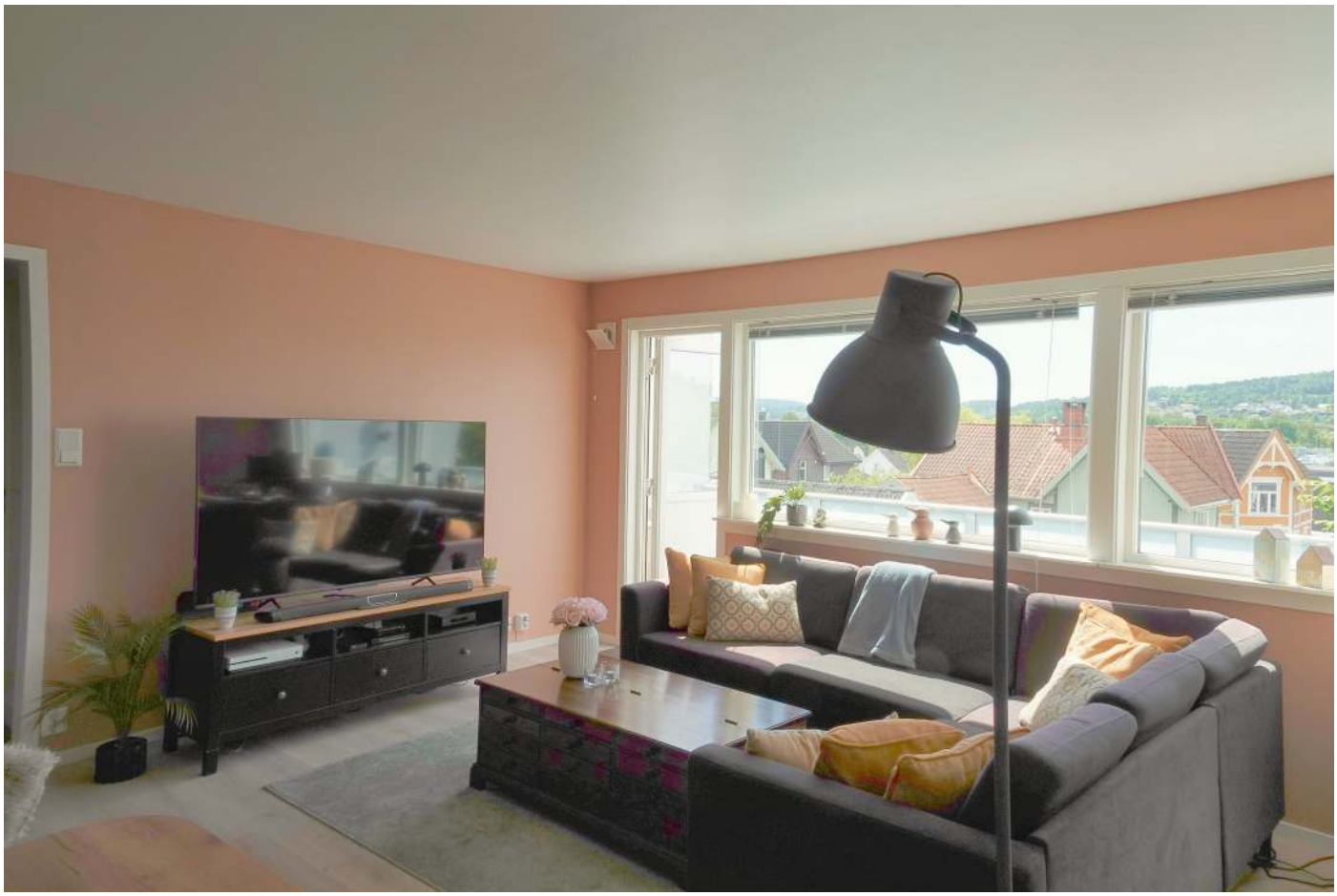
Storgata 189A

Lys 2-roms toppleilighet med balkong, parkering og sentral beliggenhet på Osebakken

Andelsleilighet i Osebakken borettslag • 2. etasje • BRA-i 55 m² • Balkong 11 m²



PRISANTYDNING **kr 1 890 000**	ANDEL FELLESGJELD **kr 179 864**	PRIS INKL. FELLESGJELD **kr 2 069 864**
FELLESKOSTNADER **kr 5 257/mnd**	AREAL **BRA-i 55 m²**	OVERTAKELSE **Etter avtale**

Kort fortalt

Velkommen til Storgata 189A – en lys og praktisk 2-roms andelsleilighet i toppetasjen i Osebakken borettslag. Leiligheten har en sentral beliggenhet på Osebakken i Porsgrunn, med kort vei til sentrum, kollektivtilbud, elveområder, servicetilbud og dagligvare. Boligen har balkong, disponibel bod og parkering på oppstilt parkeringsplass.

Boligen har en effektiv planløsning med entré, stue, kjøkken, soverom og garderoberom/gjesterom. Kjøkkenet er oppgradert, overflatene er modernisert de siste årene, og vinduer/balkongdør er byttet i 2017/2018. Badet er eldre, men funksjonelt, og tilstandsrapporten gir tydelig informasjon om forhold kjøper bør være oppmerksom på.

Høydepunkter

- 2-roms toppleilighet i 2. etasje med lite innsyn og gode solforhold.
- Sørvendt balkong på ca. 11 m² med utgang fra stuen.
- Sentral beliggenhet på Osebakken – kort vei til Porsgrunn sentrum og kollektivtilbud.
- Dagligvare i Storgata 161 ligger ca. 450 meter unna. Kyststi til Osebakkenstranda etableres utenfor adressen.
- Kjøkken fra/oppgradert rundt 2022 med integrerte hvitevarer.
- Overflater oppgradert/malt i 2022–2023, laminat i alle rom utenom bad.
- Parkering på oppstilt parkeringsplass følger andelen. Mulighet for garasjeleie, per nå kr 500/mnd. Garasjeanlegget har ledig kapasitet per mai 2026.
- TV/internett, trappevask, brøyting og vedlikehold inkludert i felleskostnadene.

Nøkkelopplysninger

Adresse	Storgata 189A, 3915 Porsgrunn
Kommune	Porsgrunn
Gnr./bnr.	200/2587
Boligtype/eierform	Leilighet / borettslagsandel
Borettslag	Osebakken borettslag
Organisasjonsnummer	948 091 267
Andelsnummer	1944
Bruksenhetsnummer	H0201
Byggeår	1975
Etasje	2. etasje / toppetasje

Rom	2 rom
Areal	BRA-i: 55 m², BRA-e 2 m², Totalt BRA 57 m², Åpent areal/balkong TBA: 11 m²
Tomt	Eiet tomt / fellestomt, 2 392,2 m²
Parkering	Parkeringsplass på oppstilt parkeringsplass følger andelen til kr 0,- per mnd., per mai 2025 nærmest inngangsdøren. Mulighet for garasjeleie, per nå kr 500/mnd. Garasjeanlegget har ledig kapasitet per mai 2026. Lademulighet.
Heis	Nei
Oppvarming	Elektrisk via panelovner/varmekabler
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Energimerke	 E / oransje – se energiattest.

Pris og økonomi

Prisantydning	kr 1 890 000,- eks. fellesgjeld
Andel fellesgjeld – oppdatert årsoppgave 2025	kr 179 864,- iht. GBBL Min side. Årsoppgave 2025 viser andel gjeld kr 180 960,-. Endelig andel fellesgjeld kontrolleres mot oppdatert opplysningspakke fra GBBL/Propr før kontrakt.
Pris inkl. fellesgjeld	kr 2 069 864,- eks. omkostninger
Eierskiftegebyr	GBBL eierskiftegebyr 4R: kr 6 725,- (betales av selger)
Tinglysingsgebyr	Tinglysing av hjemmelsovergang: kr 545,- Tinglysing av pantedokument: kr 545,- om kjøper skal ha lån m/pant.
Sum omkostninger	Samlede tinglysingskostnader vil normalt være kr 545,- uten pantedokument og kr 1 090,- med pantedokument.
Felleskostnader	kr 5 257/mnd
Felleskostnader fordelt	Felleskostnader kr 4 116,-, renter lån kr 786,-, avdrag lån kr 335,-
Andel fellesformue – årsoppgave 2025	kr 83 047,-
Andel inntekt/kostnader 2025	Andel inntekt kr 2 318,- / andel kostnader kr 10 399,-

Om boligen

Innhold og planløsning

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og garderoberom/gjesterom/kontor. Fra stuen er det utgang til balkong. Leiligheten disponerer lagringsbod og beredskapsbod i kjeller.

BRA-i 55 m², BRA-e 2 m² og åpent areal/balkong 11 m².

Stue

Stuen fremstår lys og innbydende med utgang til balkong. Planløsningen gir plass til sofagruppe og spiseplass. Boligen er i toppetasjen, noe som gir gode lysforhold og lite innsyn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er opplyst oppgradert rundt 2022. Tilstandsrapporten beskriver malt kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate og waterboards over benkeplate. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt mekanisk avtrekk. Avtrekk over stekesone ble testet og fungerte som tiltenkt. Det ble ikke målt fuktvariabler på gulv ved utsatte steder.

Bad/våtrom

Badet er fra 2003 og har fliser på gulv og vegger, malt betong i himling, dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at toalett er nytt i 2023, og at det er lagt ny flis på gammel flis på gulv i 2023. Tilstandsrapporten opplyser om tilfredsstillende fall mot sluk, men at tettesjiktet har begrenset gjenværende levetid. Det anbefales å fortsette å bruke dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for vannsøl.

Soverom og garderoberom

Leiligheten har soverom og garderoberom/gjesterom. Dagens løsning er etablert ved at tidligere større soverom er delt av. Dette er omtalt i tilstandsrapporten, og dagens bruk er opplyst å være i samsvar med byggegodkjente tegninger. Garderoberommet brukes i dag som kombinert garderobe/gjesterom/kontor. Rommet markedsføres ikke som separat godkjent soverom.

Balkong

Balkongen er oppgitt til ca. 11 m² og har utgang fra stuen. Tilstandsrapporten vurderer balkong/terrasse til TG1, med godkjent rekkverk og vannavrenning via takrenne/nedløpsrør i ytterkant. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Bod, fellesrom og parkering

Leiligheten disponerer bod i kjeller. Selger opplyser at det også finnes fellesrom i kjelleren som kan leies for kr 50 pr. dag, vaskekjeller, felles sykkelbod og eget beredskapslager i kjelleren. Parkeringsplass på oppstilt parkeringsplass følger andelen til kr 0,- per mnd., per mai 2025 nærmest inngangsdøren. Mulighet for garasjeleie, per nå kr 500/mnd. Det er etter selgers opplysning ledig kapasitet i garasjeanlegg per mai 2026. Leie og tilgjengelighet må avklares med borettslaget/styret.

Oppgraderinger og modernisering

- Kjøkken oppgradert rundt 2022.
- Laminat fra 2022–2023 i alle rom foruten bad.
- Vegger/himling opplyst malt/oppgradert i 2023.
- Toalett nytt i 2023.
- Elektriske arbeider utført/dokumentert på deler av anlegget i 2022/2024, blant annet stikk, brytere og kabler i stue, soverom, garderobe, kjøkken og bad. Utført av Elektro4 etter forrige eiers opplysning.
- Vinduer og balkongdør opplyst byttet i 2018.
- Fasader på langvegger opplyst byttet/oppgradert i 2017–2018.

Tilstand og teknisk informasjon

Historisk tilstandsrapport datert 03.06.2024, med befaring 30.05.2024, er utført av Tommy Heggekroken i Skien Takst AS. Rapporten oppsummerer boligen med TG0: 1, TG1: 8, TG2: 4, TG3: 0 og TGIU: 0. Overordnet faglig vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold i denne rapporten.

Selger kjenner ikke til nye feil eller skader som har oppstått etter rapportdato, utover det som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring og øvrige vedlegg. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og eventuelt innhente fagkyndig bistand dersom forhold ved boligen er av betydning.

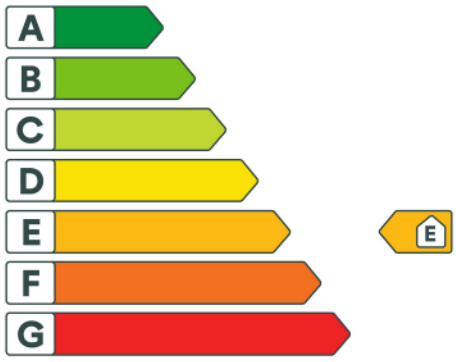
Forhold kjøper bør være særlig oppmerksom på

- Rom under terreng – TG2: Noe manglende ventilering av rom under terreng. På bakgrunn av byggeår ble det ikke brukt fuktsperre på gulv mot grunn, og alder på drenering/fuktsikring gir TG2.
- Bad – membran/tettesjikt/sluk – TG2: Tettesjiktet har snart brukt opp sin levetid og må påregnes skiftet i tiden som kommer. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å spare overflater/tettesjikt.
- Bad – sanitær/ventilasjon – TG2: Ingen skader på innredning, dusjkabinett eller toalett, men TG2 settes fordi badet kun har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg – TG2: Sikringsskap fra byggeår og deler av elektrisk anlegg har brukt opp sin levetid. Det foreligger samsvarserklæring på deler av arbeidene, men ikke på hele anlegget. Utskiftninger må påregnes over tid.
- Varmtvannsbereder: Alder ukjent. Takstmann anbefaler å undersøke alder da anbefalt brukstid for beredere ofte er rundt 20 år.

Øvrige tekniske forhold

- Yttervegger/fasader: TG1. Fasader på langvegger opplyst oppgradert i 2017–2018.
- Vinduer/dører: TG1. Vinduer og balkongdør fra 2018, vurdert i god stand.
- Balkong/terrasse: TG1. Ingen registrerte forhold med behov for tiltak.
- Kjøkken: TG1. Ingen fuktvariabler målt, avtrekk fungerer som tiltenkt.
- VVS: TG1. Rør til våtrom byttet i forbindelse med bad i 2003. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
- Innvendige overflater: TG1. Gulv, vegger og himling fremstår uten skader/avvik i rapporten.
- Brann: Brannslukker og røykvarsler er etablert i boligen.

Energi og oppvarming

Energiattest	Datert 20.05.2026, merkenummer Energiattest-2026-298808 
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Bruksareal i energiattest	55,0 m²
Oppvarmet BRA	55,0 m²
Bygningsmateriale	Betong
Oppvarming	Elektrisitet
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Beregnet levert energi	Ca. 209,98 kWh/m²/år normert klima / 224,83 kWh/m²/år lokalt klima
Totalt levert energi pr. år iht. energiattest	Ca. 12 366 kWh
Faktisk strømforbruk opplyst av selger	6 387 kWh for 2025, 1 person

Beliggenhet og nærområde

Storgata 189A ligger på Osebakken, et etablert og sentrumsnært område i Porsgrunn. Området har kort vei til Porsgrunn sentrum, elvepromenade, kollektivtilbud, servicetilbud og rekreasjonsmuligheter. Området oppleves av selger som stille og rolig. Det er også få minutter gange/sykkel til fine turområder i Borgeåsen og Valleråsen. Osebakkenstranda er også få minutter gange unna, med rimelig badstuetilbud. Etter selgers opplysning arbeides det med/er det planlagt bedre gangforbindelse/kyststi i området mot Osebakkenstranda. Interessenter oppfordres til å kontrollere kommunale planer dersom dette er av betydning.

Kort vei til busstopp, Porsgrunn bussterminal, Porsgrunn stasjon, skoler og barnehager. Det er også etablert døgnåpen dagligvare ca. 450 meter unna boligen. Hovengasenteret er ca. 800 meter unna med kles- og skobutikker, frisør, baker, blomsterhandel, apotek og dagligvarehandel.

Borettslaget og fellesforhold

Osebakken borettslag er et borettslag med organisasjonsnummer 948 091 267, tilknyttet Grenland Boligbyggelag (GBBL). Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget består etter boligopplysninger av lavblokk på eiet tomt, med første innflytting oppgitt 20.09.1978 og ferdigstilt 19.03.1976.

Forretningsfører	Grenland Boligbyggelag / GBBL
Forsikring	If Skadeforsikring, polise SP3215463, SP3215463.5.1 (093)
Sikringsordning	Tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond A/S i boligopplysninger 2024
TV/internett	Inkludert i felleskostnader. Telenor TV og internett.
Fellesrom	Fellesrom i kjeller.
Vaskekjeller	Tilgjengelig, men boligen har også opplegg for vaskemaskin på bad.
Sykkelbod	Felles sykkelbod lett tilgjengelig.
Dyrehold	Krever skriftlig tillatelse/søknad til styret.
Bruksoverlating/utleie	Krever samtykke fra styret etter vedtektene.
Ro og orden	Særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00 etter ordensreglene.
Grill	Kun gass- eller elektrisk grill på terrasse/balkong etter ordensreglene.

Borettslagets økonomi – utdrag

Disponible midler pr. 31.12.2023	kr 2 125 149,-
Årsresultat 2025	kr 475 564,- iht. GBBL/årsregnskap 2025.
Langsiktig gjeld pr. 27.05.2026	kr 5 052 747,-
Rentesats per 27.05.2026	4,95%
Siste termin	30.09.2048
Fremtidig vedlikeholdskonto pr. 27.05.2026	kr 1 171 578,-
Revisjon	Ernst & Young AS. Revisors benyttes for borettslagets revisjoner.

Forkjøpsrett, godkjenning og vedtekter

Ved salg av andel gjelder forkjøpsrett etter vedtektene. Først har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, deretter øvrige medlemmer/andelseiere i boligbyggelaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen, og dersom ingen i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken berettiget som får overta andelen.

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottar melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om eierskiftet.

Ny andelseier må godkjennes av borettslaget. Borettslaget kan nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med vedtektene. Dersom borettslaget ikke sender avslag innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt, regnes godkjenning som gitt.

Offentlige forhold, regulering og lovlighet

Regulering	Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan RV.36, Hovenggata, Ligata, Bygrensa med tilliggende arealer, vedtatt 23.05.1991. Formål oppgitt blant annet boliger og felles avkjørsel.
Kommuneplan	Område avsatt til boligbebyggelse – nåværende, samt hensyn/planopplysninger som bevaring kulturmiljø og ras-/skredfare i planstatus.
Planarbeid	Kommunale opplysninger 2024 oppgir ingen pågående planarbeid og ingen planforslag som berører eiendommen.
Vern/Sefrak	Kommunale opplysninger oppgir ikke vernet og ikke Sefrak-registrert.
Vei/vann/avløp	Kommunalt/offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, eiendommen har adkomst via felles/privat innkjøring/adkomstareal. Brøyting og vedlikehold er etter selgers opplysning dekket gjennom felleskostnadene. Opplysningen bør kontrolleres mot borettslagets dokumentasjon.
Ferdigattest	Kommunen oppgir at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommen/bolig, kun for garasjeanlegget. Dette utstedes ikke for tiltak omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl. §21-10 femte ledd. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse av eiendommen.

Heftelser og grunnbok

Hjemmel	Simen Sundet Johansen, ideell andel 1/1
Tidligere vederlag/hjemmel	Hjemmel til andel tinglyst 01.08.2024 med vederlag kr 1 770 000,-
Tinglyst pant	Pantedokument kr 1 500 000,- til DNB Bank ASA / DNB Boligkreditt AS. Kjøper overtar ikke selgers private pantegjeld. Pengeheftelser som skal innfris/slettes håndteres i oppgjøret.
Rettigheter	Ingen rettigheter registrert i grunnboksutskrift 19.05.2026.

Tilbehør og løsøre

Følgende er opplyst å skulle medfølge: stekeovn, kokeplate/platetopp, oppvaskmaskin, fryser/kombiskap, garderobeinnredning og putekasse på balkongen. Øvrig løsøre medfølger ikke med mindre annet avtales skriftlig.

Budgivning, kontrakt og oppgjør

Bud skal gis skriftlig og inneholde kjøpesum, finansiering/bankkontakt, ønsket overtakelse, akseptfrist og eventuelle forbehold. Selger anbefaler at bud/aksept uttrykkelig gjøres betinget av at forkjøpsrett ikke benyttes, at kjøper godkjennes av borettslaget, og at kontrakt/oppgjør gjennomføres via Propr/oppgjørsselskap. Salget gjennomføres med forbehold om at forkjøpsrett ikke benyttes, og at kjøper godkjennes av borettslaget.

Kontrakt og oppgjør planlegges gjennomført via Propr. Selger opplyser ønsket overtakelse gjerne 1. august, men er fleksibel.

Bilder og vedlegg

- Bilder av boligen og lokasjon på kart
- Historisk tilstandsrapport datert 03.06.2024
- Selgers egenerklæring datert 27.05.2026
- Ordensregler.
- Vedtekter for Osebakken borettslag.
- Energiattest 20.05.2026.
- Årsoppgave 2025 for andel 1944.
- Kommunal dokumentasjon og reguleringskart/planstatus.
- Grunnboksutskrift
- Budskjema

Bilder av boligen





















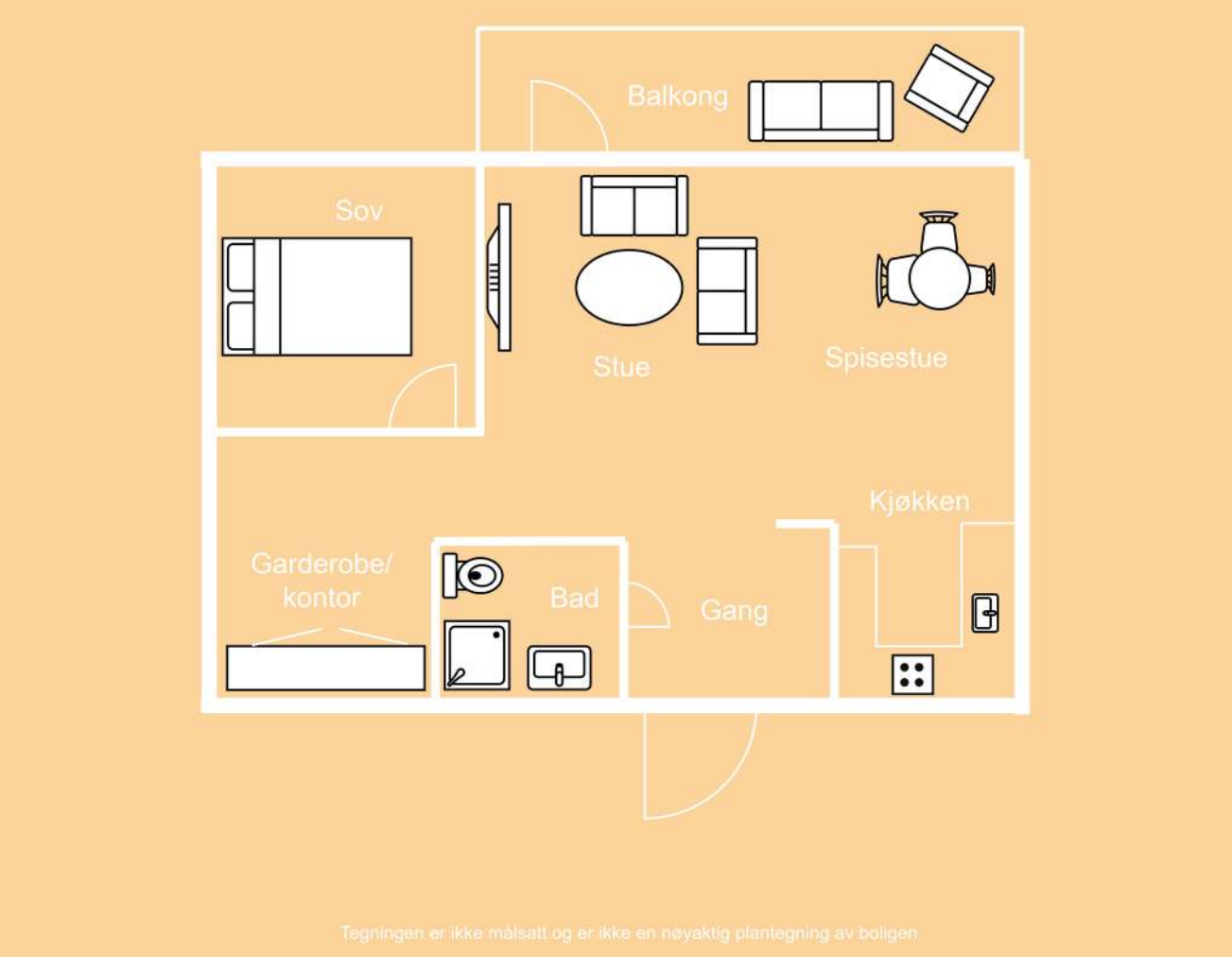






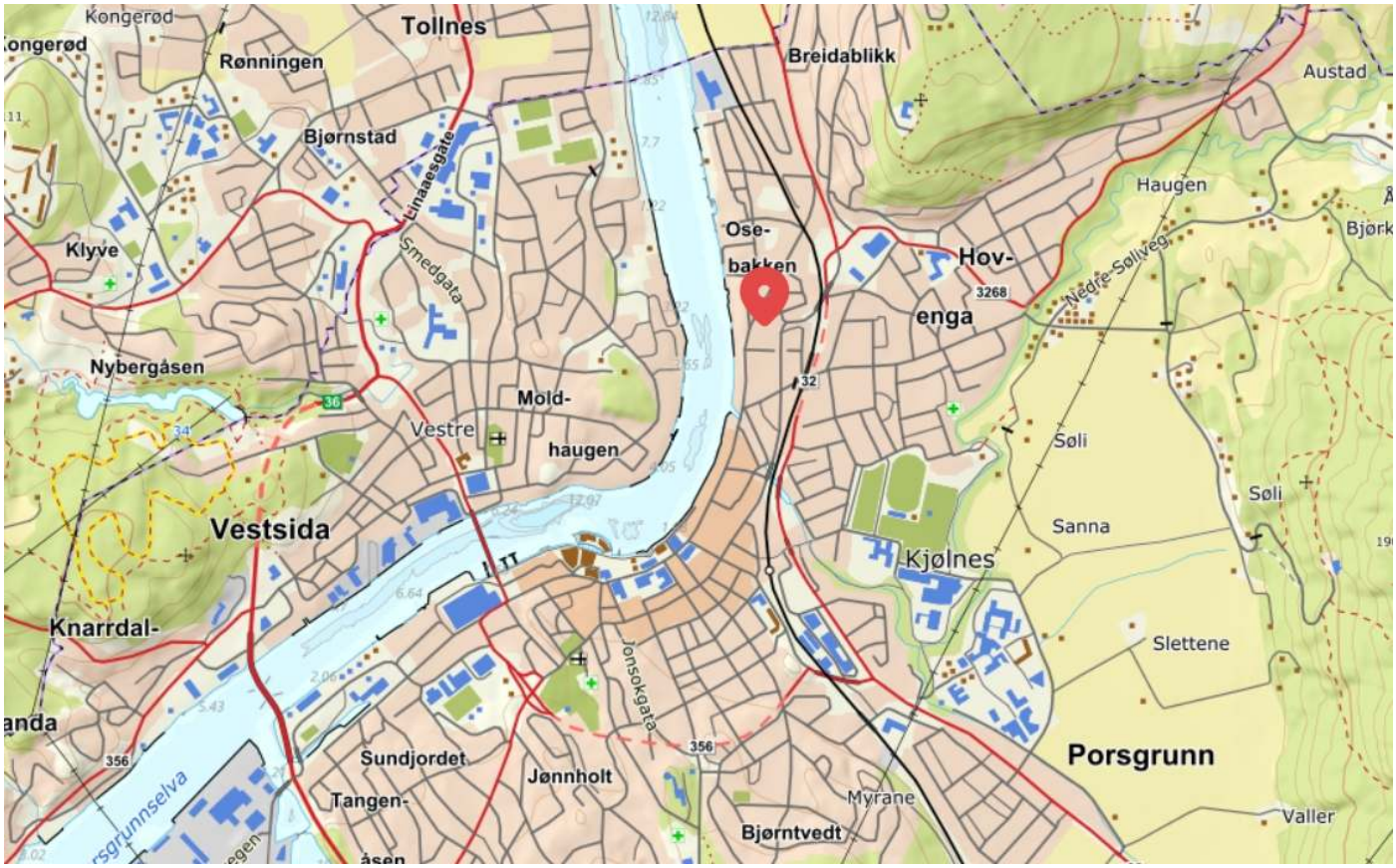


Plantegning av boligen






Skiensgate
Hallsgate
Hovenggata
Ligata
Storgata
Løkkevegen
Assuransegata
Gunnar Knudsens gate
Vallermyrvegen
Slottsbrugata
brygge
6.78
3.64
8.35
4.11
7.51
11.41
7.32
2.89
8.77
7.24
3.14
8.39
7.05
3.47
10.69
5.4
8.26
7.91


Kongerød
Tollnes
Rønningen
Breidablikk
Austad
Bjørnstad
Haugen
Klyve
Smedgata
Ose-
bakken
Hov-
enga
Nedre Søliveg
Nybergåsen
Mold-
haugen
Vestre
Søli
Vestsida
Sanna
Kjølnes
Knarrdal-
Slettene
Jonsokgata
Sundjordet
Jønnholt
Tangen-
Myrane
Porsgrunn
Bjørntvedt
Valler
3268
32
36
356

Historisk tilstandsrapport

Vedlagt rapport fra Skien Takst AS er datert 03.06.2024 og er eldre enn ett år. Rapporten er derfor ikke en gyldig/godkjent tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova på salgstidspunktet. Rapporten er kun vedlagt som historisk informasjon om boligens tilstand på befaringstidspunktet i 2024.

Selger kjenner ikke til nye feil eller skader som har oppstått etter rapportdato, utover det som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring og øvrige vedlegg. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og eventuelt innhente fagkyndig bistand dersom forhold ved boligen er av betydning.

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Storgata 189 A

3915 PORSGRUNN

4001/200/2587/0/0/0

Rapportdato

03.06.2024

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

TG 0	1
TG 1	8
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 30.05.2024 av:



Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64
3716 Skien

+4791814074
tommy@skientakst.no

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Storgata 189 A , 3915, PORSGRUNN

Matrikkel: 4001/200/2587/0/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1975

Tomt: 2 313.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Mats Bredesen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Blokken er av betongelementer med fasadeplater og tegl utvendig. Flatt tak trolig tekket med papp. Vinduer av isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Elektrisk: Trukket om kabler fra veggboks ved kjøkken, lampe kjøkken, bryter utelys, stikk langs yttervegg veranda. Byttet ut stikk og bryter. Trukket om kabler fra lampe garderobe, bryter garderobelys, stikk TV, stikk soverom, stikk garderobe. Montert nye stikk til TV og "kontorplass" i garderobe og byttet ut eksisterende stikk og brytere Byttet ut kabel i kanal under overskap til lys kjøkken etter forrige eier. Byttet stikkontakt kjøkkenbenk og vaskemaskin bad. Overflater: Alle overflater er malt/oppgradert. Utvendige fasader på langvegger i 2017-18 Vinduer 2018. Bad: 2003.

Øvrig informasjon om oppdraget

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

2. etasje.			
Primærrom 55 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 0 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken garderobe/soverom og soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal:

2. etasje.			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 11 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken garderobe/soverom og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 11 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 57 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Rom under terreng: Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. På bakgrunn av byggeår ble det ikke brukt fuktsperre på gulv mot grunn og betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Våtrom. Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet har snart brukt opp sin levetid og må påberegnes og skiftes ut i tiden som kommer. Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet for å spare overflater og tettesjikt for vannsøl. Ved rehabilitering på det etableres nytt tettesjikt på gulv og vegger etter forskrifter.

Våtrom. Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det ble ikke påvist skader på innredning, dusjkabinett eller toalett. Eier opplyser at toalett er nytt i 2023. TG- 2 settes på grunn av at det kun er naturlig ventilasjon på rommet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det sikringsskap fra byggeår og deler av det elektriske anlegget har brukt opp sin levetid. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget som utført arbeid av nåværende eier, men det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet. Sikringsskap, ledningsnett fra byggeår må påregnes utskiftninger.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på elektriske arbeider utført av eier på elektrisk anlegg.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
23.05.24

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Soverom er delt av og det er i dag garderobe/soverom og soverom der det før var ett stort soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest 15.01.1981.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

3 Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. På bakgrunn av byggeår ble det ikke brukt fuktsperre på gulv mot grunn og betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet.
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

4 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at fasader på langvegger er byttet i 2017-18.

Fasade
Fasadeplater, Teglstein

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

5 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass fra 2018.

Generell beskrivelse av dører
Tett ytterdør av trekarmsdør.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Balkongdør og vinduer er byttet i 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer og dører er i god stand. Ytterdør av eldre dato er ikke utsatt for værpåkjenninger og fungerer med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

6 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkongen har godkjent rekkverk og vannavrenningen sier via takrenne og nedløpsrør i ytterkant av balkongen.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Bilde





STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

7 Våtrom. Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt betong i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble oppgradert i 2003.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert tilfredstillende fall på 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp slukreist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Overflater fremstår uten sprekker eller bom (hulrom bak) flis eller flisfuger. Eier har lagt ny flis på gammel flis på gulv i 2023.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk er plassert under dusjkabinett og noe vanskelig å kontrollere, men sluket er kontrollert via bilder.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mansjett eller tettesjikt synlig i sluket, men det er gjort tiltak ved at det er smøre silikon eller lignende under ny flis og ned i sluket.
Tiltaket vurderes til å være fungerende, men det bemerkes at dette ikke er en godkjent løsning og at tettesjikt på gulvet har brukt opp sin levetid.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Tettesjiktet har snart brukt opp sin levetid og må påberegnes og skiftes ut i tiden som kommer. Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet for å spare overflater og tettesjikt for vannsøl.
Ved rehabilitering på det etableres nytt tettesjikt på gulv og vegger etter forskrifter.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det ble ikke påvist skader på innredning, dusjkabinett eller toalett. Eier opplyser at toalett er nytt i 2023.
TG- 2 settes på grunn av at det kun er naturlig ventilasjon på rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er betongvegger i våtsonen, og hulltaking er ikke fysisk mulig her. Det ble målt etter fukt i vegg i hull som har tidligere blitt boret fra stue.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

8 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble målt med nivelleringslaser på gulv i leiligheten, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn i standardens krav til høydeforskjeller på gulv.
Følgende høydeforskjeller ble målt:
KjøkkenStue:
13 mm høydeforskjell totalt i hele rommet, og 6-7 mm lokalt over en lengde på 2 meter.
Soverom:
11 mm totalt i hele rommet, og 5-6 mm lokalt over en lengde på 2 meter.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målte skjevheter er innenfor grensene til å sette TG-1 på etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

9 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble målt med fuktindikator på gulv ved utsatte steder uten å påvise fuktvariabler på gulvet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak. Avtrekk ble testet med papir og fungerer som tiltenkt.

Generell beskrivelse av innredning
Malt kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og waterboards over laminert benkeplate. det er integrert stekeovn, platetopp, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet fremstår uten skader, og det ble ikke målt fuktvariabler på gulvet. Avtrekk fungerer som tiltenkt.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde









STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Røropplegget til våtrom ble byttet i forbindelse med oppgradering av bad i 2003. Eier opplyser at det går nye rør fra rørfordelersskap til kjøkken som er kastet inn på vegg. Det er imidlertid observert noe kobberrør i kjøkkenbenk i forbindelse med varmtvannsbereder.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke tilgang til varmtvannstank da denne er plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen. Den er noe synlig, og det antas at berederen er på 90 eller 110 liter. Alder er ukjent.
Berederen har lekkasjesikring ved at rør fra sikkerhetsventil er koblet på avløp.
Det ble ikke oppdaget lekkasjer eller avvik på berederen.
Det anbefales å undersøke alder på beredere, da det anbefales å skifte ut beredere som har oppnådd en alder på 20 år.
Stoppekran er observert i kjøkkenbenk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Det ble ikke påvist lekkasjer eller avvik på varmtvannsbereder, men alder er ukjent, og det oppfordres til å undersøke alder da anbefalt brukstid på varmtvannsberedere er 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Alder på varmtvannsbereder bør undersøkes.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

11 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer TG 2

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles gang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Av dokumenterte arbeider har det blitt montert/skiftet ut stikk i stue, soverom og garderobe. Utskiftning av kabel til stikk og brytere i stue og garderobe. Arbeidet er utført i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på overnevnte arbeider datert 30.05.24.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsberederen har fast tilkobling med bryter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det sikringsskap fra byggeår og deler av det elektriske anlegget har brukt opp sin levetid. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget som utført arbeid av nåværende eier, men det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.
Sikringsskap, ledningsnett fra byggeår må påregnes utskiftninger.

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det er brannslukker i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er montert røykvarsler.

13 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Det er laminat fra 2022-23 i alle rom foruten bad.

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Overflater vegg / himling

Malte plater på vegg, og malt betong i himling. Overflatene er malt i 2023.

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Bilde



STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater på gulv, vegger og himling fremstår uten skader og avvik.

STORGATA 189 A - 4001/200/2587/0/0/0

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [x] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
200	2587		1944		

Adresse: Storgata 189A
Postnr.: 3915
Byggeår: 1975
Når kjøpte du boligen: August 2024
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
IF skadeforsikring

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet
Polise-/avtale: SP3215463
Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei
Avdødes navn:
Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Johansen	Fornavn	Simen Sundet
Ny adresse	Åsenveien 2	E-post	simen@sundetjohansen.no
		Tel. priv.	
Postnr.	3118 Sted Tønsberg	Mobil	98808960

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

✓ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Styret byttet hovedskap i 2024/25 av profesjonell aktør. Kontakt styret for dokumentasjon.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Bolig mangler ferdigattest. Utstedes ikke for tiltak omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl. §21-10 5. ledd.

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39.Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
27.05.2026	[redacted]	[redacted]

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

ORDENSREGLER

FOR

OSEBAKKEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 06.04.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.



- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

- Det pålegges alle borettshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.



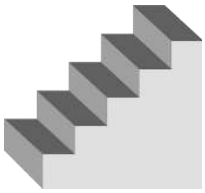
- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka.

  Borettslag med egne vaskelister henvises til disse.

  Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.



4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier

- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler.

  Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

7. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

  Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.

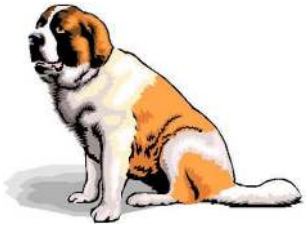
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.



- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.

8. Husdyrhold



- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.



- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

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

10. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.

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

Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



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

- Ytterdørene i borettslaget holdes låst hele døgnet.

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

for **OSEBAKKEN** Borettslag org nr 948 091 267

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.11.1974, sist endret 06.04.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Energiattest enova

enova

Energiattest



Adresse	
Storgata 189A, 3915 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298808**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164140792**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **2587**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
209,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
224,83 kWh/m²	**12 366 kWh**



Storgata 189A, 3915 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Storgata 189A, 3915 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Årsoppgave for 2025

Simen Sundet Johansen
Storgata 189 A

3915 PORSGRUNN
NO - Norge

Utstedt dato: 27.05.2026

Årsoppgave for 2025
Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	1944	**Bolignummer:**	H0201
Boenhetens gatenavn:	STORGATA		
Boenhetens husnummer:	189	**Boenhetens husbokstav:**	A

Andel inntekt i borettslag: 2 318
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i borettslag: 10 399
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)

Andel formue i borettslag: 83 047
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i borettslag: 180 960
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Andelseiers fødselsnr: [redacted]

Eiertid:	0101 - 3112	**Eierandel:**	1/1
Oppgavegivers org.nr:	948 091 267	**Bruksoverlating:**	Nei

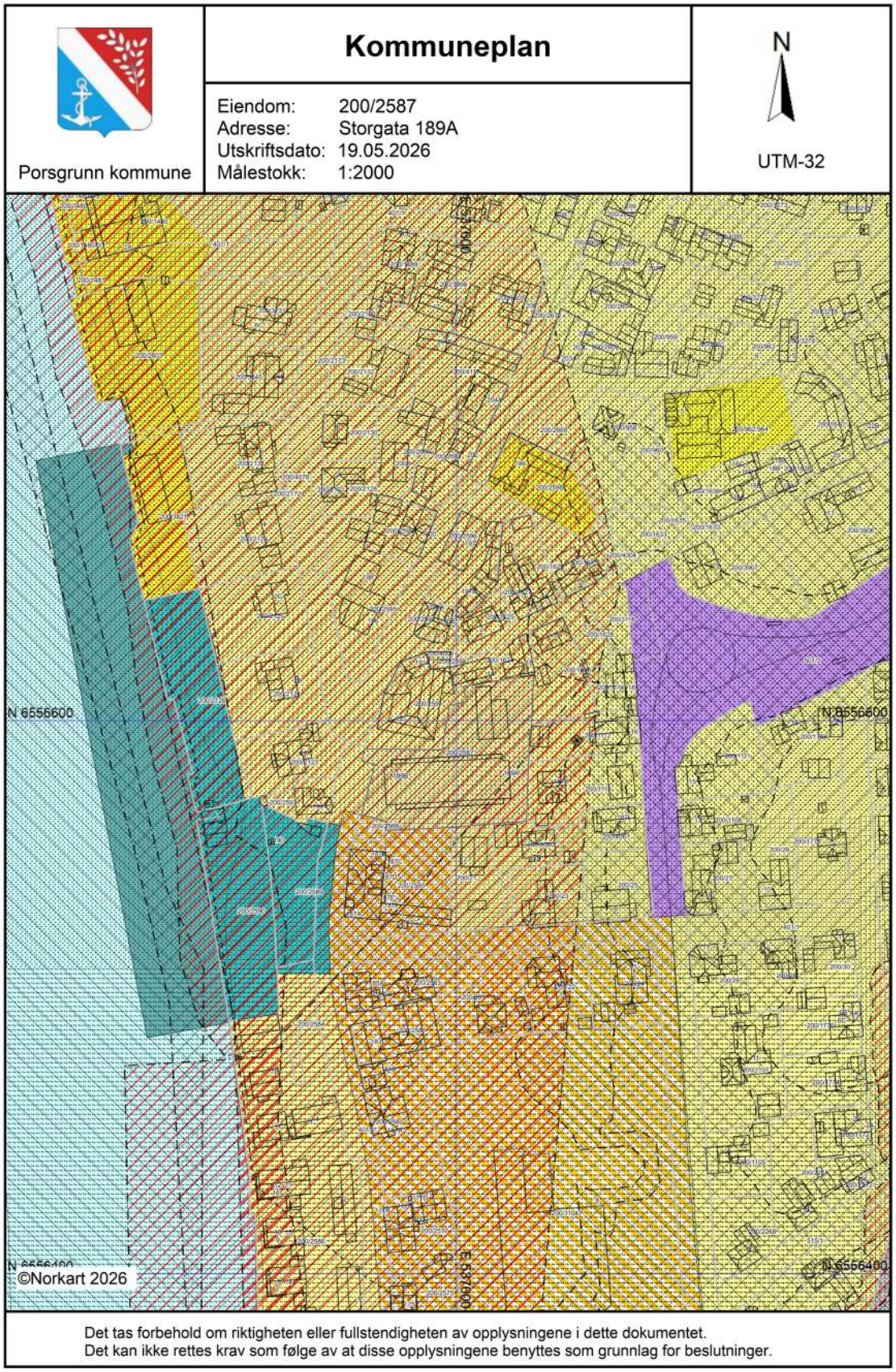
Oppgavegivers navn og adresse:
Osebakken Borettslag
v/Grenland Boligbyggelag, Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Kommunale dokumenter og planer



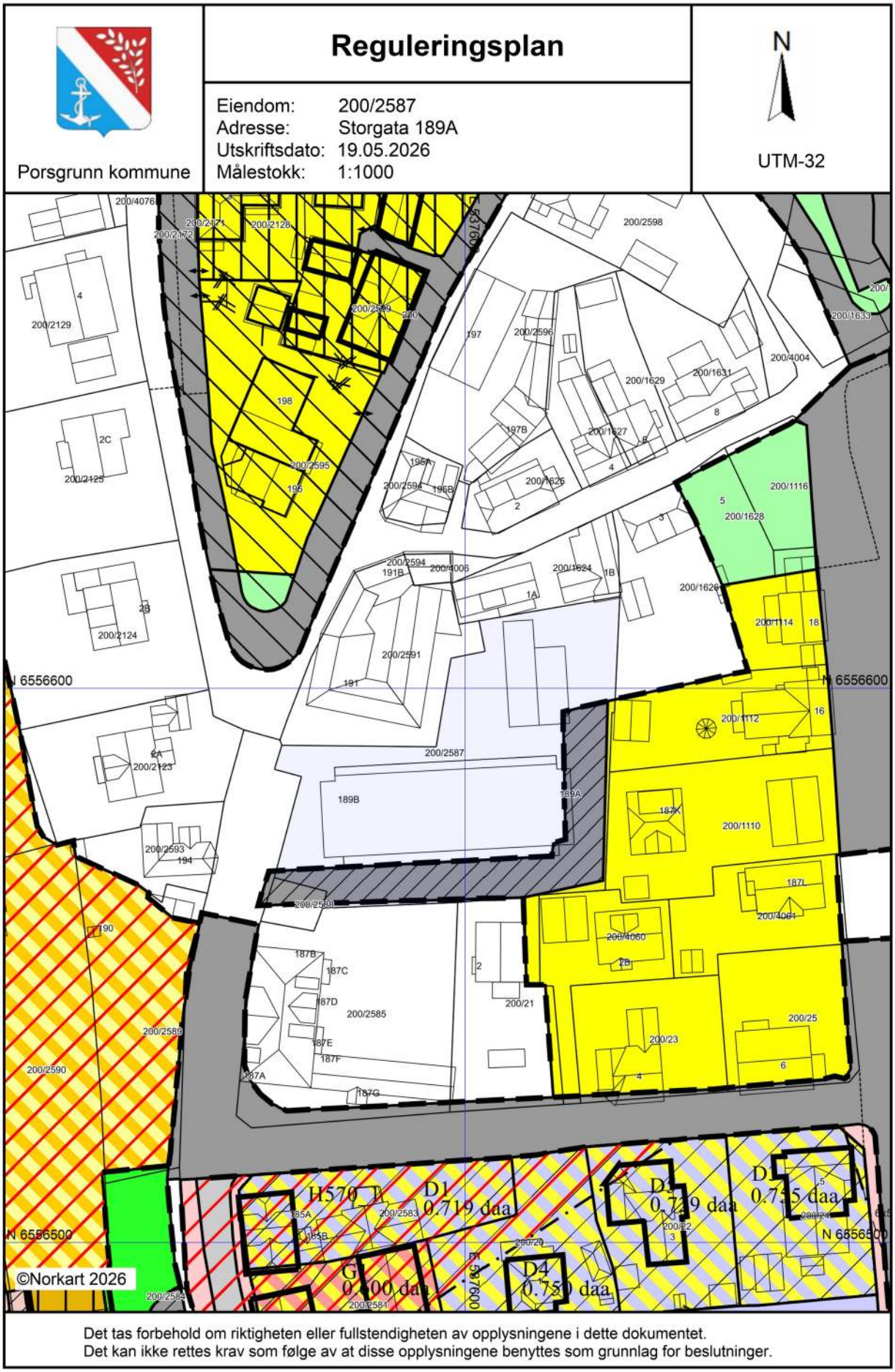
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - eksisterende
- Småbåthavn - nytt

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Samleveg tunnel - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Farled - eksisterende


Porsgrunn kommune
Reguleringsplan
Eiendom: 200/2587
Adresse: Storgata 189A
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
N 6556600
N 6556500
D1 0.719 daa
D2 0.719 daa
D3 0.735 daa
D4 0.750 daa
G1 0.600 daa
H570_1
©Norkart 2026
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksutskrift

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 2587 i 4001 PORSGRUNN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.05.2026 kl. 15.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.05.2026 kl. 15.41

Adresse(r):

Gateadresse: **Storgata 189 A**
Gatenr: **4640**
Kommune: **PORSGRUNN**
Postkrets: **3915 PORSGRUNN**

Gateadresse: **Storgata 189 B**
Gatenr: **4640**
Kommune: **PORSGRUNN**
Postkrets: **3915 PORSGRUNN**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/16348-1/101 30.12.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
OSEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR: 948 091 267

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/16348-2/101 30.12.1974 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 2591

1977/13635-1/101 03.10.1977 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 21 000
Panthaver: NORSK HYDRO AS
LØPENR: 7380427
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/15827-1/101 10.11.1977 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 717 000

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7419324
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8861-1/101 26.06.2000 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 350 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3648-1/101 14.03.2001 **EKSPROPRIASJONSVEDTAK**
SAK NR. B92-00433 V/AGDER LAGMANNSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3648-2/101 14.03.2001 **SKJØNN**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0805 GNR: 200 BNR: 1109
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 1110
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 1112
SAK NR. B92-00433 V/AGDER LAGMANNSRETT
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/817190-1/200 08.09.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1393637-1/200 11.10.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1975/1150-2/101 31.01.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 2591

2020/689795-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0805 GNR: 200 BNR: 2587

2024/515163-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3806 GNR: 200 BNR: 2587

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 1944 i OSEBAKKEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948091267

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.05.2026 kl. 15.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.05.2026 kl. 15.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1761980-1/200 01.08.2024 19:37 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 770 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
JOHANSEN SIMEN SUNDET
FØDT: 05.06.2001 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1761981-1/200 01.08.2024 19:37 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/155115-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Budskjema

Eiendom:

Storgata 189A, 3915 Porsgrunn

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer
Blokkbokstaver

+ offentlige omk., andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato:	Klokkeslett:	Ønsket overtakelsesdato

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnr.	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnr.
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnr.
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Dette er et privat salg uten eiendomsmegler. Selger håndterer visning og bud, mens kontrakt og oppgjør gjennomføres via Propr/oppgjørsselskap.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen