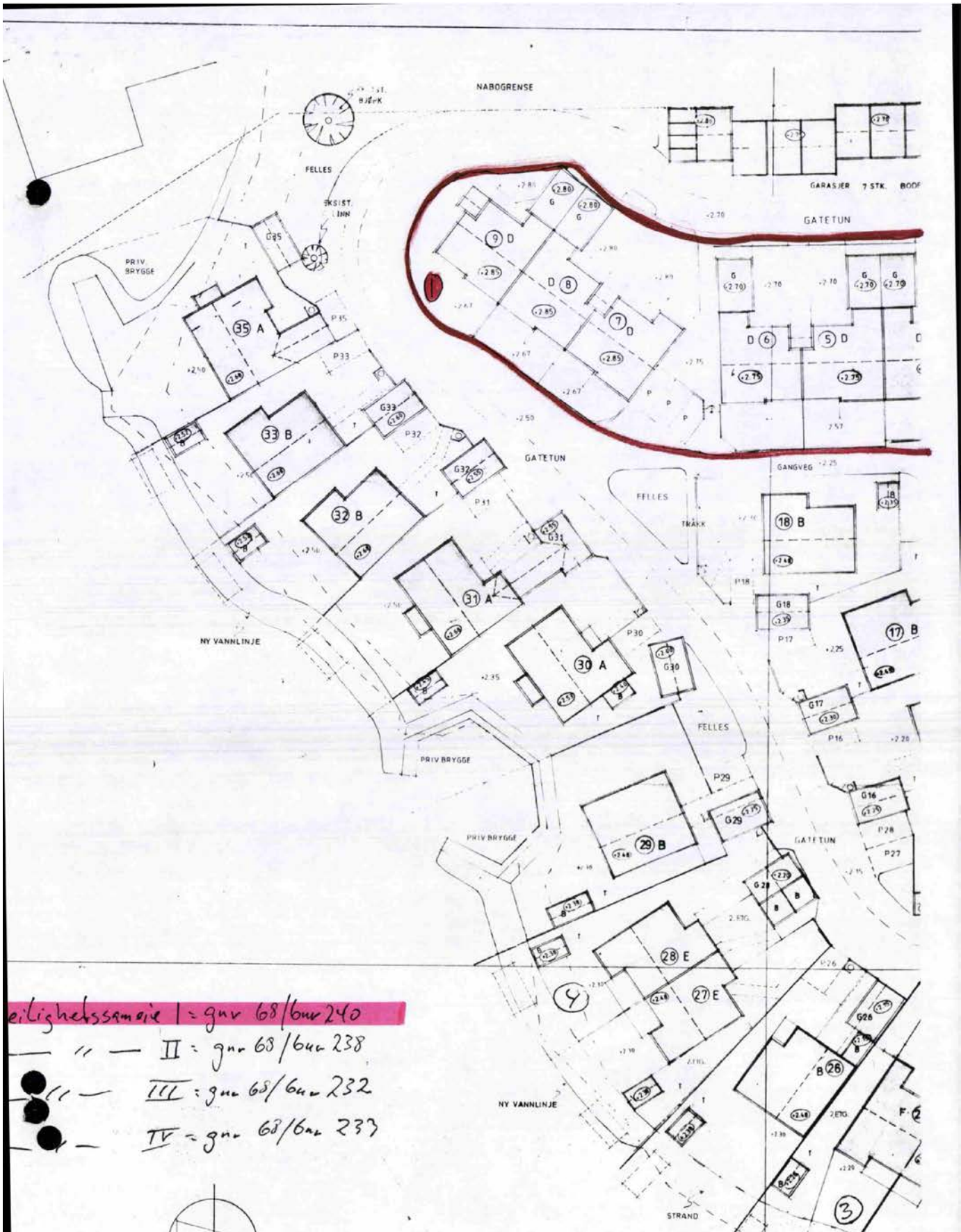
7. Underskrifter

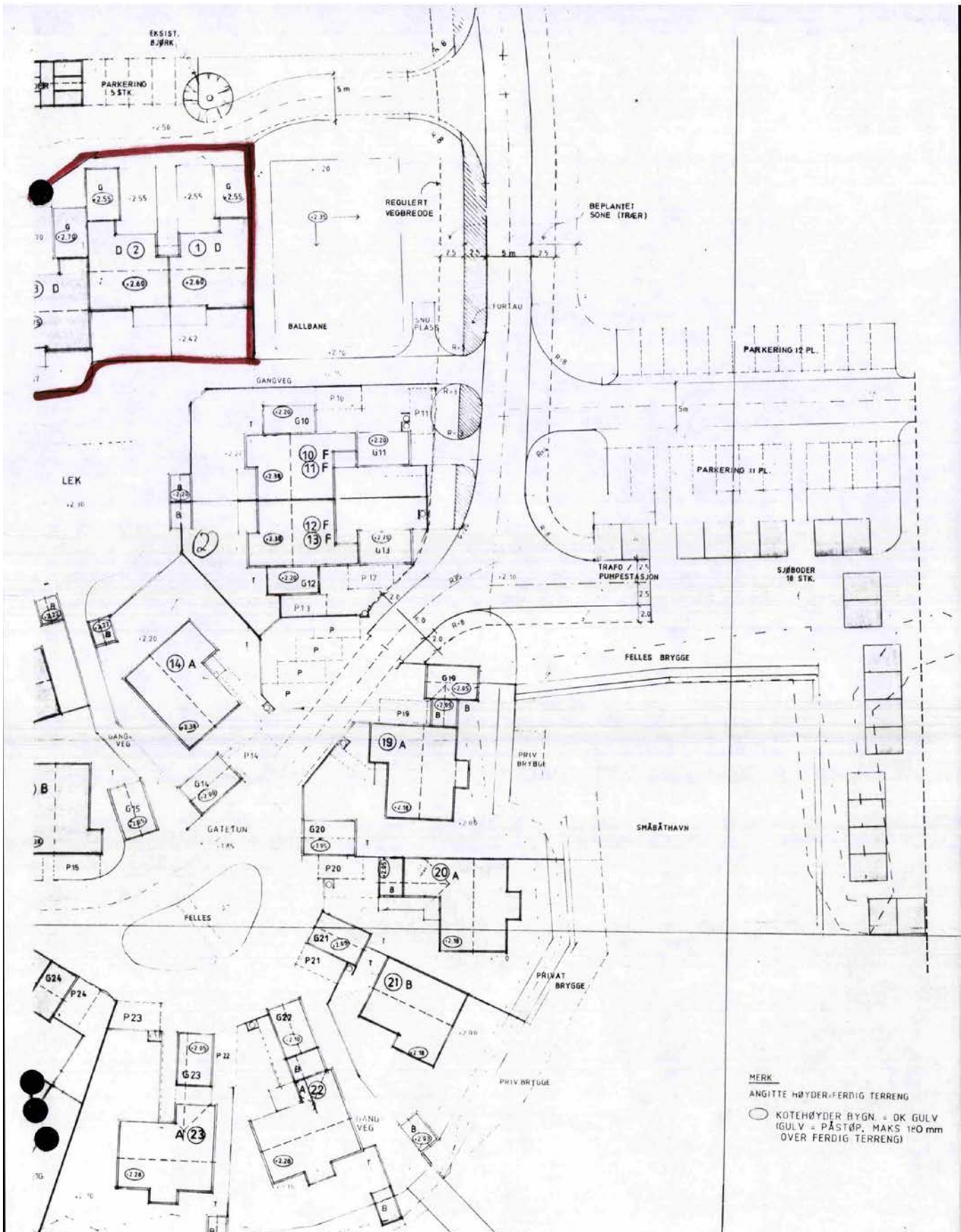
Sted, dato

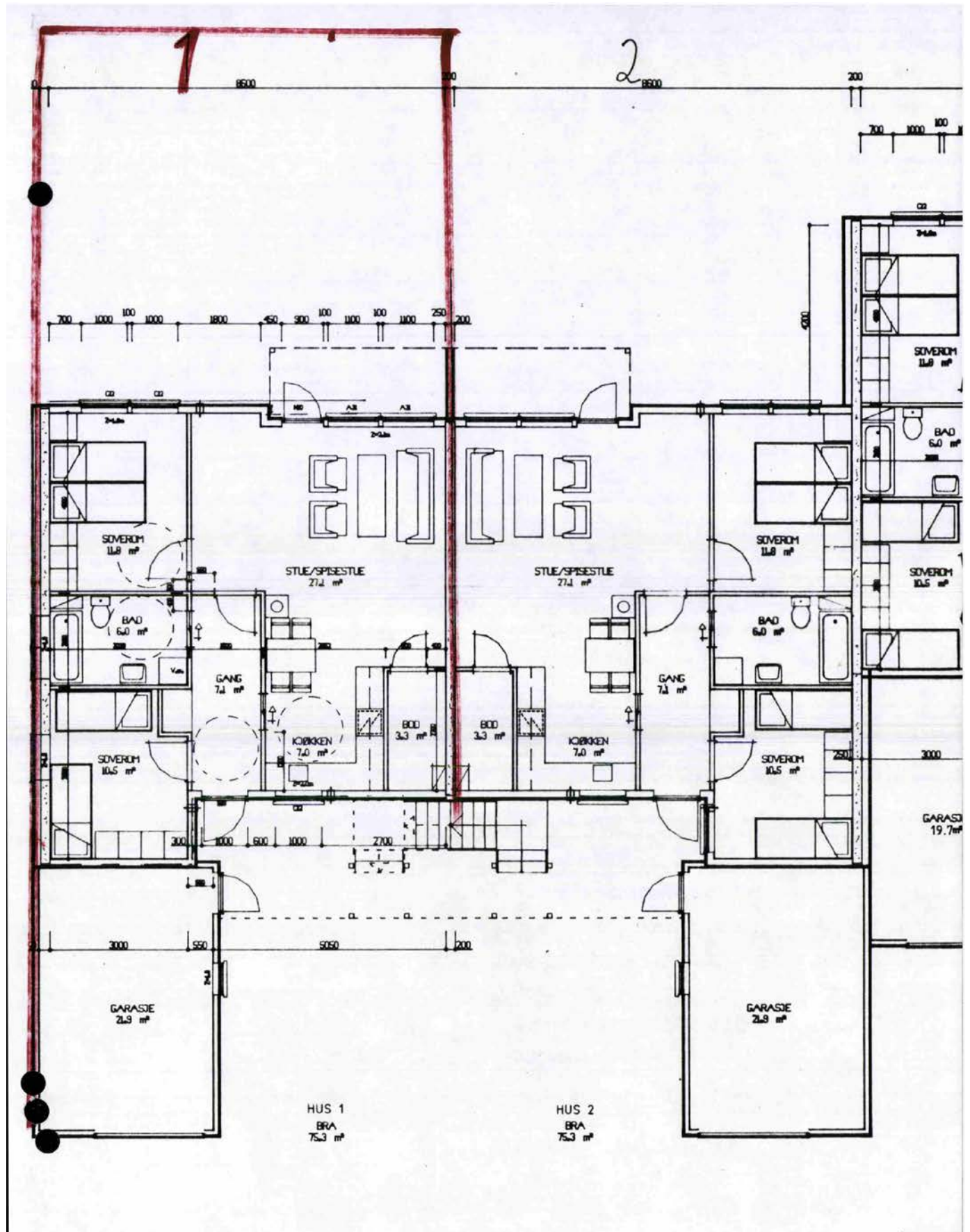


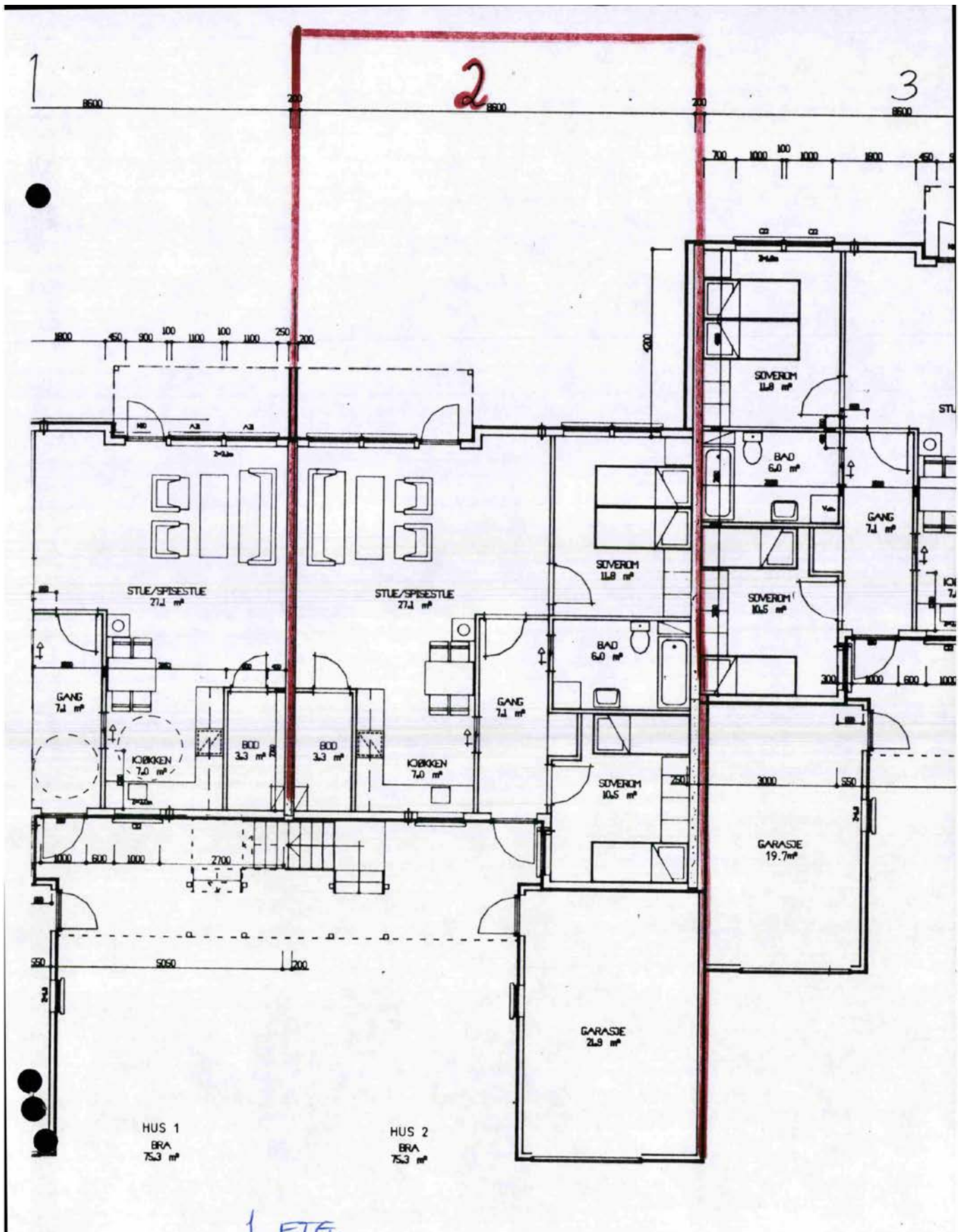
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

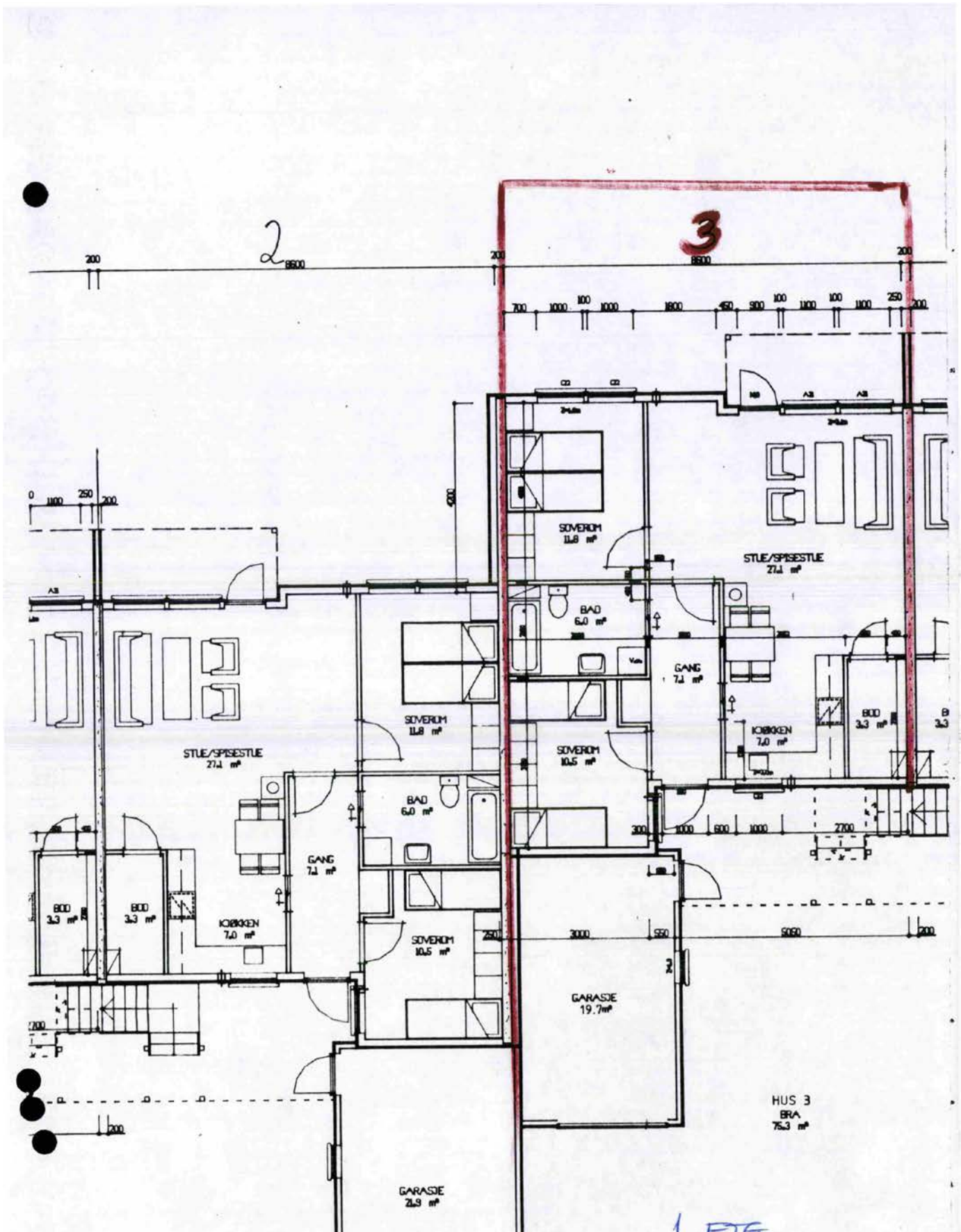


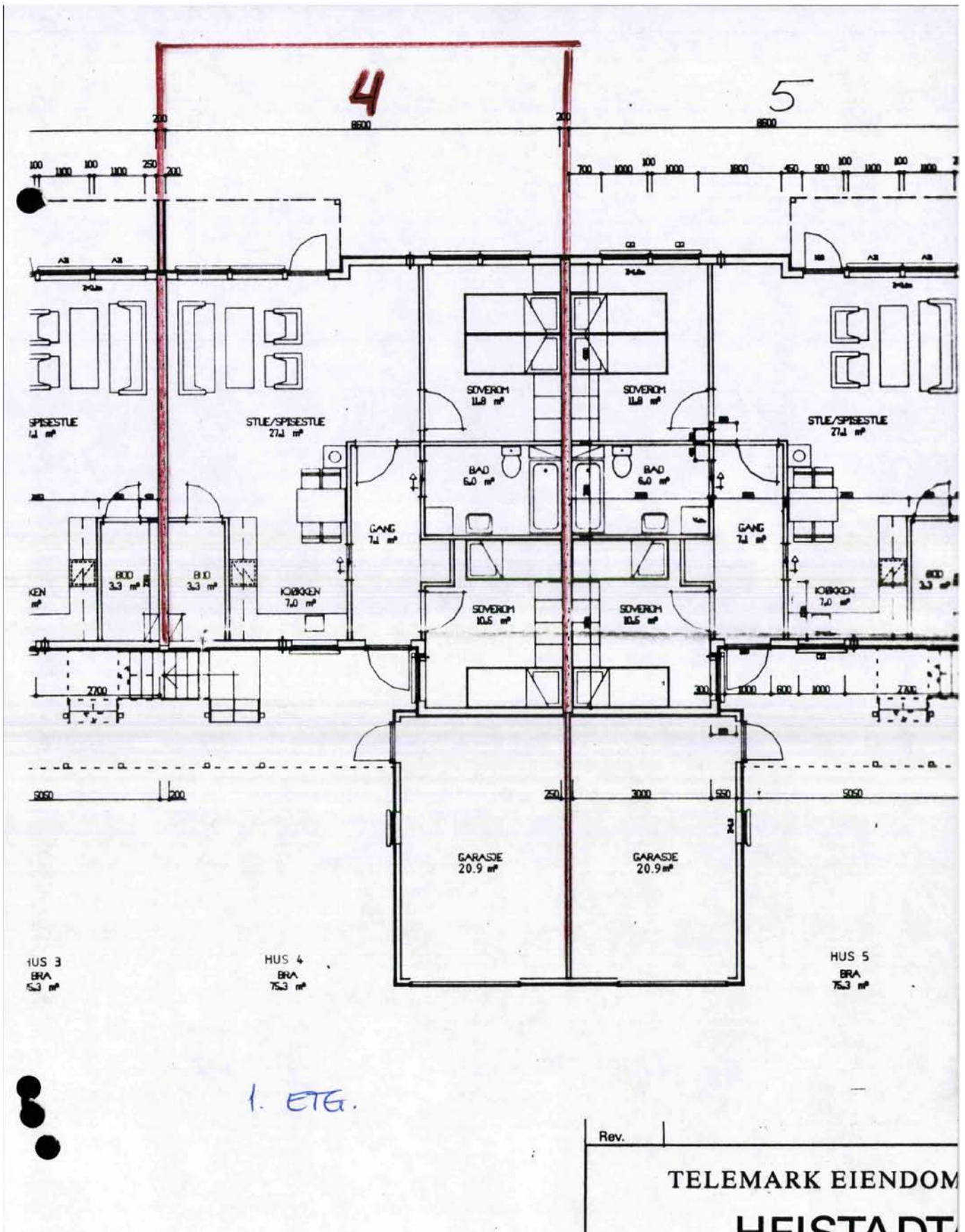


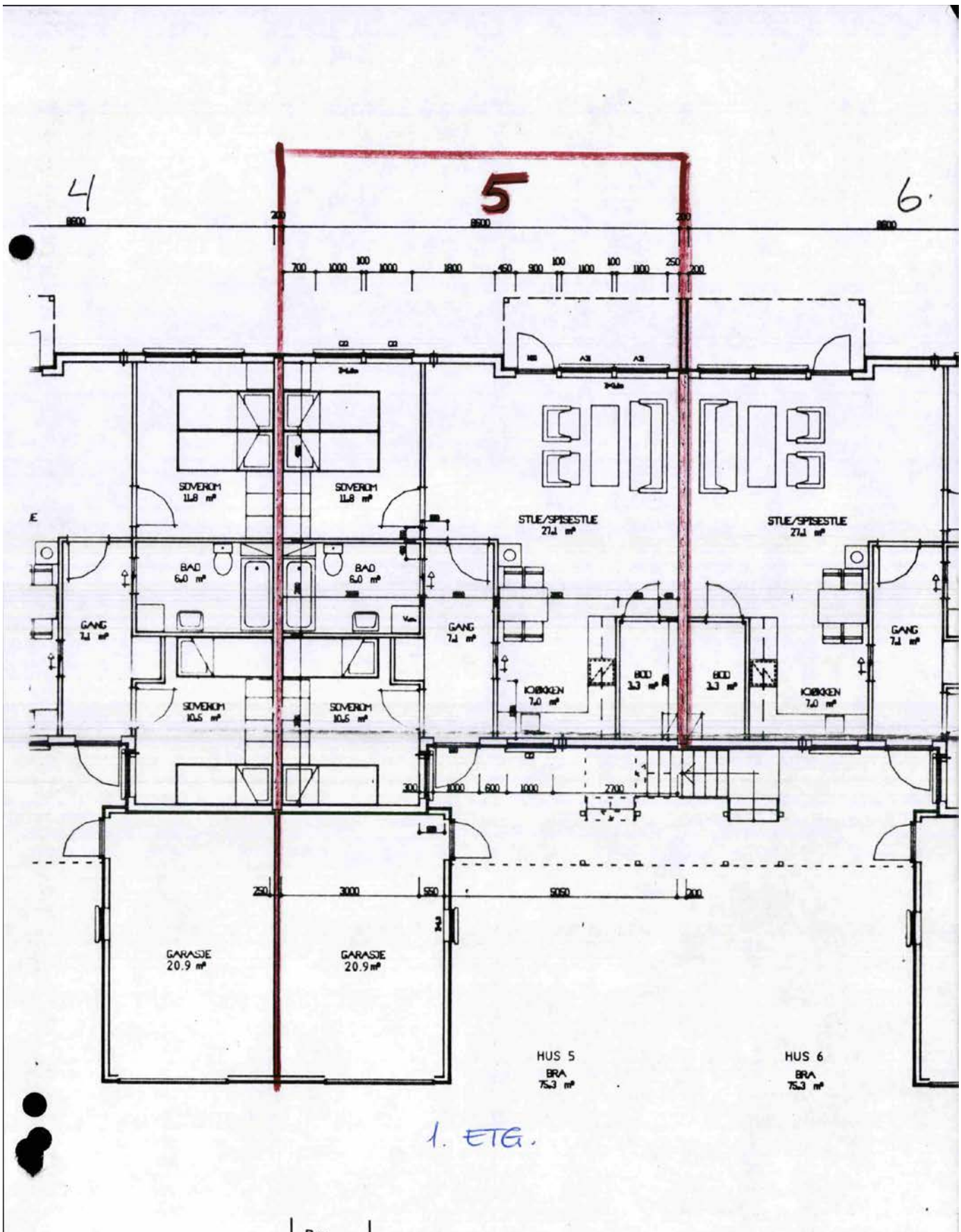


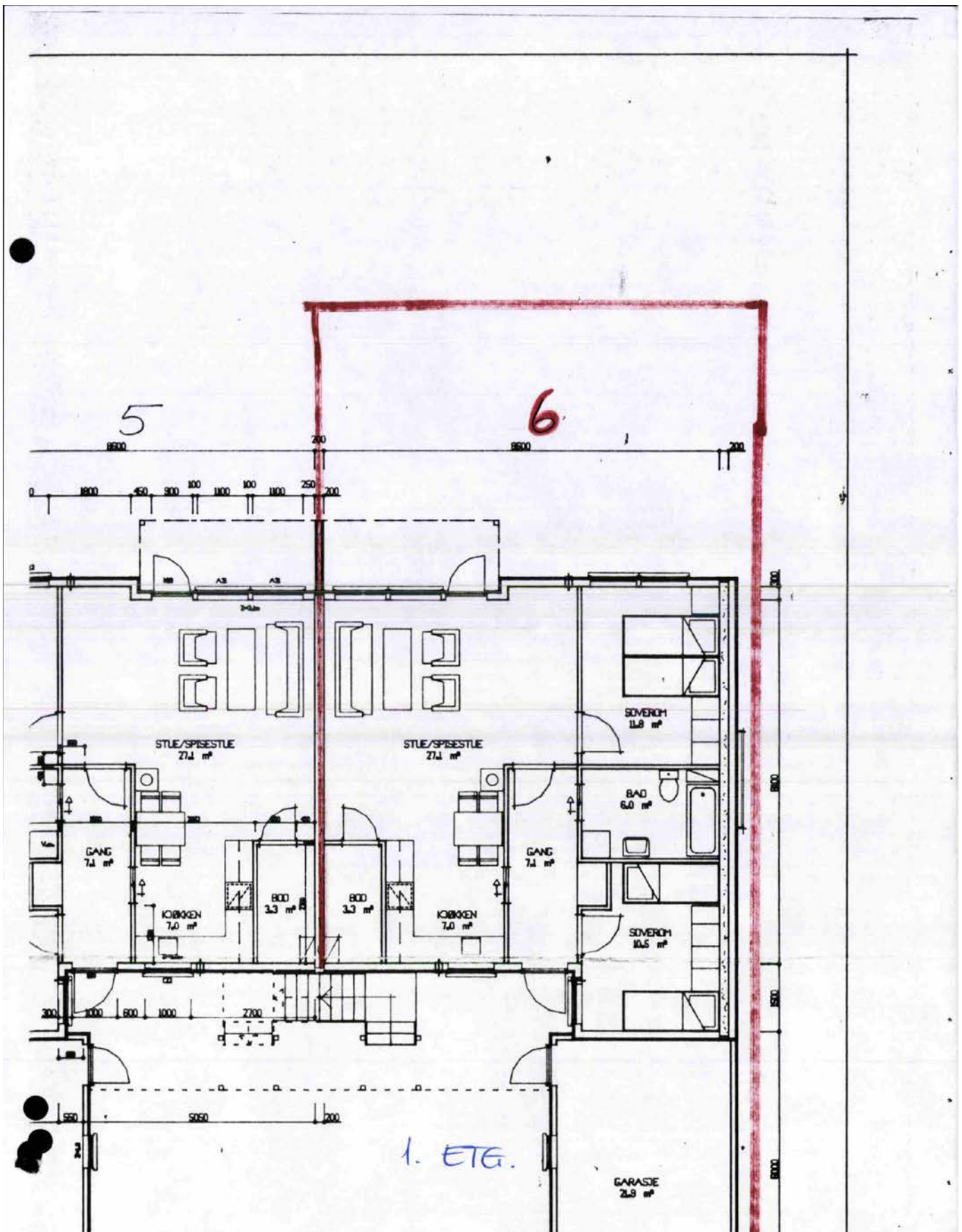


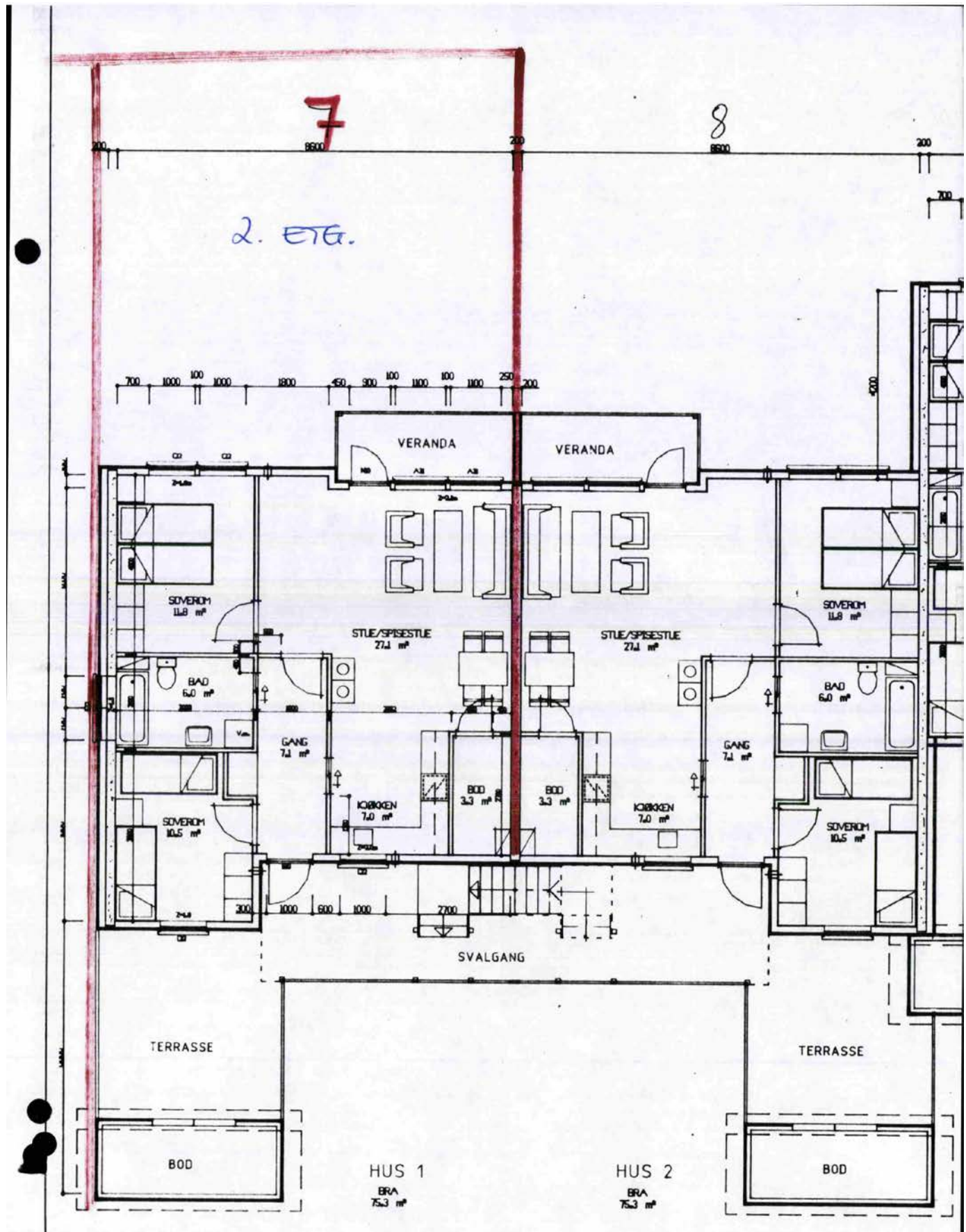


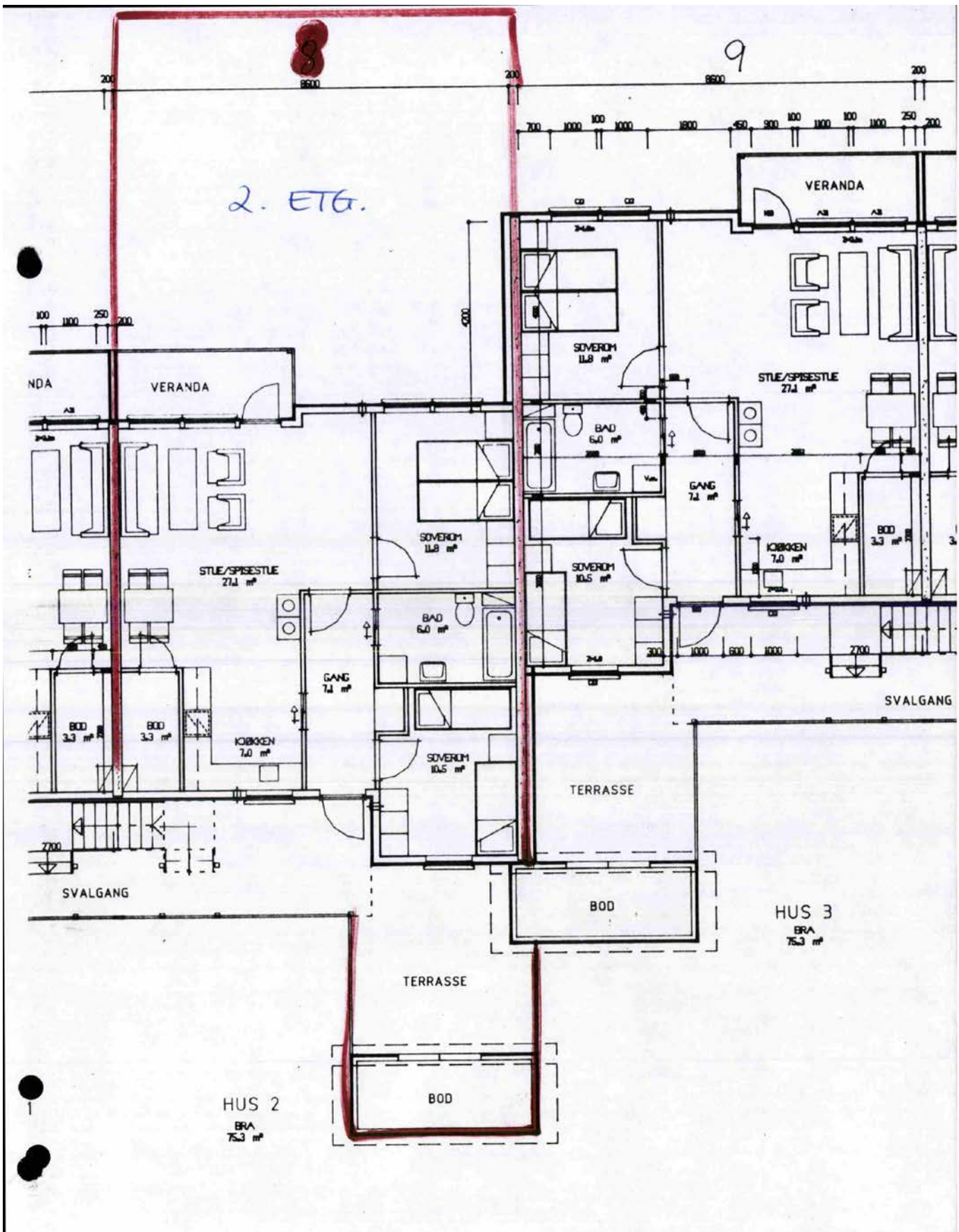


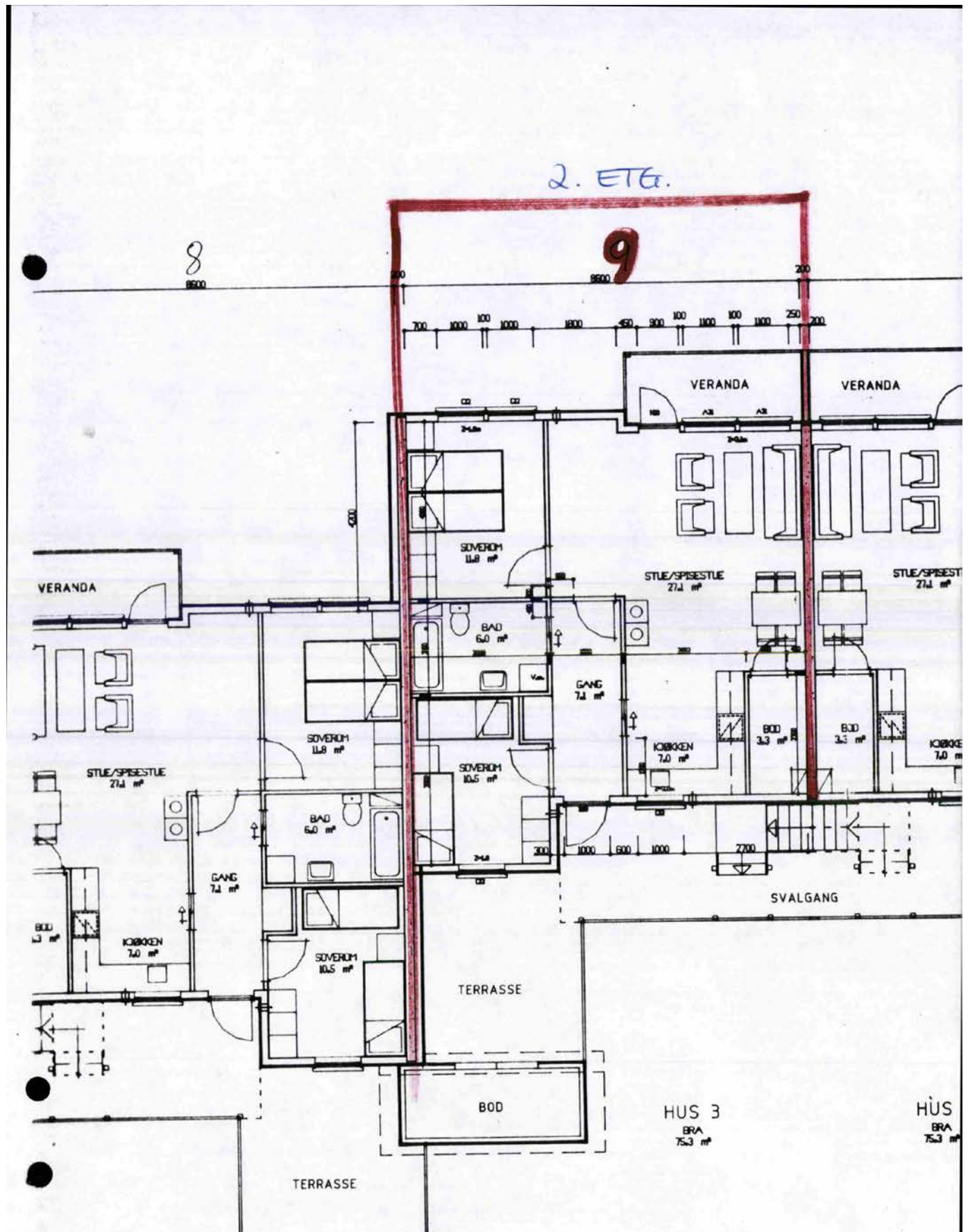


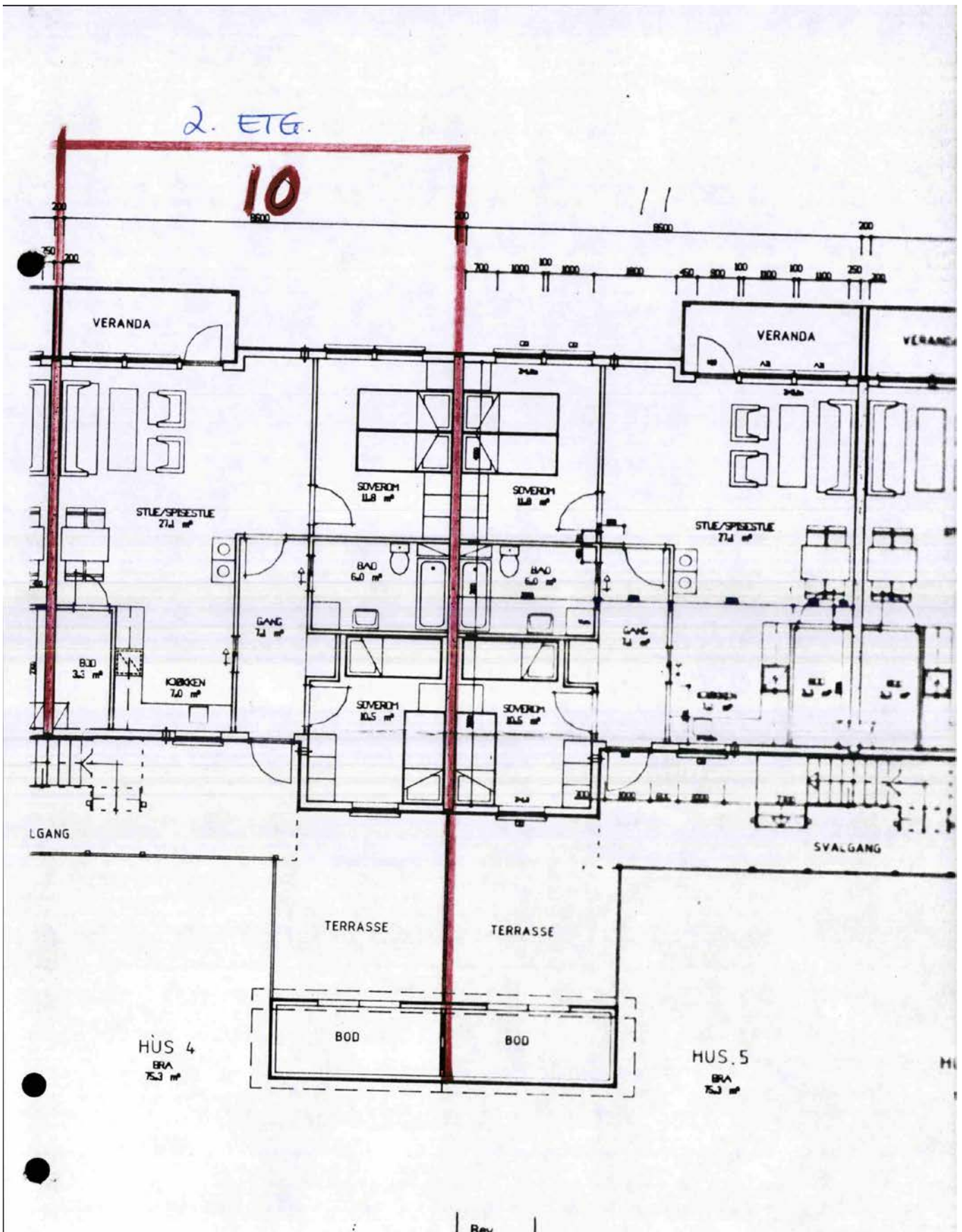


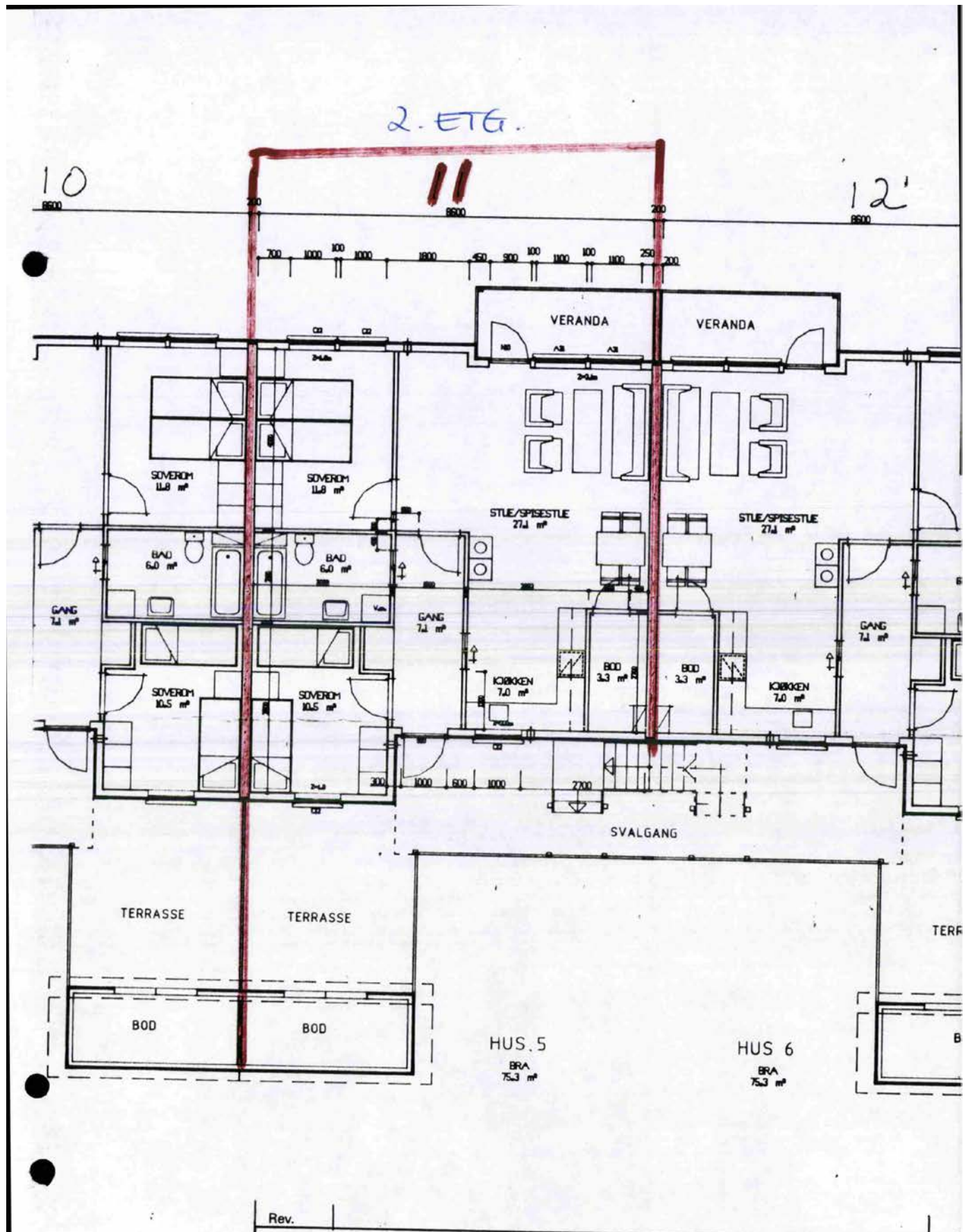


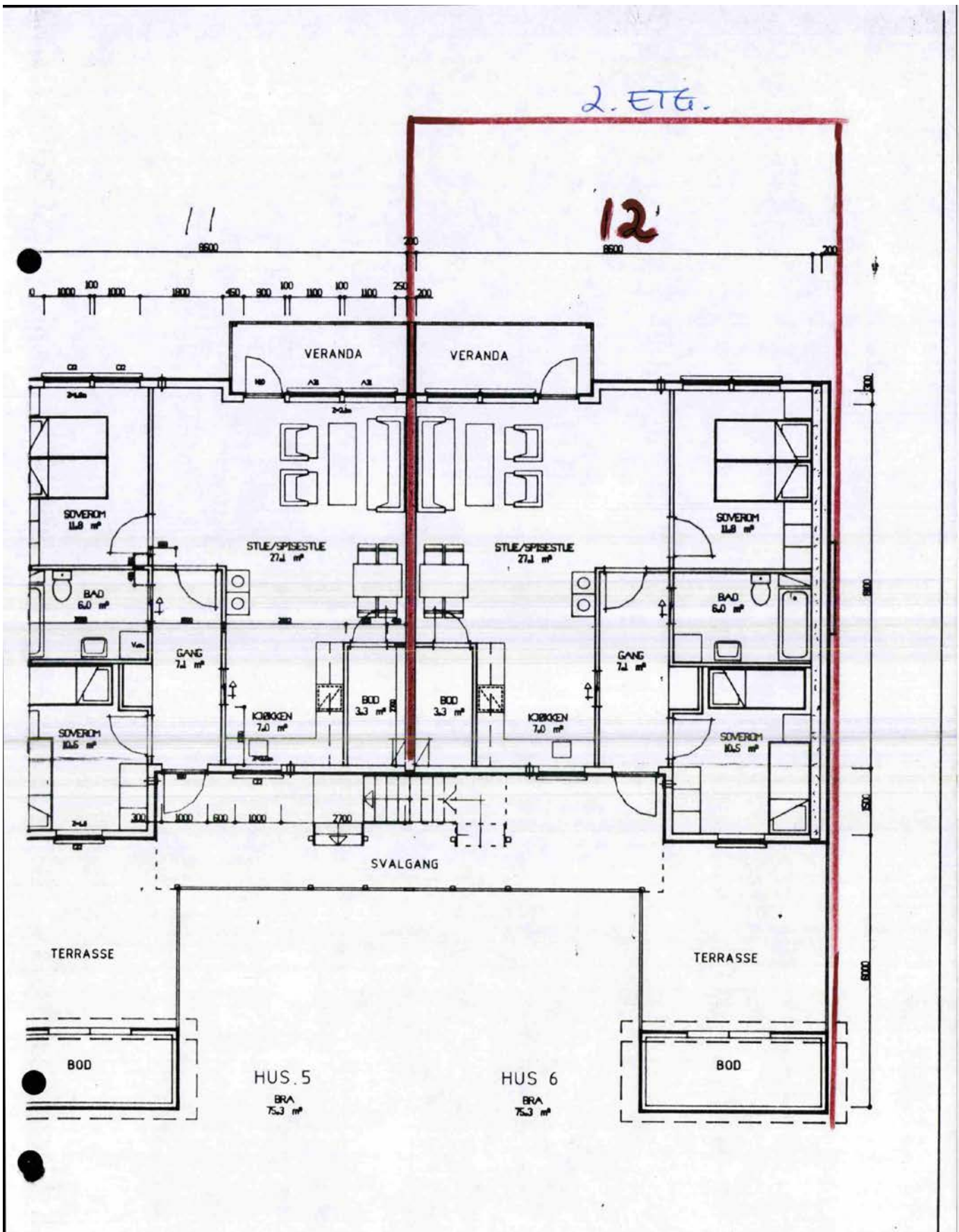


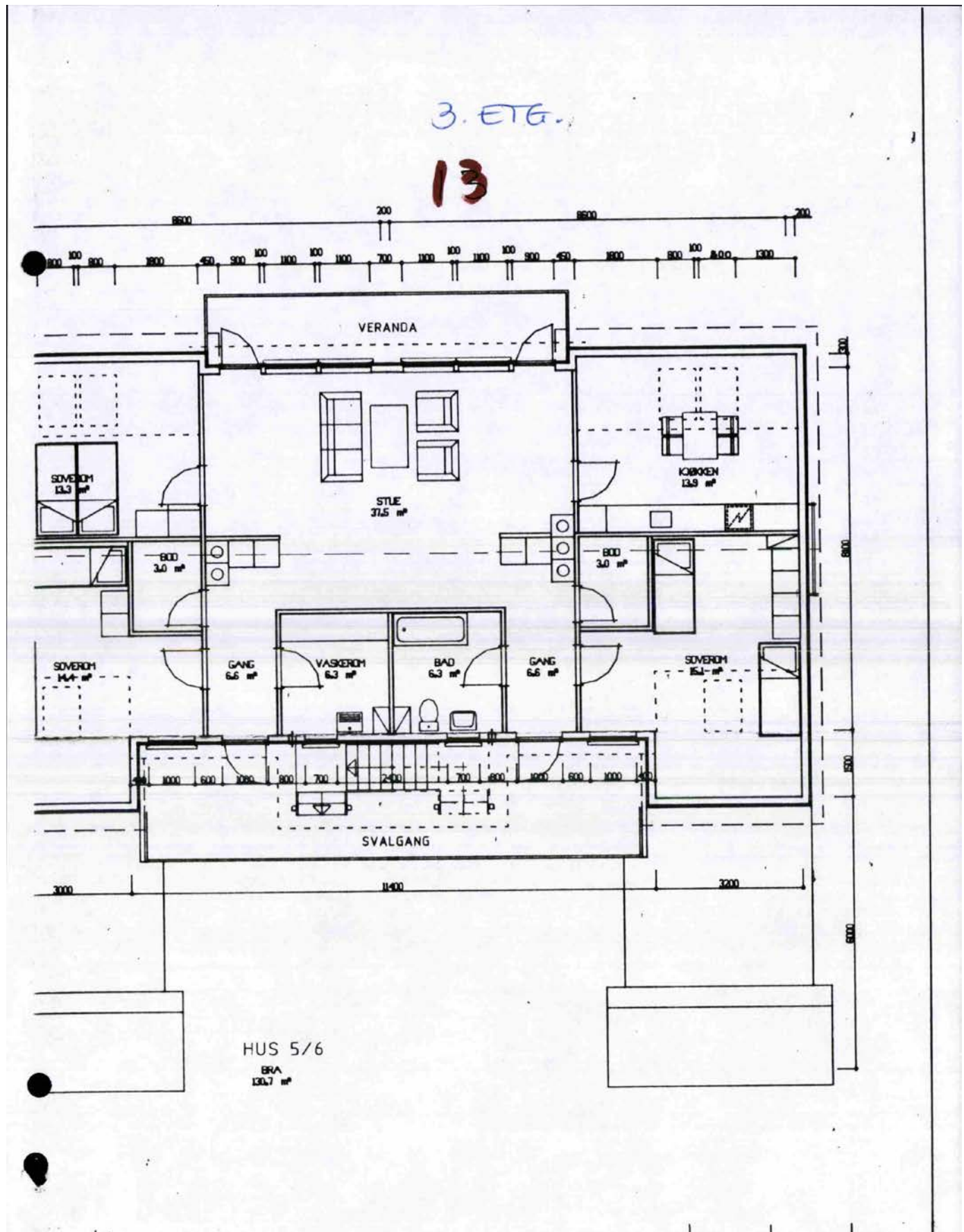


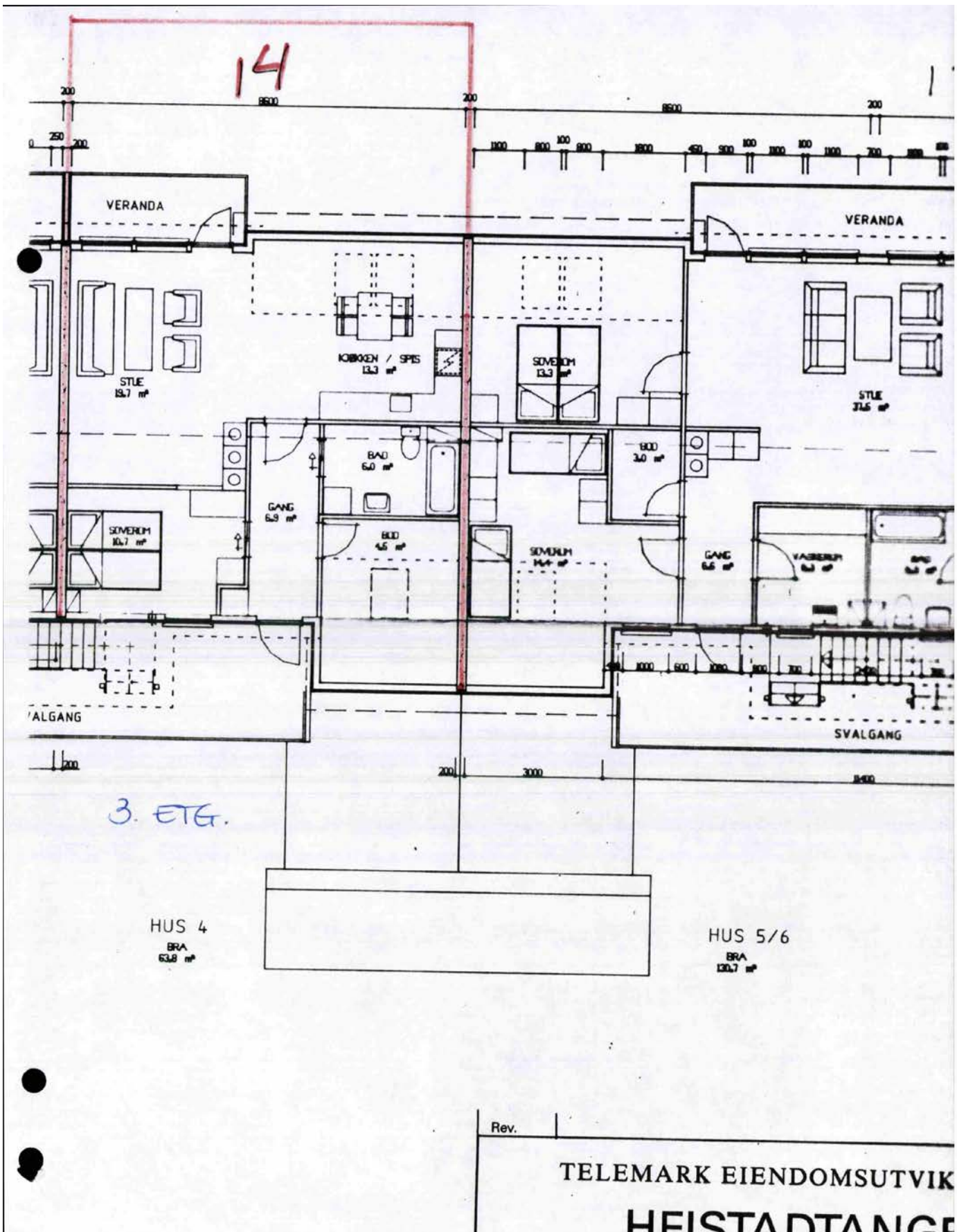


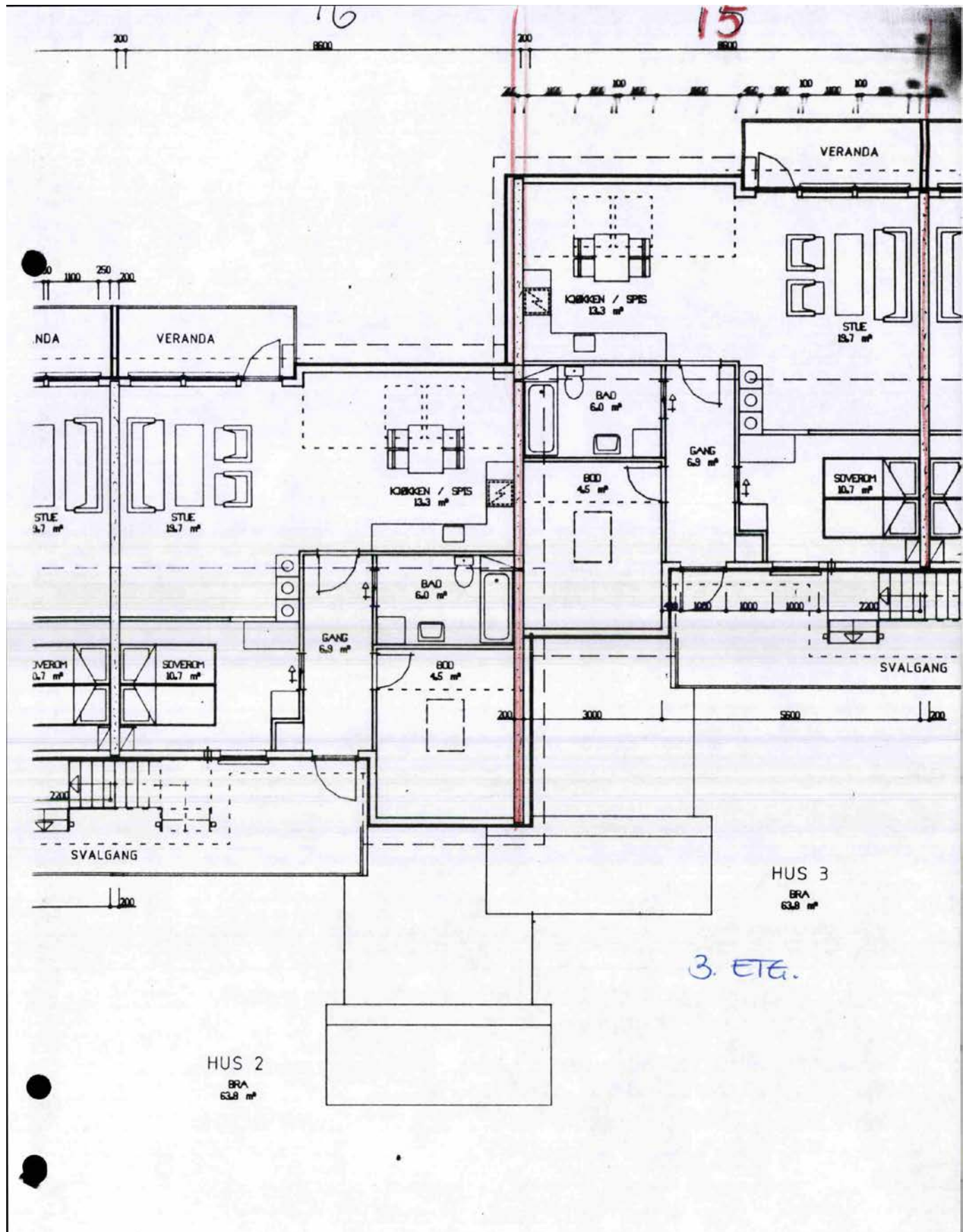


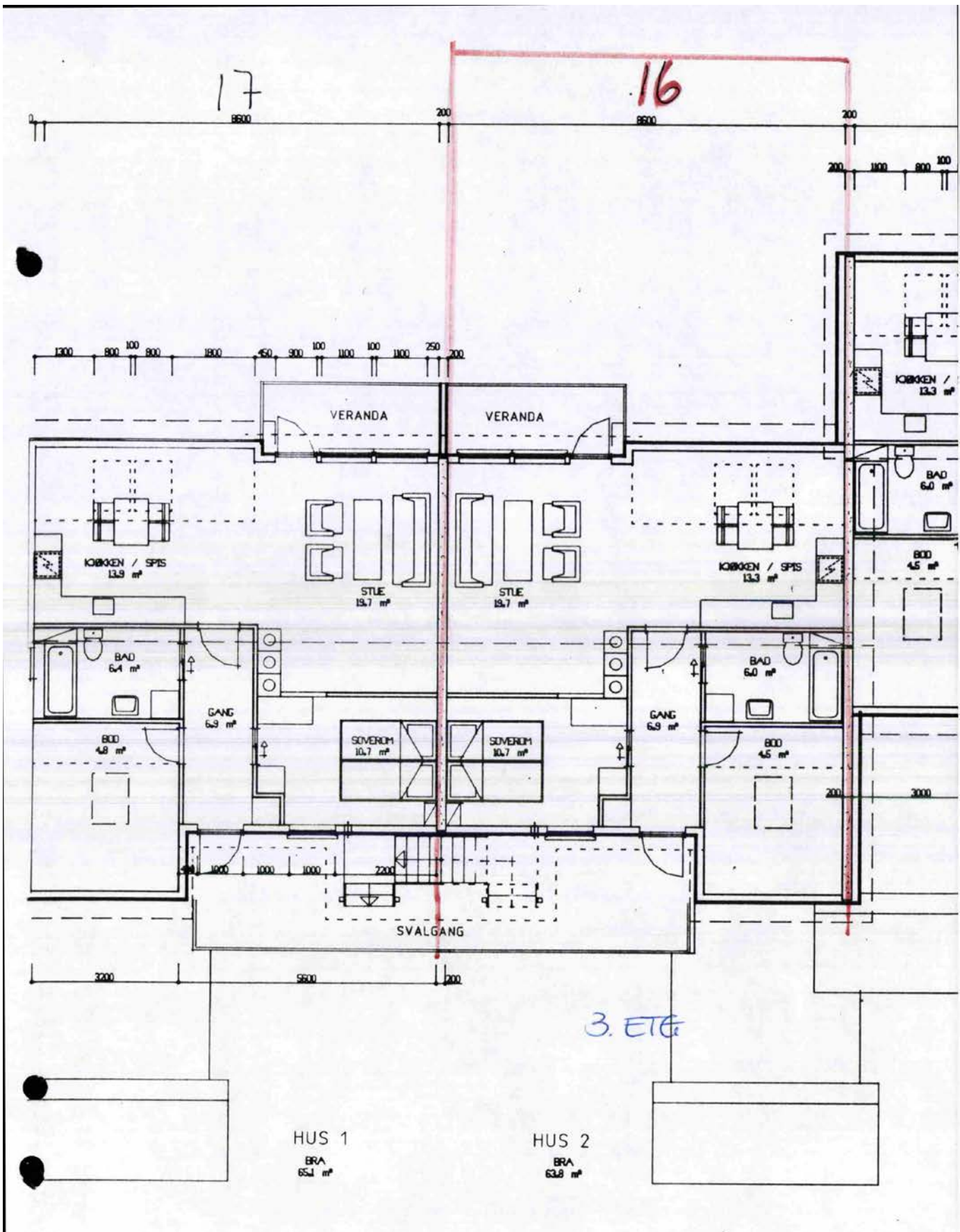


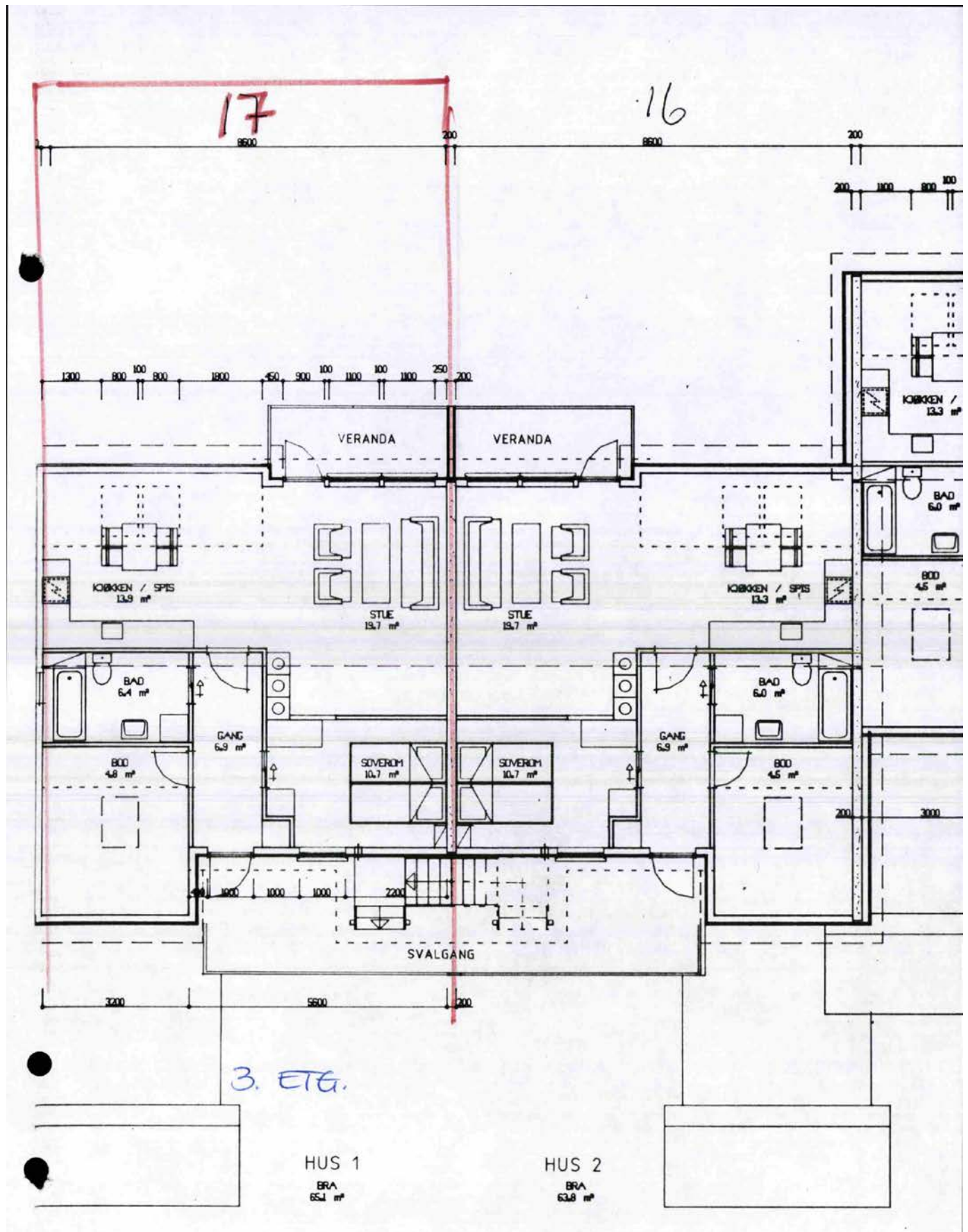


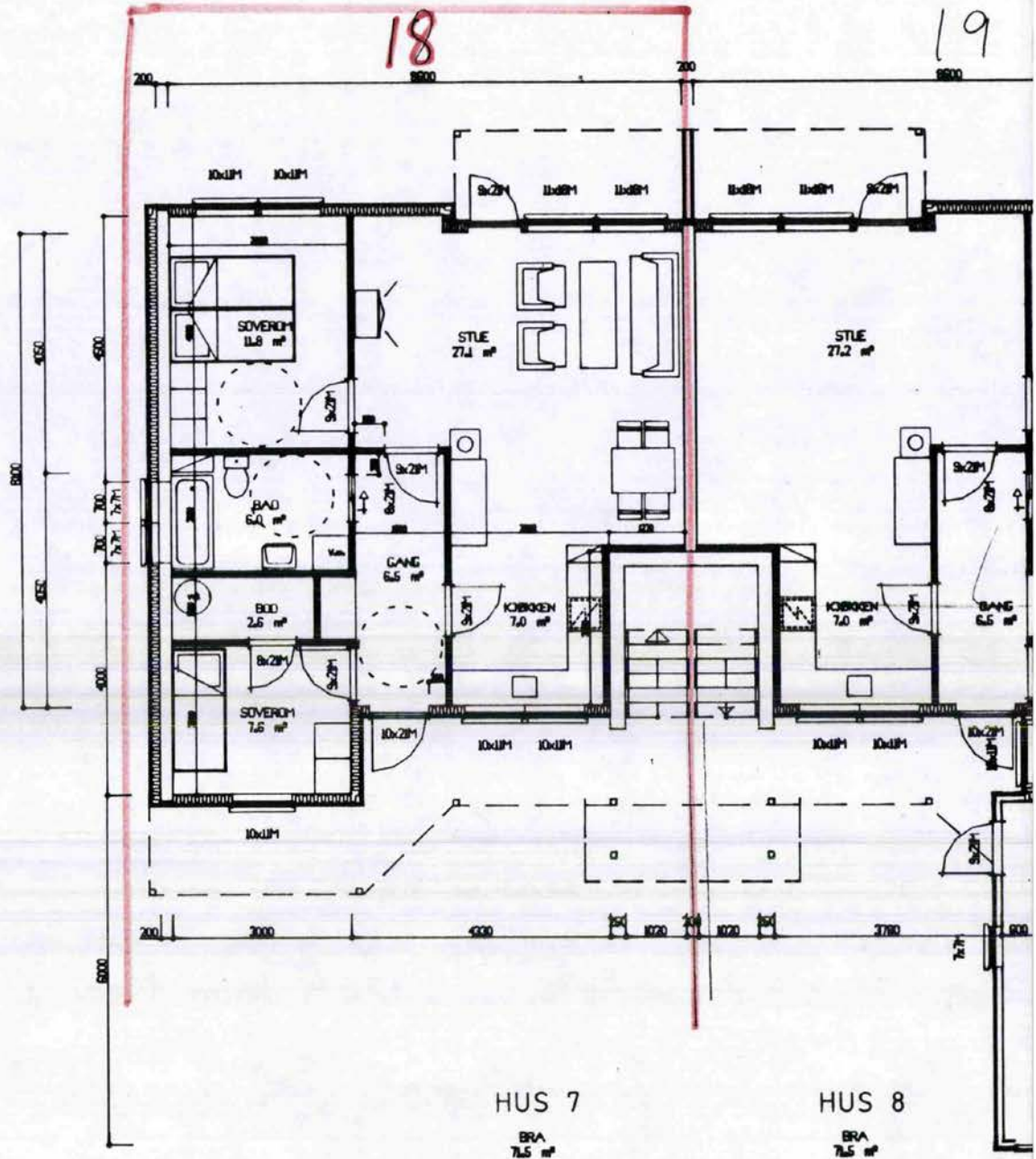




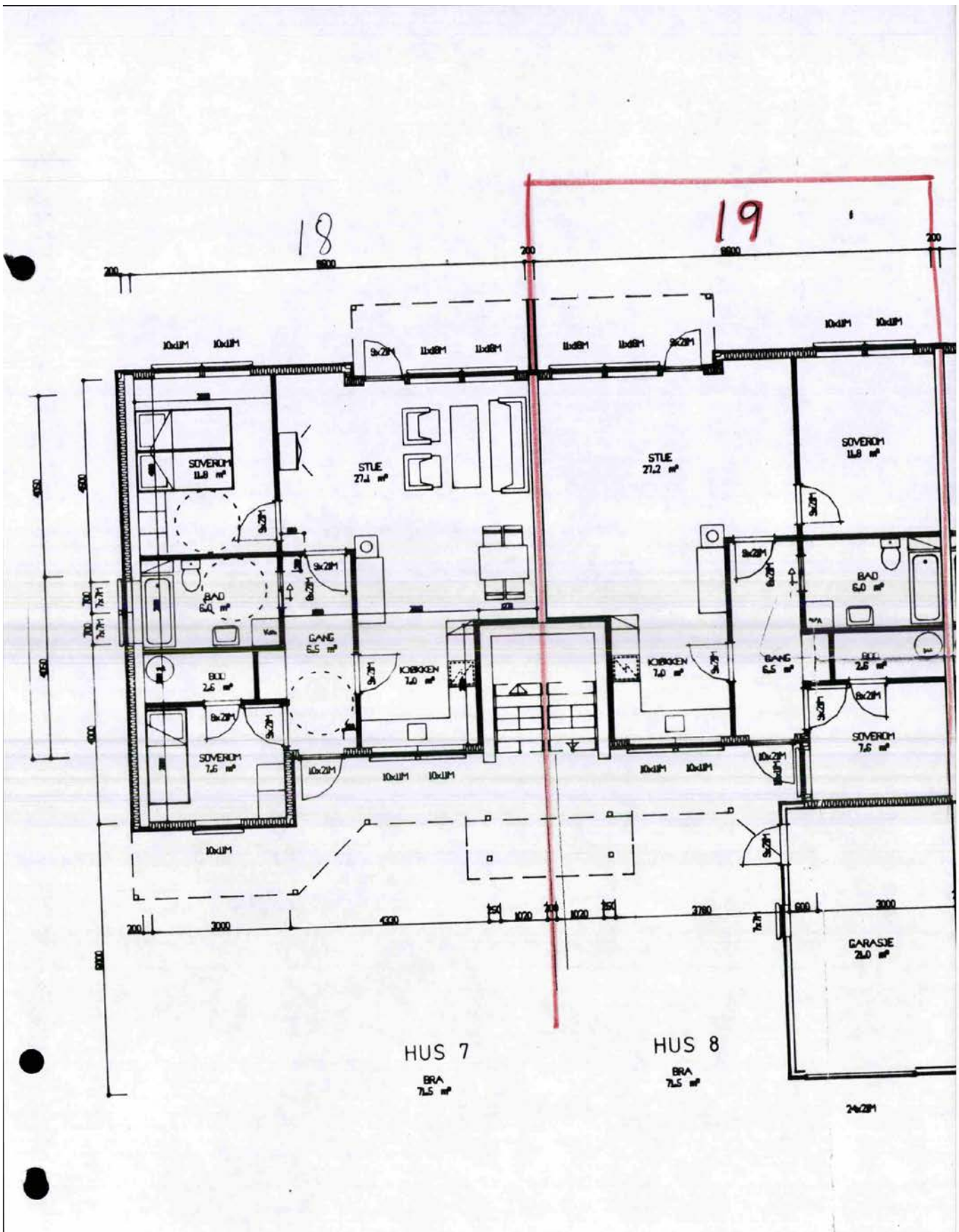


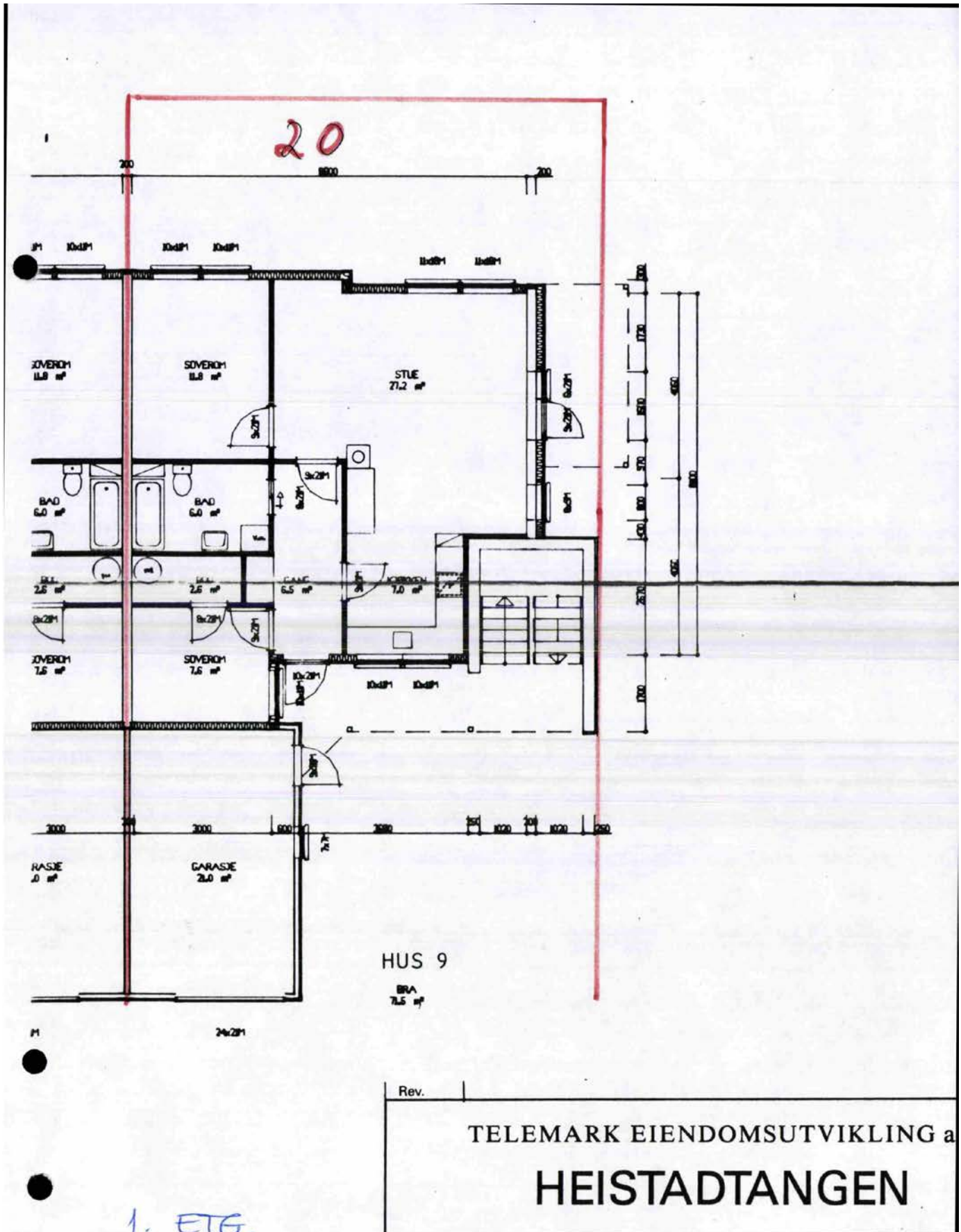


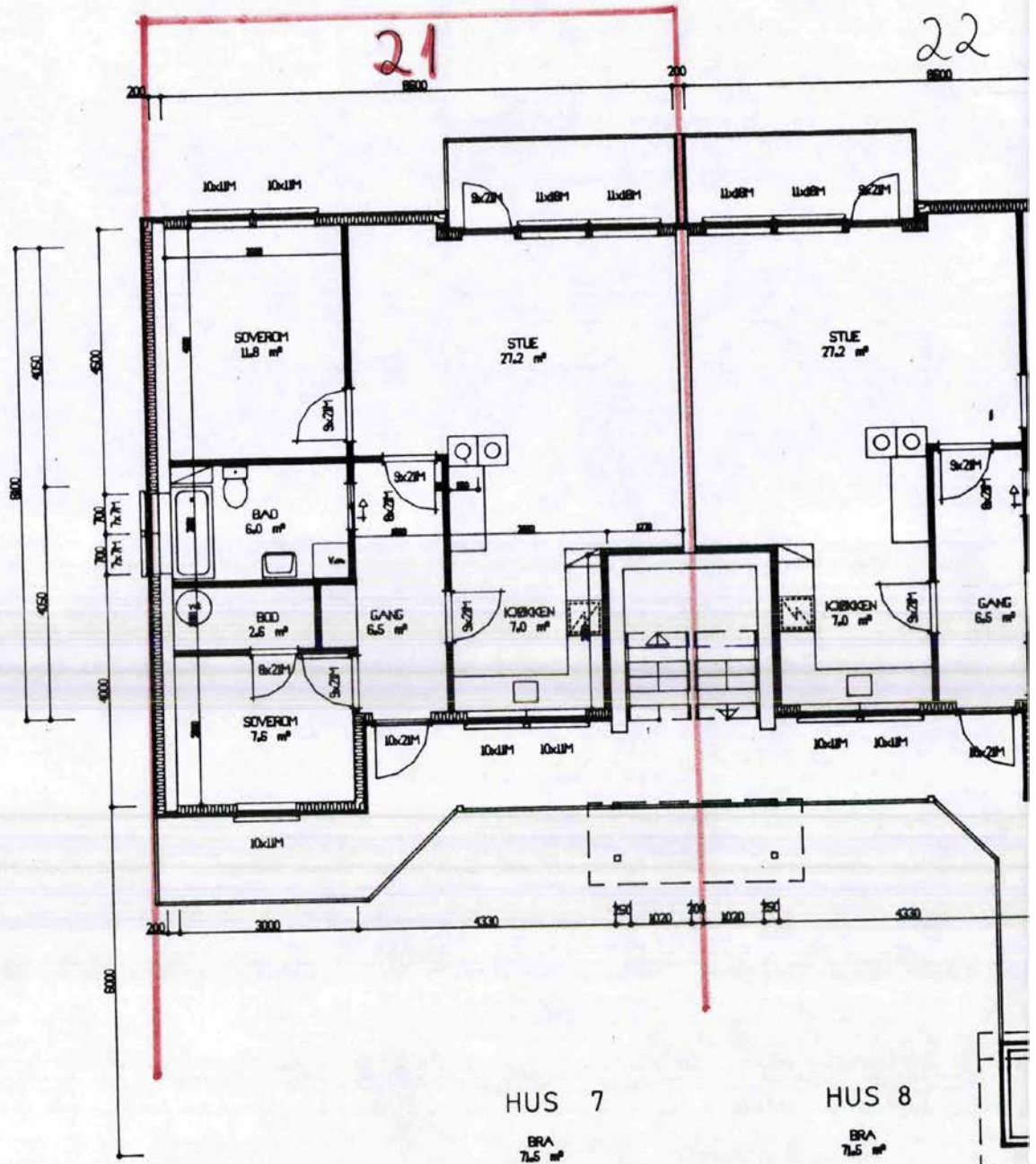




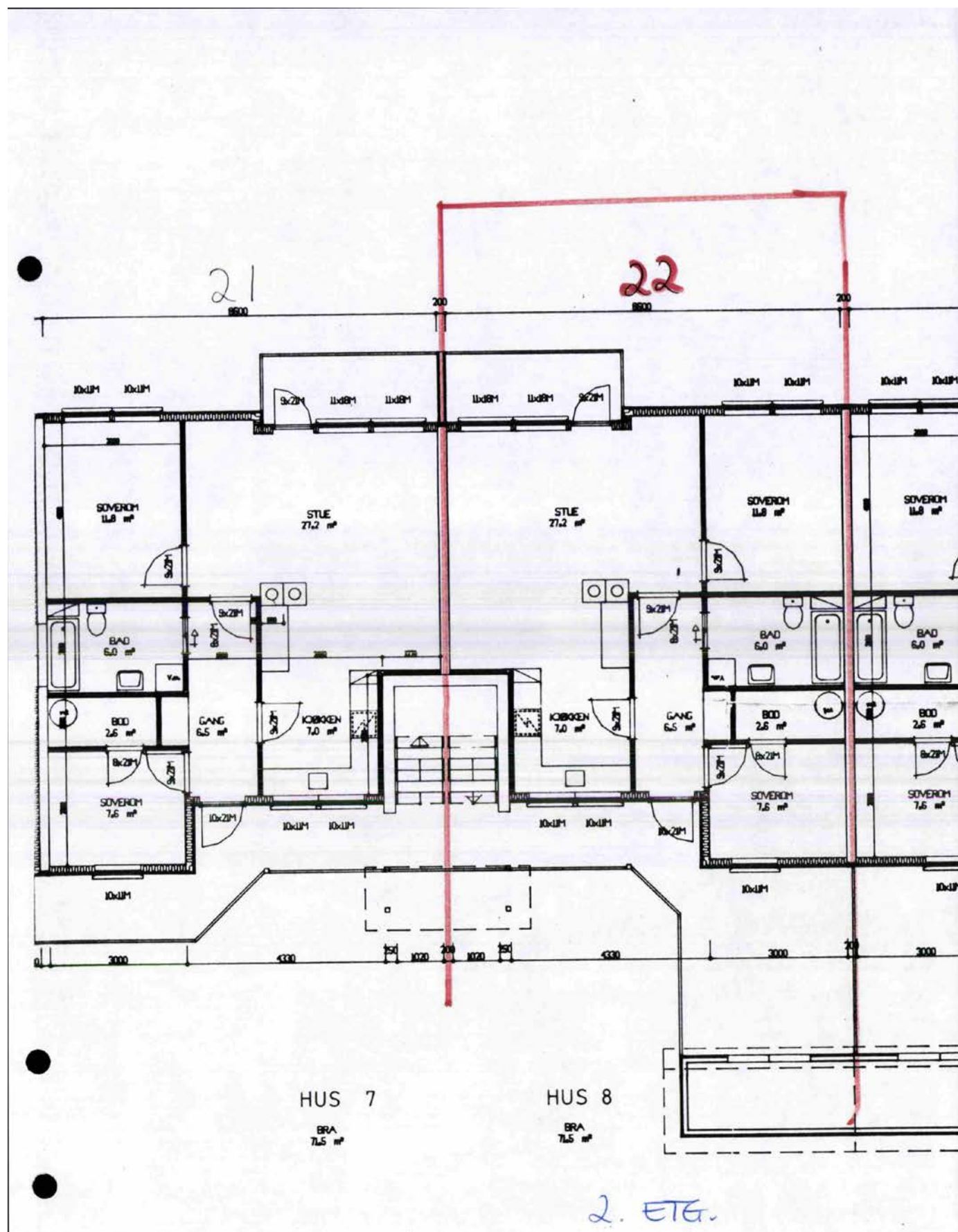
1. ETASJE

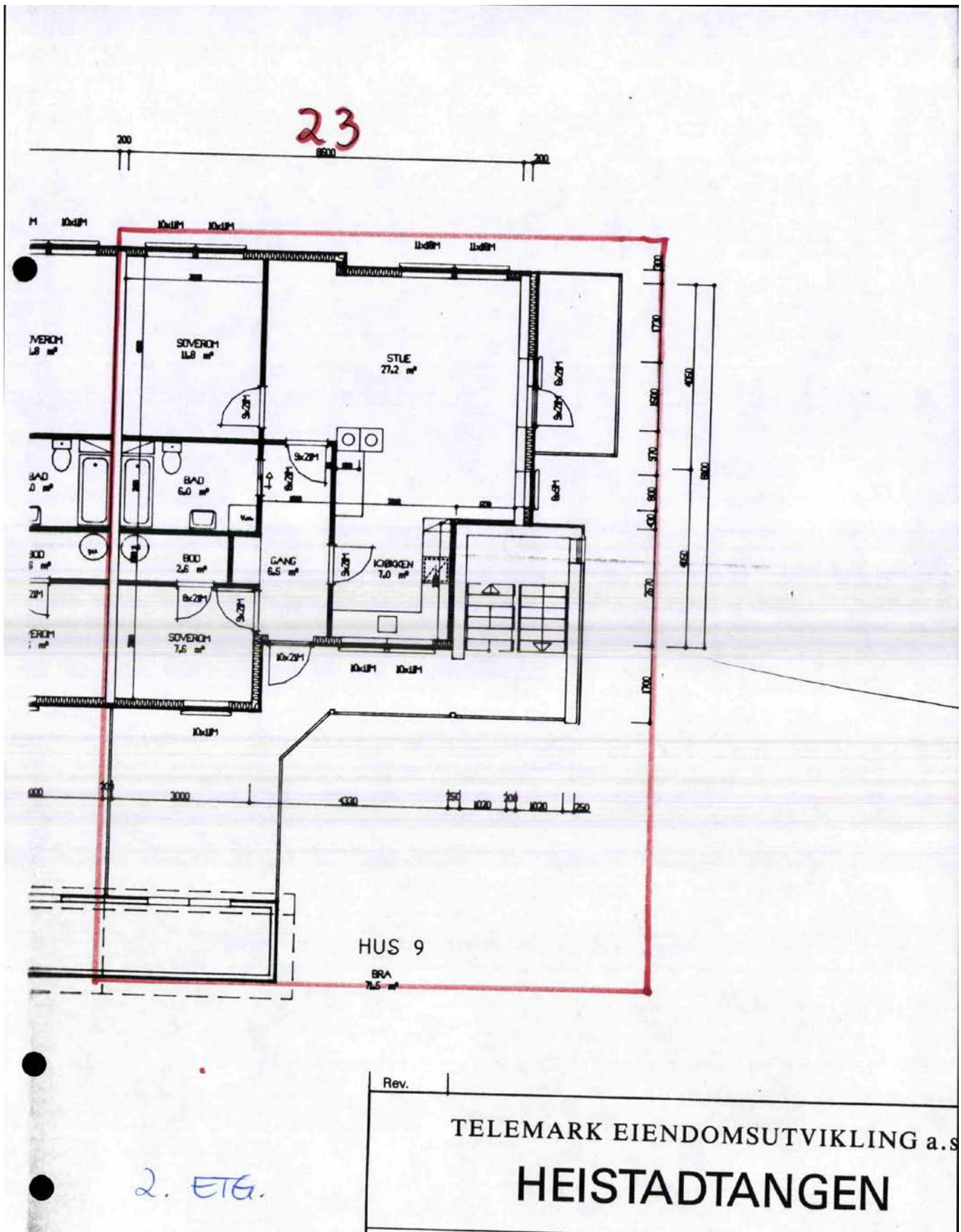


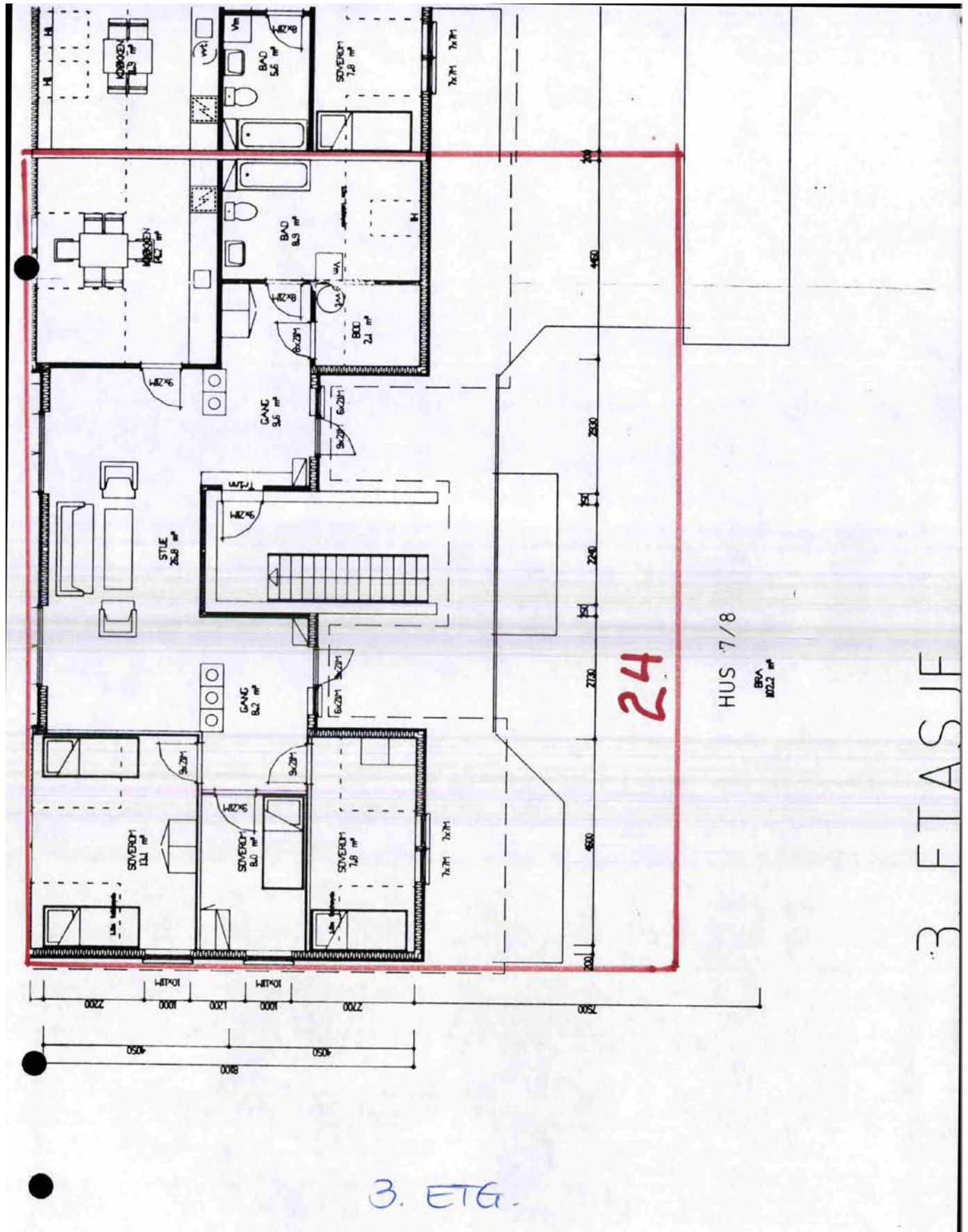


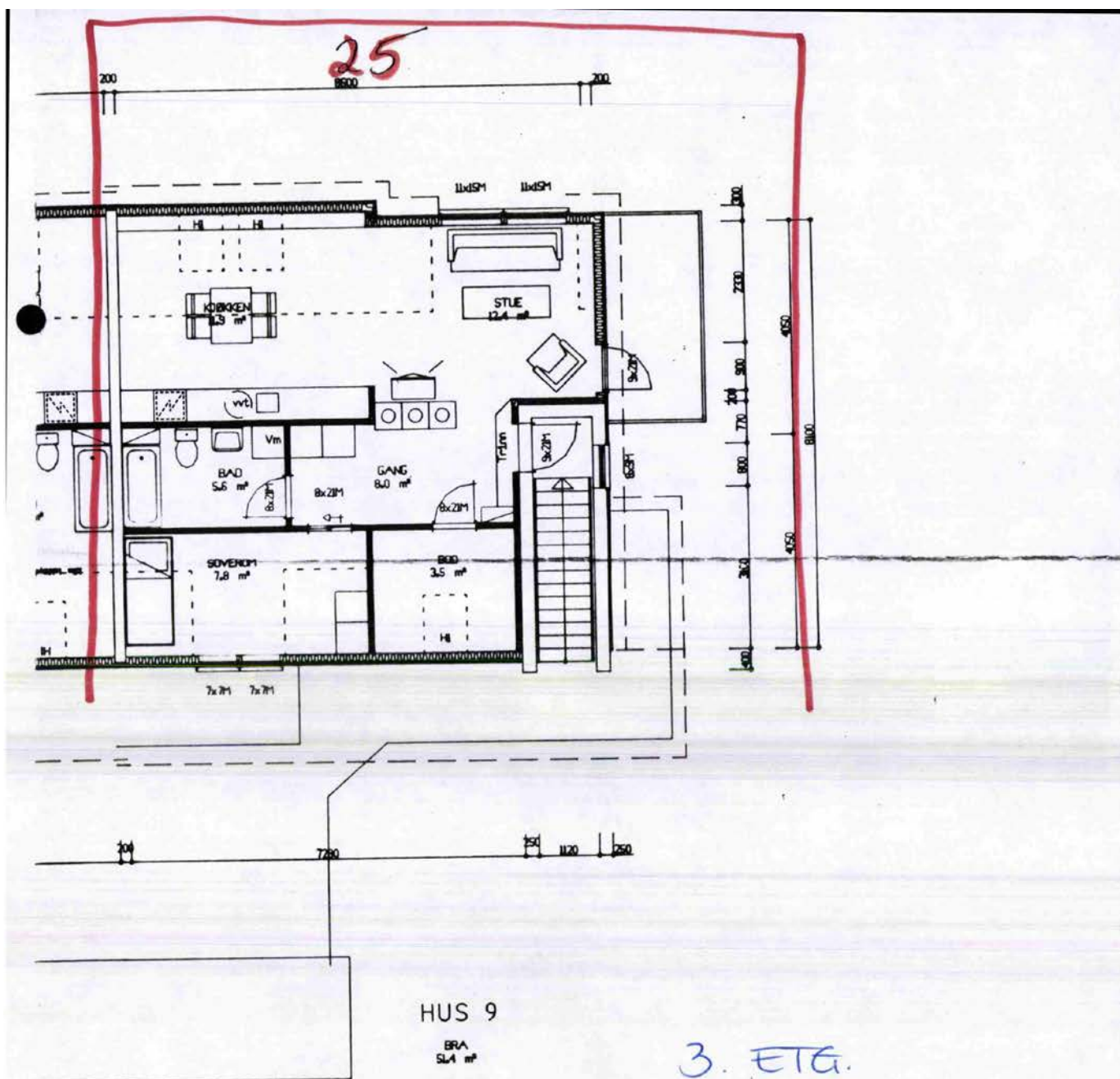


2. ETASJE







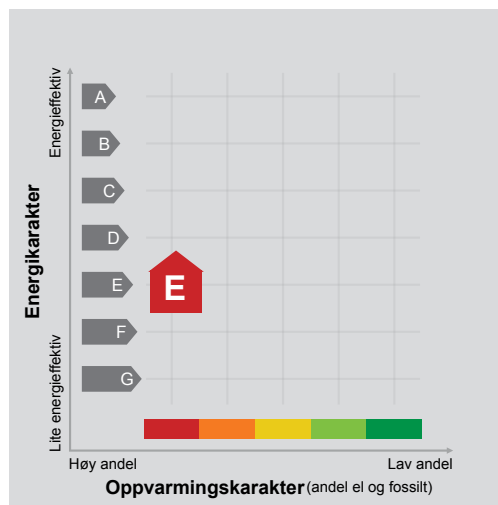


Rev.	
TELEMARK EIENDOMSUTVIKLING a	
HEISTADTANGEN	
HUSTYPE D, LEILIGHETER	
PLAN 3.ETASJE	

ENERGIATTEST



Adresse	Heistadtangen 11D
Postnummer	3941
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8425094
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-115988
Dato	07.05.2025



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

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

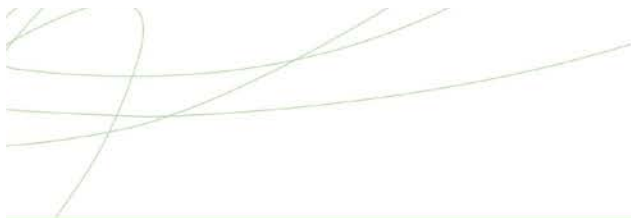
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennier om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Heistadtangen 11D - Nabolaget Heistad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Heistad	8 min 🚶
Linje M1, M1N, 84, 459	0.6 km
🚆 Porsgrunn stasjon	15 min 🚗
Linje RE11, RX11, R55	10.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min 🚗

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	19 min 🚶
329 elever, 26 klasser	1.6 km
Brattås skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
185 elever, 13 klasser	2.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	19 min 🚶
335 elever, 23 klasser	1.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	11 min 🚗
310 elever	6 km
Bamble videregående skole	12 min 🚗
350 elever, 15 klasser	7.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Heistad	11 min 🚶
---------------------	----------

«Stille og rolig, men også sentralt til de fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

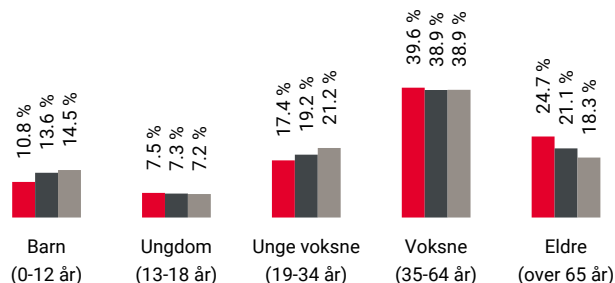
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heistad	862	469
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
57 barn	0.8 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...)	16 min 🚶
77 barn	1.3 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	4 min 🚗
87 barn	2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Heistad	10 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Heistad	11 min 🚶
PostNord	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽	Heistad skole ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
⚽	Trollhaugen ballplass Ballspill	14 min 🚶 0.9 km
🚴	Oasen Fritid	2 min 🚶
🚴	Heistad Fysioterapi & Trening	18 min 🚶

Boligmasse



45% enebolig
11% rekkehus
37% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

9 min 🚗



Vitusapotek Heistad

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



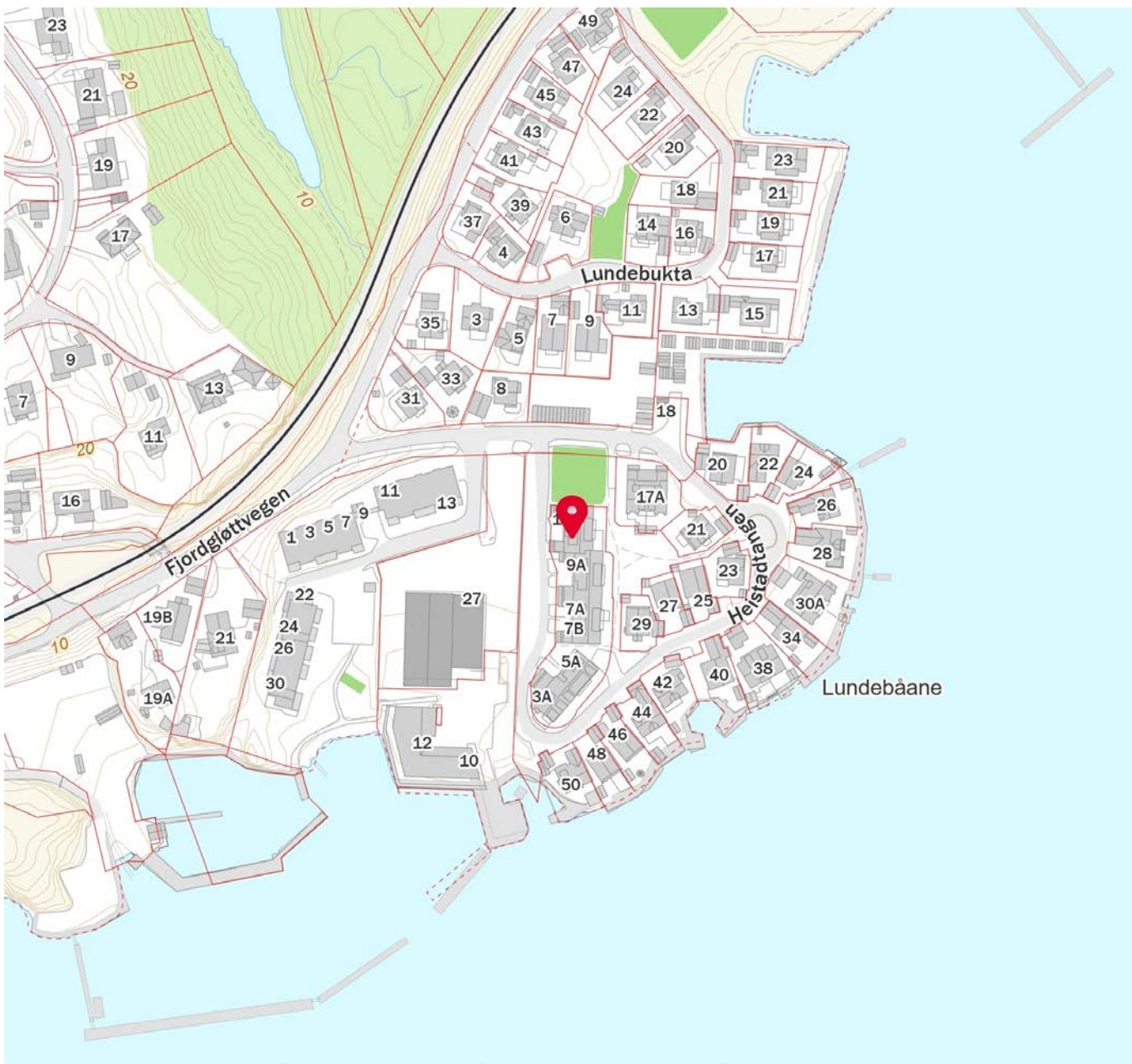
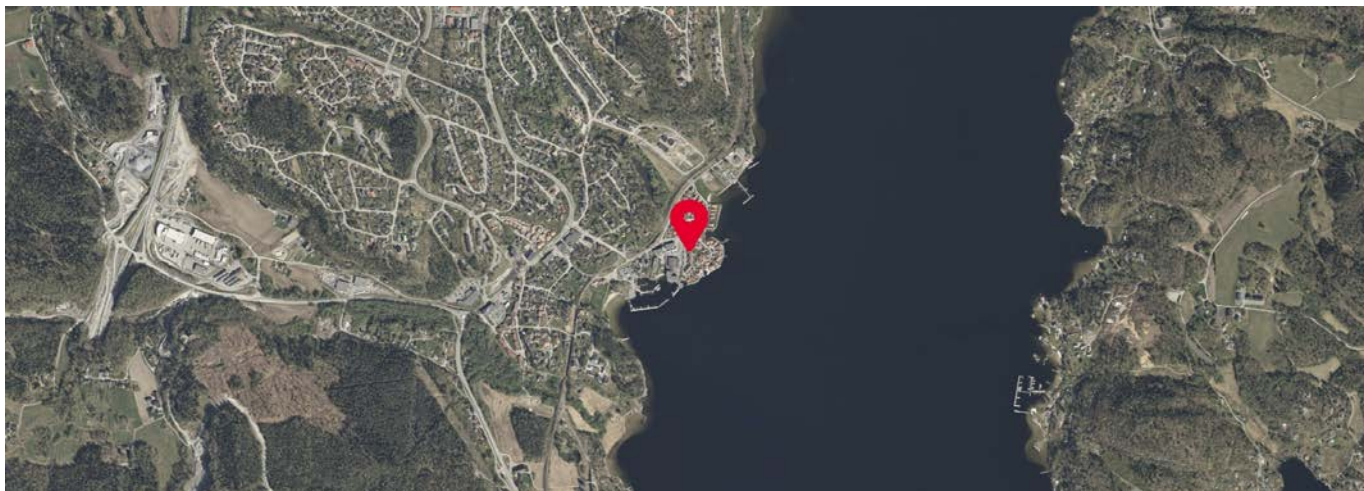
0%

51%

Heistad
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heistadtangen 11D
3941 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre