NORDVIK

Austadkroken 20

4 soverom | 113 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Austadkroken 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Egenerklæringsskjema
48	Tilstandsrapport
68	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken og meget tiltalende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2022- Populært boområde - Garasje - 4 soverom

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 351 380,-**
Fellesgjeld	**2 500 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 390,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

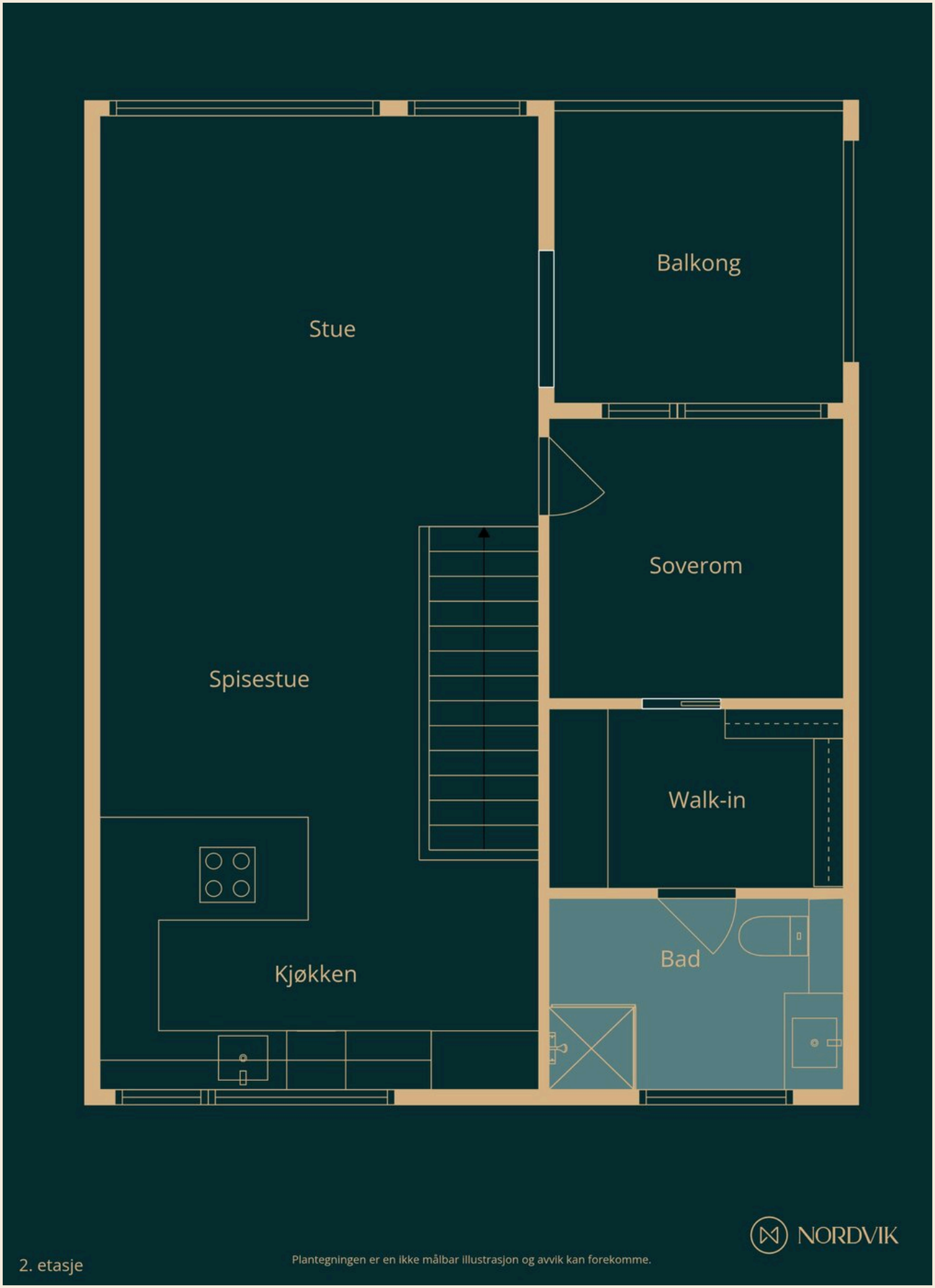
Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Austadkroken 20!

Velkommen til en nyere og meget tiltalende vertikaldelt halvpart av tomannsbolig på Aaltvedt i Porsgrunn. Boligen har en gjennomgående høy standard med tiltalende farge- og materialvalg. Fin beliggenhet med korte avstander til blant annet barnehage, skole, flotte turområder, Hovengasenteret og idrettsanlegg. Kort kjøretur inn til Porsgrunn sentrum!

Bygget etter tekniske krav som følger av TEK 17
Innbydende kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer
4 soverom
2 delikate, flislagte baderom
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje
Balansert ventilasjon
Usjenert terrasse og overbygget veranda
Garasje med lader til elbil
Sportsbod
Meget barnevennlig
Nærhet til flotte turområder

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 73 kvm























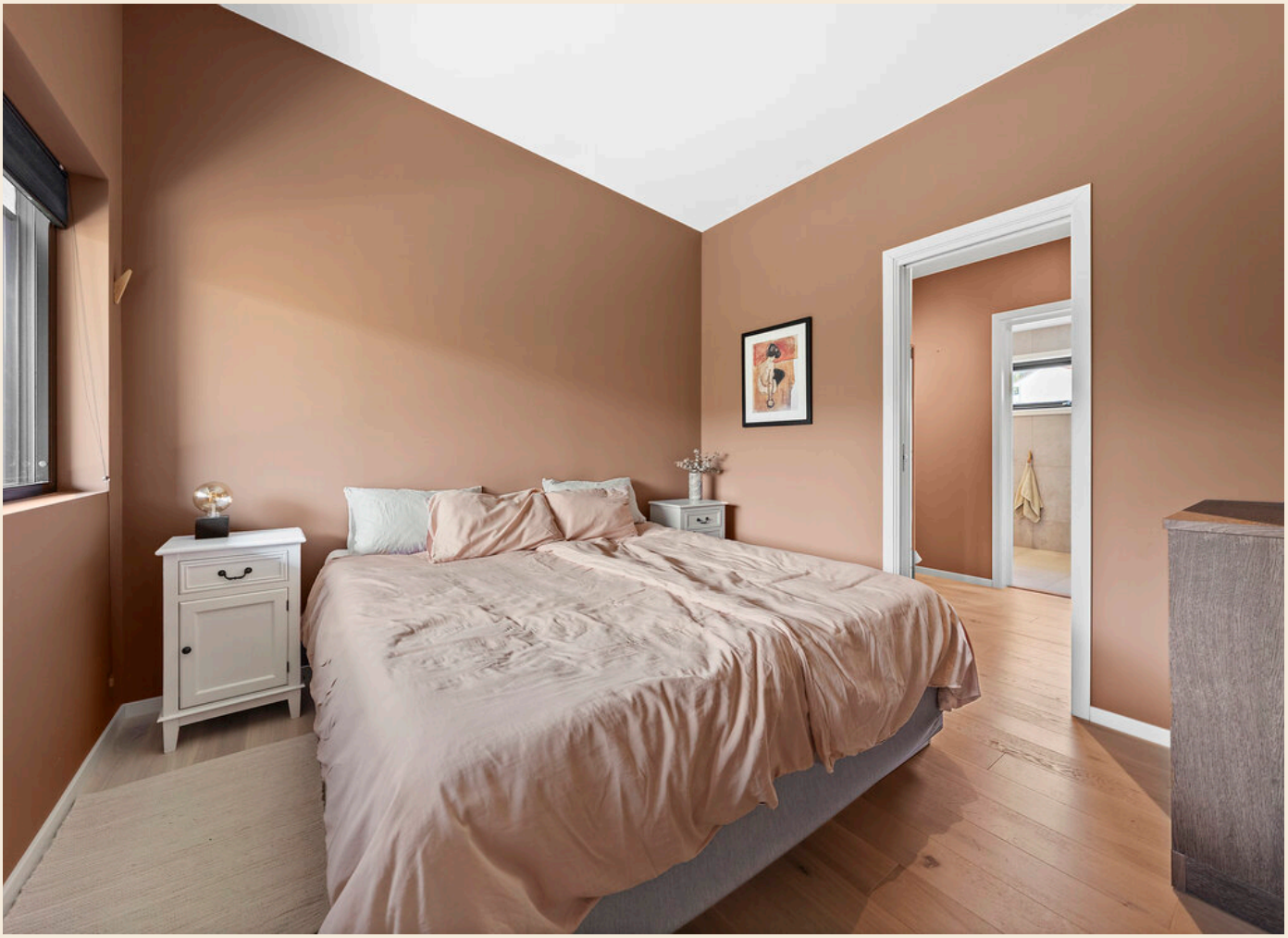









Ballingslöv®





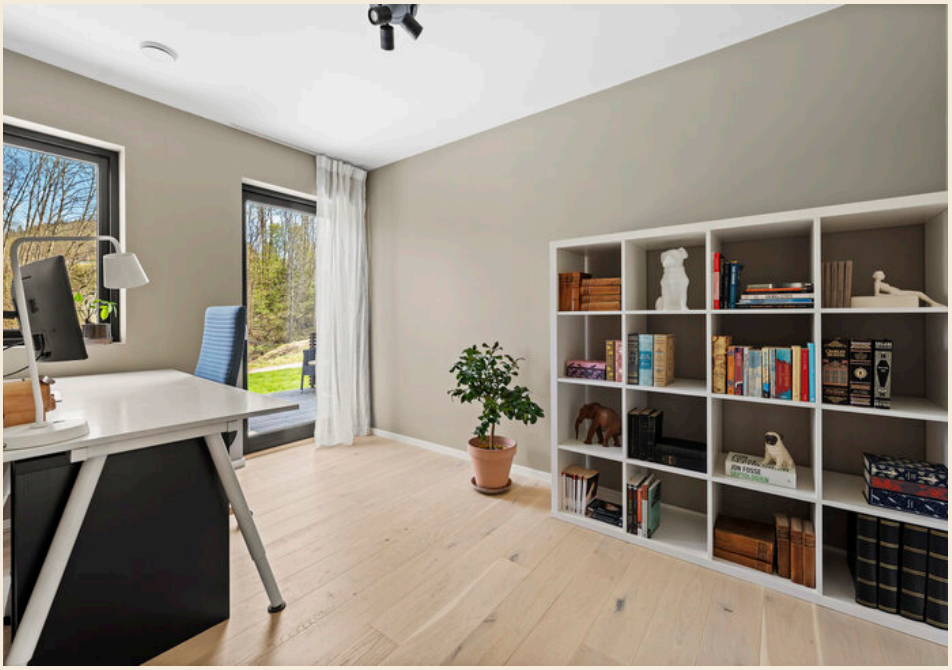




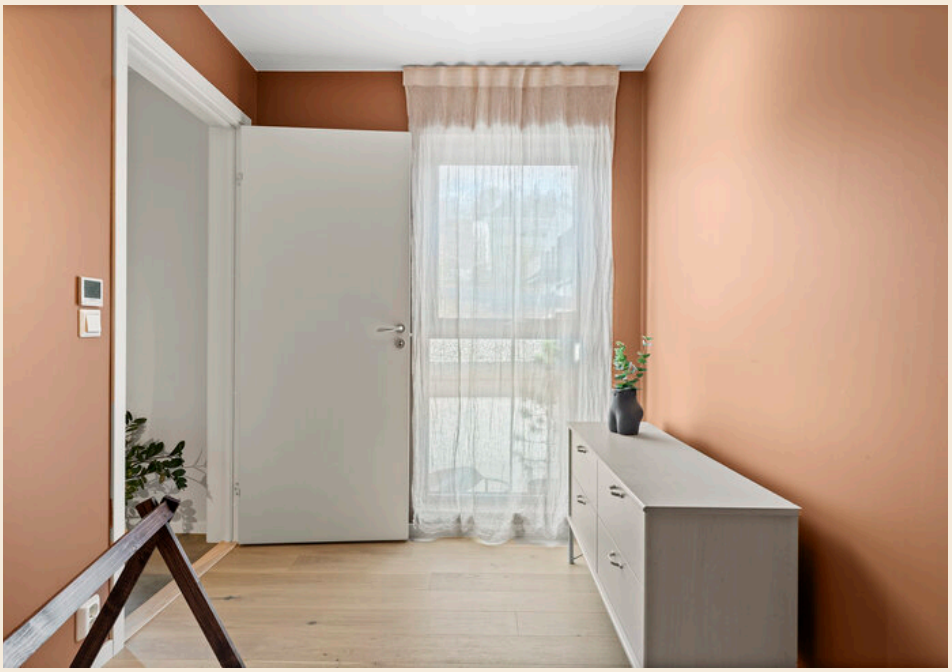

















SAMSUNG












20



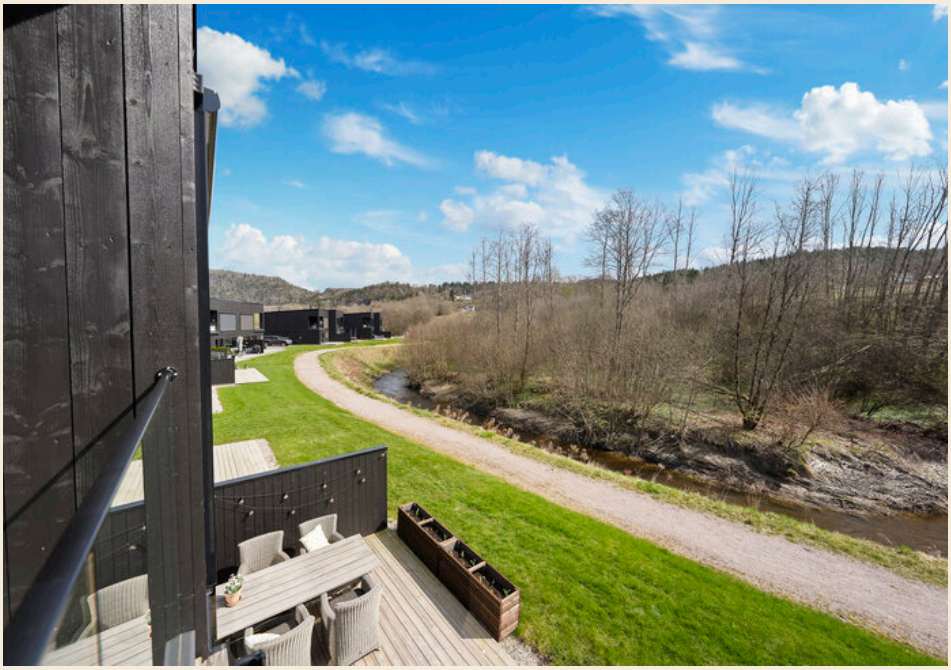








Utsikt





Ute

Ute



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0081/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Austadkroken 20, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381, bnr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 103 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 104 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune
Andelsnr 6087 i Aaltvedt Borettslag, org.nr. 929532724

Selger
Sondre Sten Bordi

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
2 500 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 350 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 351 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 360 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, teknisk rom og tre soverom.
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 23 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje og bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.
TBA i 1. etasje er en markterrasse.
TBA i 2. etasje er en veranda.

Solforhold
Selger informerer om følgende: Sol fra den står opp om morgen, har den til 17-18 tiden på markterrasse, 19-1930 på terrasse i 2. etg.

Innhold
BRA: 138 kvm
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 25 kvm
TBA: 30 kvm

1. etg:
BRA-i: 48 kvm: Entré, bad, teknisk rom og tre soverom.

2. etg:
BRA-i: 65 kvm: Stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 29.04.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan

forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra delvis overbygget inngangsparti, trer du inn i en lys og åpen entré med flislagt gulv og gulvvarme - velkommen inn! Entréen tilbyr god plass til sko og yttertøy. Fra entréen har du videre tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp til 2. etasje.

Bad:
Delikat helfliset baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, overliggende speil med belysning, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Boligen har totalt fire soverom. Tre av rommene ligger i boligens 1. etasje. Disse rommene er lyse og gode og har god plass til dobbeltseng og annet mindre soveromsmøblement. Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse. Dette soverommet er i dag innredet som kontor.

2. etasje:
Stue:
Fra trapp kommer du opp i lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. I stue er det god plass til sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til åpen løsning mot kjøkken. Fra stue er det utgang til overbygget veranda med god plass til møblement.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken fra Drømmekjøkkenet/Ballingsløv. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og har har rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert kjøl-/fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp med avtrekk. Det er down lights i himling som gir godt arbeidslys.

Bad:
Tiltalende helfliset baderom med gulvvarme. Baderommet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, overliggende speil med belysning, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Badet har inngang fra hovedsoverom.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet har du inngang til walk-in closet med videre tilgang til bad.

Parkering
Parkering i garasje som er integrert i boligen. Biloppstillingsplass for to biler i oppkjørsel. Det er montert lader til elbil i garasje.
Borettslaget har gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken ble valgt som tilvalg fra Drømmekjøkkenet (verdi ca. 200 000,-)
- Montert solskjerming i stue (screen)
- Lystett plissegardin på hovedsoverom
- Walk in-closet fra Designa
- Garderobeløsning med benk nede i entré
- Oppbevaringsløsning i garasje

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ingen bemerkninger i egenerklæringsskjemaet.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer og støpt dekke på drenerende masser har begrenset mulighet for fuktopptak. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav, utvendig kledd med stående panel. Det er luftespalte med montert musebånd. Pultak av prefabrikkert tre. Trolig med pustende undertak, det er lufting fra 4 sider. Vinduer av tre med utvendige aluminiumsbeslag og 3- lags glass.

Antall TG0 er 33 stk
Antall TG1 er 2 stk
Antall TG2 er 0 stk
Antall TG3 er 0 stk
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på bad i 1. etasje
- Kjøleskap i sportsbod

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Garderober fra Designa
- Lampe i stue
- Plassbygd garderobe i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på bad i 2. etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 965 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 15 390,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter på fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renter kr 10 522,-
Felleskostnader drift kr 4 868,-

Borettslaget har IN-ordning og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2043 utgjøre ca. kr 6 087,00 per måned for denne boligen

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er i de månedlige felleskostnadene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 041 100,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 164 400,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Viken Fiber er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Viktige saker styret har behandlet:
- Styret har diskutert viktigheten av å ha beboerne med i styremøtene og driften av borettslaget. To av andelseierne er med på styremøter og disse to vil også ha verv høsten 2025. Da vil nåværende styremedlemmer trekke ut av styre og inn kommer kun beboere.

Saker under arbeid og planlegging:
- Sak til behandling er nytt styre. Dette blir fra høsten av.

Forretningsfører
GBBL Grenland boligbyggelag (tidl pbbl)

Forkjøpsrett
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert. Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 406,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Forretningsfører er: GBBL
Styreleder er: Martin Garsjø, tlf: 416 89 312

Styreleder informerer om at det ikke er vedtatt noen økninger i fellesgjeld/felleskostnader i nærmeste fremtid.

Felleskostnadene justeres normalt en gang i året i forhold til borettslagets faktiske utgifter i forhold til kommunale avgifter etc.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 406,-. Kontakt megler for mer.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 500 000,-pr. 13.04.2026
Rentekostnader: Kr 10 522,-

Lånenummer: 24809074052, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 148
Saldo per 13.04.2026: 19 000 000
Andel av saldo: 2 500 000
Første termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.06.2043 (siste termin 28.03.2063)

Lånenummer: 25518132175, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 13.04.2026: 12 500 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 27.12.2024Neste avdrag: 27.12.2044 (siste termin 27.09.2064)

Borettslaget har IN-ordning og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og trivselsregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0004981440

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 862 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene

i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Ved rundkjøringen på Hovenga, ta inn mot Hovenga og følg veien forbi Hovenga-senteret. Følg Augestadvegen i ca. 2 km og ta avkjørsel til høyre, inn på Austadlia. Etter ca. 200 meter får du boligen på høyre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aaltvedt Park har en god beliggenhet som både er sentral og landlig. Her er det stille og rolig i trygge, barnevennlige omgivelser med marka rett på utsiden av døren. Det er kort avstand til Hovenga hvor du finner butikksenter. Det er også kort veil til barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og Universitetet i Porsgrunn.

Det er flotte turområder i nærområdet med blant annet populære Jarseng med sitt flotte skianlegg på vinteren. Det er også kort vei til Osebro-strøket med restauranter og Porsgrunn sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Sandbakken - 1,8 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Spire & Gro Liane barnehage - 0.7 km
- Borgeenga barnehage (1-5 år) - 1.5 km
- Hovenga barnehage (1-5 år) - 1.7 km

Skoler:
- Borge skole (1-10 kl.) - 1 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole - 2.8 km
- Porsgrunn videregående skole - 2.8 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Aaltvet bru", datert 14.06.2018, og er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, ras- og skredfare og flomfare.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Flomfare
- Bevaring naturmiljø
- Hensyn landskap
- Ras- og skredfare

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

4001/381/88:
02.09.1940 - Dokumentnr: 401098 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1949 - Dokumentnr: 400322 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1960 - Dokumentnr: 401025 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Skiensfjordens kommunale kraftselskap har tillatelse til å anbringe stolper med ledninger og jordkabler for kraftledninger på eiendom gnr/bnr. 81/17. Retten gjelder adgang til å utføre montasje, reparasjoner og ettersyn av kraftledninger med tilbehør.

01.12.1962 - Dokumentnr: 402765 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
vedr. privat avkjørsel.
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Tillatelse for gnr/bnr 81/26 til å anlegge privat vei fra bygdevegen.

24.10.1974 - Dokumentnr: 13141 - Skjønn
Underskjønn m/fravikelseskjennelse
Sak 17/73B
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1979 - Dokumentnr: 4432 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Porsgrunn kommune har stedsevarende rett til anlegg, drift og vedlikehold på gnr/bnr 81/3 og 5.

01.11.1993 - Dokumentnr: 14400 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Porsgrunn kommune
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr/bnr 381/26 erklærer at Porsgrunn kommune får tinglyst rett til 2 adkomstveier over eiendommen. Begge adkomstveiene har bredde på 6m.

19.11.2001 - Dokumentnr: 17762 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver PORSGRUNN KOMMUNE
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Det forutsettes tinglyst rettighet fir Porsgrunn kommune til 2. adkomstveier over Aaltvedt Betong AS sin eiendom gnr/bnr 381/26. Begge adkomstveiene har bredde på 6m.

17.04.2023 - Dokumentnr: 390052 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:88
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Gnr./bnr. 381/88 gis adkomstrett over gnr./bnr. 381/103 i Porsgrunn kommune.

03.10.2023 - Dokumentnr: 1079618 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:103
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Bestemmelsen sier;
Gnr./bnr. 381/103 gis rett til adkoms/veirett over gnr./bnr. 381/104 i Porsgrunn kommune.
Gnr./bnr. 381/104 gis rett til adkoms/veirett over gnr./bnr. 381/103 i Porsgrunn kommune.
Gnr./bnr. 381/105 gis rett til adkoms/veirett over gnr./bnr. 381/103 og 381/104 i Porsgrunn kommune.
Gnr./bnr. 381/103, 381/104 og 381/105 gis gjensidig rett til å legge og vedlikeholde VA-ledninger over hverandres eiendom i Porsgrunn kommune.

22.12.2023 - Dokumentnr: 1433053 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om overvannsledning

29.04.2020 - Dokumentnr: 2392787 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:89
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:90 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:90 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:91
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:92
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:93
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:96
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:100
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:101
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:106
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller fra gnr 381 bnr 88
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Gnr. 381, bnr. 88 gis rett til adkomst/veirett over gnr. 381

bnr. 5 i henhold til regulert veg på vedlagt kart. Rettigheten videreføres til fremtidige boligtomter utskilt fra gnr. 381 bnr. 88, sol fradeles i henhold til vedlagt kart.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging -kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 127 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Austadkroken 20

Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	5 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	6 min 2.9 km

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	21 min 1.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

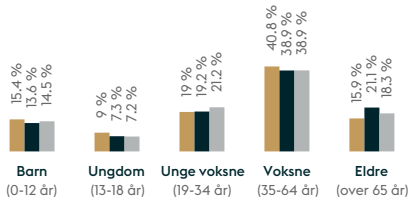
Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (0... 56 barn	9 min 0.7 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	17 min 1.5 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 44 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Hovenga	20 min
Rema 1000 Hovenga	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borge skole	12 min
Bratsbergvegen ballplass	4 min
SATS Express Porsgrunn	6 min
Sats Ekspress Porsgrunn	6 min

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Sten Bordi	9578-5995-4-3300888	2026-04-18 13:44:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Austadkroken 20, 3914 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Sondre Sten Bordi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Usikker
Forsikret i: Usikker

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sondre Sten Bordi	**2026-04-18**

Identifikasjon

Sondre Sten Bordi

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Austadkroken 20, 3914 PORSGRUNN PORSGRUNN kommune

gnr. 381, bnr. 88

Andelsnummer 6087

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1511 **Referansenummer:** VE4406

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh **Vår ref:** Bjørnar Krogh

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ca. 3 år gammel og fremstår generelt hel og i samsvar med byggeår. Entreprenørgaranti er fortsatt gjeldende. Eier opplyser at det er gjennomført 1-års befaring, samt at det ikke har vært forhold eller avvik som er meldt til entreprenør. Eier opplyser at gulvene hovedsakelig består av parkett, og at boligen er klargjort for etablering av pipe og ildsted. For øvrig henvises det til de angitte tilstandsgrader for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

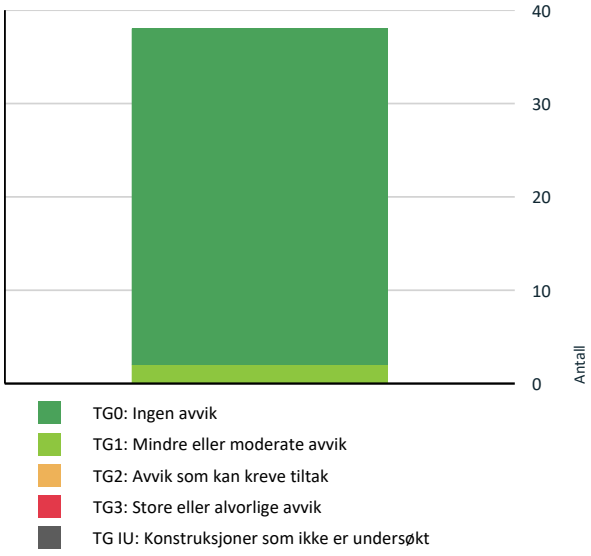
Det er søknadstegninger som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.

Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger i kommunepakke og stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 16.06.2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og med svært begrenset slitasje.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med sveiset papp eller PVC duk.

Besiktigelse er utført fra terrengnivå og fra 2. etasje.
Det er ikke observert noe lekkasjer eller avvik.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via utkast.
Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.

Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav, utvendig kledd med stående panel.
Det er luftespalte med montert musebånd.

Ingen nevneverdige avvik.





TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pultak av prefabrikkert tre. Trolig med pustende undertak, det er lufting fra 4 sider.

Takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for kontroll, men ingen symptomer på at ikke taket fungerer som tiltenkt.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer av tre med utvendige aluminiumsbeslag og 3- lags glass.

Vinduer er nye og fremstår uten avvik. Det er utført stikkprøver av funksjon og det er ikke registrert mangler.

Beslag på vannbrett har ikke oppkant i enden, vindsperre er høyst sannsynlig teipet mot karm og løsningen vil fungere.

Tilstandsrapport



TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags glassfelt og montert el styrt kodelås.
2 balkongdører med 2- lags glassfelt.

Det er registrert at vrider på ytterdør er noe løs.
Det er nødvendig med mindre tiltak.

Gjennomsnittlig brukstid for tredører med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.





Løs vrider på ytterdør.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på boligens sør-øst side, med spaltegulv og levegger/rekkverk i tre.
Underliggende terreng av grus.

Veranda av tre over deler av 1. etasje.
Forskfitsmessig rekkverk av stål og glass, spaltegulv av impregnerte terrassebord og underliggende tettesjikt av papp.
Tettesjikt har oppkant mot vegg og dører. Ca 10mm fall og avrenning via takrenne og nedløpsrør.

Ukjent ventilering av konstruksjonen, men ingen påvist fukt eller skader.





TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en mindre trapp i impregnert trevirke til ytterdør.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

1. Etasje:
Gulvet er av parkett, med fliser i hall og på teknisk rom.
Vegger er av hovedsakelig av malte plater.
Himling av malte plater.

2. Etasje:
Gulvet er av parkett. Vegger av malte plater.
Malte plater i himling.

Det registreres svært lite slitasje, stedvis er det noe mindre knirk i gulvoverflate.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter datidens standard.
Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag for 2. etasje.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp av tre. Trappen har lukkede opptrinn, rekkverk på en side og håndløper på vegg.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette, slette fabrikkmalte fyllingsdører og skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår.

Våtrommet er bygget etter TEK17.
Ferdigattest foreligger og ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle
kontrollerklæringer foreligger og at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malte plater i himlingen med monterte downlights.

Hele overflater med minimal slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vannbåren varme med flis i overflaten.

Gulvet har mindre fall enn anbefalt 1:100 på hovedgulv. I dusjens nedslagsfelt er det etablert en nedsenket sone på ca. 10 mm med fall på ca. 1:50 mot sluk. Oppkant ved dørterskel er målt til ca. 10 mm. Samlet høydeforskjell/fallforhold er over 25 mm.

På befaring ble det registrert avvik på oppbrett av membran på dørterskel, oppbrett var ikke heltrukket på/bak dørkarm og det var utettheter.

I etterkant av befaring har entreprenør vært i boligen og utbedret avviket med oppbrett. Det er fremvist bilder av arbeidet.

Fallforhold etter TEK17 er ivaretatt.



Måling av fall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger med glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen spalte for synliggjøring av lekkasjer fra skjult sisterne. Lekkasjesikring er høyst sannsynlig ivaretatt, men det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på løsningen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i himling tilkoblet boligens ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det er tilluft via flat dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2023, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er opprinnelig fra byggeår.

Våtrommet er bygget etter TEK17. Ferdigattest foreligger og ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malte plater i himlingen med monterte downlights.

Hele overflater med minimal slitasje.

Vindu er plassert i våtsone men glassdør skåner vindu og treverk for direkte fuktpåkjenning. Det er ingen fuktmerker i vinduet.
Overflater av tre i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side) bør males med fuktbestandig maling.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vannbåren varme med flis i overflaten.

Gulvet har mindre fall enn anbefalt 1:100 på hovedgulv, gulvet er omtrent flatt. I dusjens nedslagsfelt er det etablert en nedsenket sone på ca. 10 mm med fall på ca. 1:50 mot sluk. Oppkant ved dørterskel er målt til ca. 10 mm. Samlet høydeforskjell/fallforhold er 25 mm.

På befaringsdagen ble det registrert avvik på oppbrett av membran på dørterskel, oppbrett var ikke heltrukket på/bak dørkarm og det var utettheter.

I etterkant av befaring har entreprenør vært i boligen og utbedret avviket med oppbrett. Det er fremvist bilder av arbeidet.

Fallforhold etter TEK17 er ivaretatt.

I dusj er det registert lokalt område med mindre fall enn 1:50, noe vann blir liggende igjen etter bruk av dusj. Utførelse kan føre til økt slitasje over tid i dette område.

Tilstandsrapport



Omtrent flatt gulv.



Omtrent flatt gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger med glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne og innredning med servant.
Det er spalte for synliggjøring av lekkasjer fra skjult sisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i himling tilkoblet boligens ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det er tilluft via flat dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2023, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon.
Hulltaking er ikke nødvendig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har parkett i overflaten, det er malte plater på vegg og i himling, downligths i himling.

Innredning fra Drømmekjøkken montert ved byggetid. Fronter er slette og er montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og enkel kompositt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, og oppvaskmaskin.

Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.
Det er lagt opp til komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i induksjonstopp og med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på teknisk rom.
Inne i skapet er det påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjer.
Fungerende stoppekran er montert på hovedvanntilførsel av plast.

Det bemerkes at kurser ikke ermerket og at blandestokker er løse.
Avvik bør utbedres.



Tilstandsrapport



Blandestokker er løse.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden som er av plast, det er synlig plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom.
Det er flate terskler for god luftgjennomstrømming.
Ingen opplyste eller påviste mangler.

Det bør sørges for at intervaller for filterskifte (1-2 ganger årlig) og servicer blir fulgt.
Gjennomsnittlig levetid for ventilasjonsaggregat er 15-20 år.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og koblet direkte til fast el punkt.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger på teknisk rom og med uttak i hver etasje.
Det er ikke gitt opplysninger på mangler på funksjon.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming med vannbåren varme i gulv.
Sentral på teknisk rom og varme på bad, entré og soverom i 1. etasje.
5 kurser.

Det er ikke opplyst eller oppdaget om noen vesentlige mangler.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert i entré i 1. etasje.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter, overbelastningsvern og opplegg for elbil lader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det er montert opplegg for elbil lader og el styrte screens etter byggetid.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på installering i 2023, eller på arbeider etter byggeår.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Boligens el anlegg fremstår som helt og fungerende. Ved kontroll er det ikke tilstrekkelig dokumentasjon(samsvarserklæringer) på hele anlegget, eller alle oppgraderinger.

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn vil erfaringsmessig være av komprimerte steinmasser.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer og støpt dekke på drenerende masser har begrenset mulighet for fuktopptak.
Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av muroverflater var synlig for inspeksjon.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppført av ringmur og støpt og isolert plate på mark.
Det er ingen vesentlige oppsprekkinger eller andre symptomer på unormale bevegelser i grunn.

TG 0 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i blokker langs vei,
Eie og ansvarsforhold er ikke kjent.

Muren fremstår uten avvik.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, samt asfalt i adkomsten.

Det er registrert noe fall fra grunnmur på asfalt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er fra byggetiden og består av plast.

TG 1 Garasje med bod

Beskrivelse

Garasje med bod i forbindelse med huset og med tilkomst fra port.
Bygget opp av betonggulv med ringmurselementer og vegger med bindingsverk av tre.
Vegger er isolert og har utvendig trepaneler og innvendig gipsplater.
Det er gipsplater i himling.

Leddport i metall med automatisk portåpner og slett dør til bod.

Garasje har ventil i vegg for luftgjennomstrømming.

Det er ikke påvist lufteventil i bod, dette bør etableres.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Flomforhold:

Eiendommen ligger innenfor område markert i aktsomhetskart for flom fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Aktsomhetskart er et overordnet kartgrunnlag som viser områder hvor flomfare kan forekomme, og som danner grunnlag for nærmere vurdering i byggesaker.

Boligen er oppført i 2023 og godkjent av Porsgrunn kommune i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), herunder dokumenterte krav til sikkerhet mot flom.

Det foreligger ingen kjente flomhendelser på eiendommen, og det er ikke registrert forhold ved befaring som tilsier økt risiko.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

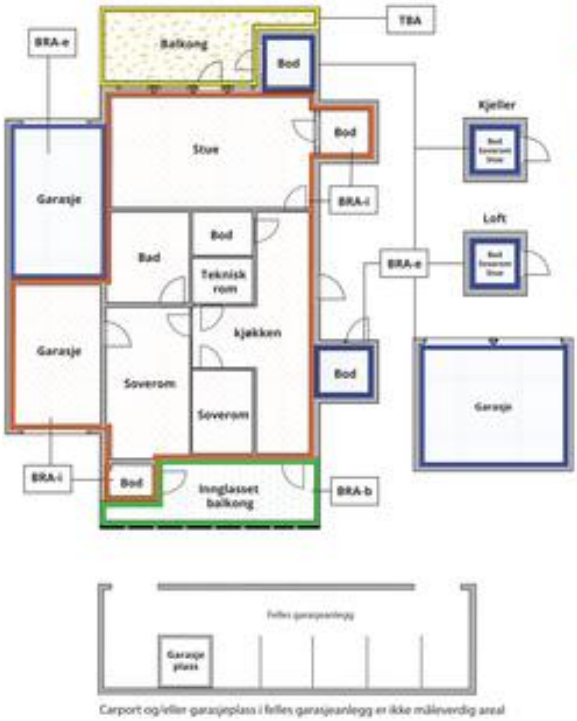
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48	25		73	23
2. Etasje	65			65	7
SUM	**113**	**25**			**30**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré m/trapp, soverom, bad, teknisk rom, soverom 2, soverom 3	Garasje, bod i garasje	
2. Etasje	Stue/spisestue/kjøkken, soverom, garderobe, bad		

Kommentar

Garasje og bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.
TBA i 1. etasje er en markterrasse.
TBA i 2. etasje er en veranda.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er søknadstegninger som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.

Dagens bruk er kontrollert opp mot tegninger i kommunepakke og stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 16.06.2023.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om følgende arbeider:
- Etter byggetid er det montert opplegg til elbil lader i garasje og el styrte screens på enkelte vinduer.

Selger opplyser å ha dokumentasjon/samsvarserklæring.

Boligen er bygget i 2022 og har ferdigattest fra 2023. Det medfølger FDV dokumentasjon, eier opplyser å ha minnebrikke som følger med boligen.
Bygget har fremdeles garanti.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	381	88		0	2759.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austadkroken 20

Hjemmelshaver
Aaltvedt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AALTVEDT BORETTSLAG	929532724			Bordi Sondre Sten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6087

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovenga i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Adkomst til område fra kommunal vei, privat vei til bolig.
Tinglyst bruksrett eller vedlikeholdsplikt er ukjent.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende regulering:
Plan ID 4001 254 Aaltvet bru (14.6.2018) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, flomfare, ras og skredfare.

Om tomten

Det er asfaltert tilkomst og gårdsplass. Tomten inneholder bolig med garasje og har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO. Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Austadkroken 20
Postnr	3914
Sted	PORSGRUNN
Leilighetsnr.	
Gnr.	381
Bnr.	88
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	301062950
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1481978
Dato	17.03.2023



Innmeldt av	Mestergruppen Arkitekter AS v/ Byggmester Magnus Varhaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT	
Byggeår:	2023	
BRA:	113,3	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.03.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 200324	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Austadkroken 20
Postnr/Sted: 3914 PORSGRUNN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.03.2023 09:20:48
Energimerkenummer: A2023-1481978
Ansvarlig for energiattesten: AALTVEDT BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Mestergruppen Arkitekter AS v/ Byggmester Magnus Varhaug

Gnr: 381
Bnr: 88
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 301062950

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2023

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	112,350 m²
Areal tak	69,120 m²
Areal gulv	71,040 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	25,670 m²
Oppvarmet BRA	113,280 m²
Totalt BRA	113,280 m²
Oppvarmet luftvolum	264,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,210 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,108 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,086 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,800 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,661 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,940 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.03.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,200 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,200 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	34,453 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,000 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,500 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,570
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,245
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,403
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Elektrokjel, Vannbåren golvvarme;
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,672
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,940
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,328
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo (Blindern) i OSLO
Dato for beregning	17.03.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
Navn person	Byggmester Magnus Varhaug

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	37,457
Ventilasjonsvarme	1,578
Varmtvann	29,784
Vifter	3,504
Pumper	1,382
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjoling	0,000
Ventilasjonskjoling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	102,613

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12899,049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,869 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9070,887 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,594 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12414,752 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10595,934 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2303,115 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	12899,049 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,5 %

VEDTEKTER

for Aaltvedt Park borettslag org. nr. 929 532 724

tilknyttet Skien Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.04.2022, sist endret på generalforsamling den_____.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Aaltvedt Park 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 Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 første ledd. 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) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) 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 med tilhørende carport 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 plattinger, 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 innvendige avløpsledninger 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.

(8) Den enkelte andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alt som settes opp for egenregning på det areal andelseier har eksklusiv bruksrett til. Det gjelder f.eks. som ekstra utbygging av platting, utvendig markiser, Zipline, asfalt, belegningsstein ol.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til tre 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 eller tenkt 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 utgangen av juni.

(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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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. Særlige bestemmelser

11-1 Uteområde

Alle leiligheter disponerer egen hage del med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jf vedlagt situasjonsplan.

11-2 Parkering

Alle andeler har egen parkeringsplass i carport tilknyttet boligen. Andelene i A1 og A3 vil i tillegg ha eksklusiv bruksrett til parkering ved endevegg på sin bolig. Gjesteparkering er kun for kortvarig parkering av biler.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

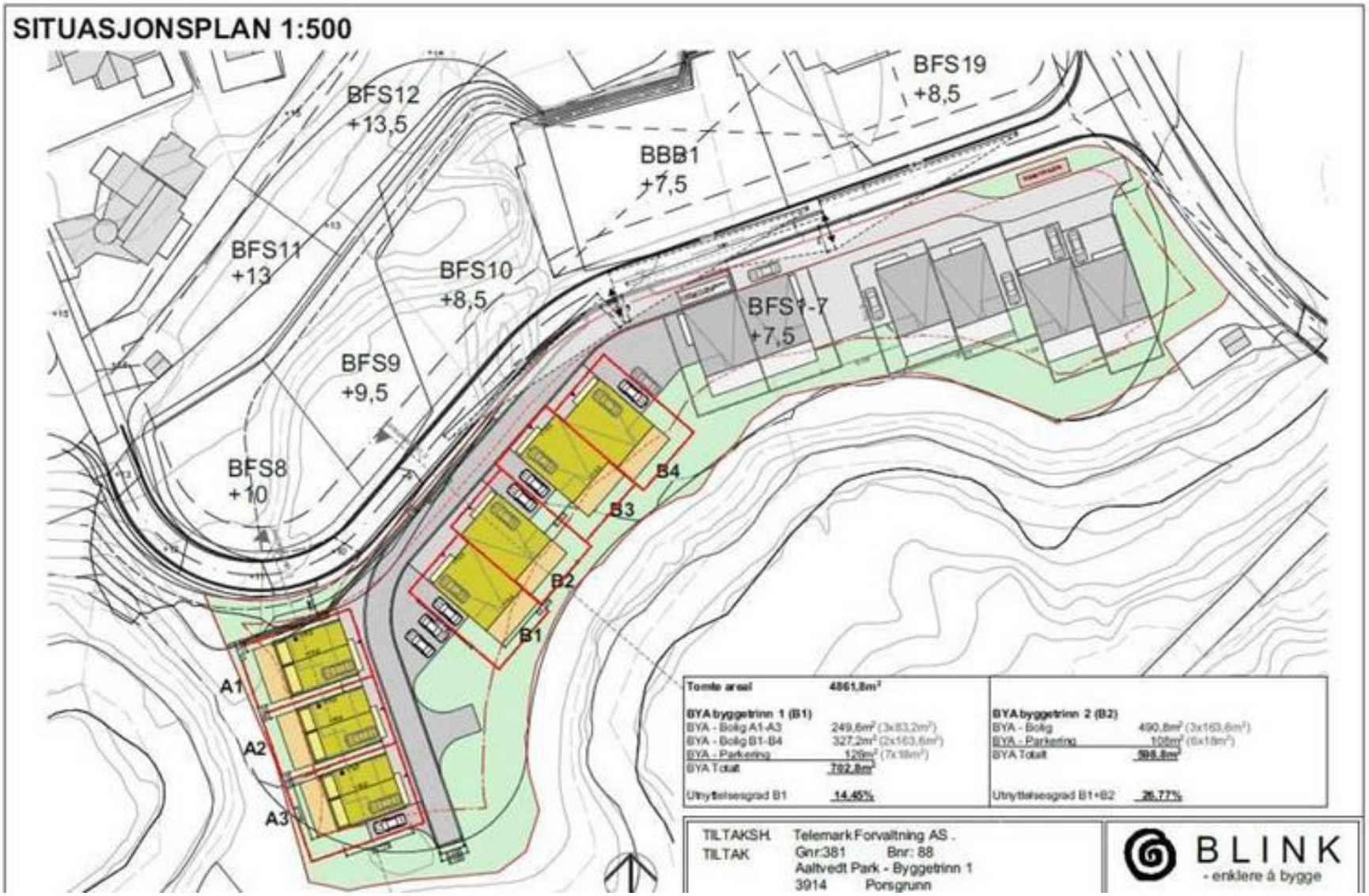
12-2 Forholdet til borettslovene

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.

12. Særskilte bestemmelser

12-1 Flere byggetrinn

Tomta utvikles i to salgstrinn. Første salgstrinn består av 7 enheter. Salgstrinn II består av 6 enheter. Andelseiere i trinn I kan ikke motsi seg utbygging av trinn II. Trinn II vil bli en del av Aaltvedt Park borettslag, som totalt vil bestå av 13 enheter.


SITUASJONSPLAN 1:500
BFS12
+13,5
BFS19
+8,5
BBB1
+7,5
BFS11
+13
BFS10
+8,5
BFS9
+9,5
BFS8
+10
B4
B3
B2
B1
A1
A2
A3
Tomte areal 4861,8m²
BYA byggetrinn 1 (B1)
BYA - Bolig A1-A3 249,6m² (3x83,2m²)
BYA - Bolig B1-B4 327,2m² (2x163,6m²)
BYA - Parkering 120m² (7x18m²)
BYA Totalt 792,8m²
Utnyttelsesgrad B1 14,45%
BYA byggetrinn 2 (B2)
BYA - Bolig 490,8m² (3x163,6m²)
BYA - Parkering 108m² (6x18m²)
BYA Totalt 598,8m²
Utnyttelsesgrad B1+B2 26,77%
TILTAKSH. Telemark Forvaltning AS .
TILTAK Gnr:381 Bnr: 88
Aaltvedt Park - Byggetrinn 1
3914 Porsgrunn
BLINK
- enklere å bygge

TRIVSELSSREGLER
FOR
AALTVEDT BORETTSLAG

SIST ENDRET VED STYREMØTE 27.08.25

1. Formål og omfang

Trivselssreglene er til for å ha orden og trivsel i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Andelseieren kan gjøre følgende inngrep uten å søke hos styret:

- Hver boenhet kan ha opp til 2 levegger (en på hver side av terrassen). Denne skal være lik som leveggene utbygger har satt opp, både på konstruksjon, mål og farge.
- Markterrassen kan bygges ut til rød sone, dvs. 2 meter ut fra opprinnelig terrasse.
- Screening på boenhetene skal være mørke duker med sorte kasser.
- Markiser på boenhetene skal være mørke duker og sorte kasser.

Skal andelseieren gjøre andre inngrep utover dette må det søkes til styret.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette

formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Poser med plastavfall kan ikkes settes ut før et døgn i forkant av tømming.

Beplantning på fellesarealene skal godkjennes av styret i forkant slik at det ikke blir for mye ulike beplantninger i området og at vedlikehold av fellesarealene er ivaretatt.

5. Kjøring og parkering

Parkering for beboere skjer i oppkjørsel og langs boligvegg for de som har egen plass til det. Det oppfordres til å parkere slik at man ikke tar for mye unødvendig plass av fellesarealene slik at det blir oversiktlig for beboere, besøkende og evt. andre å kjøre i området.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

8. Brudd på reglene

Brudd på reglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ingen husordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Det å bo i borettslag betinger en positiv og respektfull innstilling til et godt felles bomiljø.

TRIVSELSSREGLER
FOR
AALTVEDT BORETTSLAG

SIST ENDRET VED STYREMØTE 27.08.25

1. Formål og omfang

Trivselssreglene er til for å ha orden og trivsel i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Andelseieren kan gjøre følgende inngrep uten å søke hos styret:

- Hver boenhet kan ha opp til 2 levegger (en på hver side av terrassen). Denne skal være lik som leveggene utbygger har satt opp, både på konstruksjon, mål og farge.
- Markterrassen kan bygges ut til rød sone, dvs. 2 meter ut fra opprinnelig terrasse.
- Screening på boenhetene skal være mørke duker med sorte kasser.
- Markiser på boenhetene skal være mørke duker og sorte kasser.

Skal andelseieren gjøre andre inngrep utover dette må det søkes til styret.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette

formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Poser med plastavfall kan ikkes settes ut før et døgn i forkant av tømming.

Beplantning på fellesarealene skal godkjennes av styret i forkant slik at det ikke blir for mye ulike beplantninger i området og at vedlikehold av fellesarealene er ivaretatt.

5. Kjøring og parkering

Parkering for beboere skjer i oppkjørsel og langs boligvegg for de som har egen plass til det. Det oppfordres til å parkere slik at man ikke tar for mye unødvendig plass av fellesarealene slik at det blir oversiktlig for beboere, besøkende og evt. andre å kjøre i området.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

8. Brudd på reglene

Brudd på reglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ingen husordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag. Det å bo i borettslag betinger en positiv og respektfull innstilling til et godt felles bomiljø.

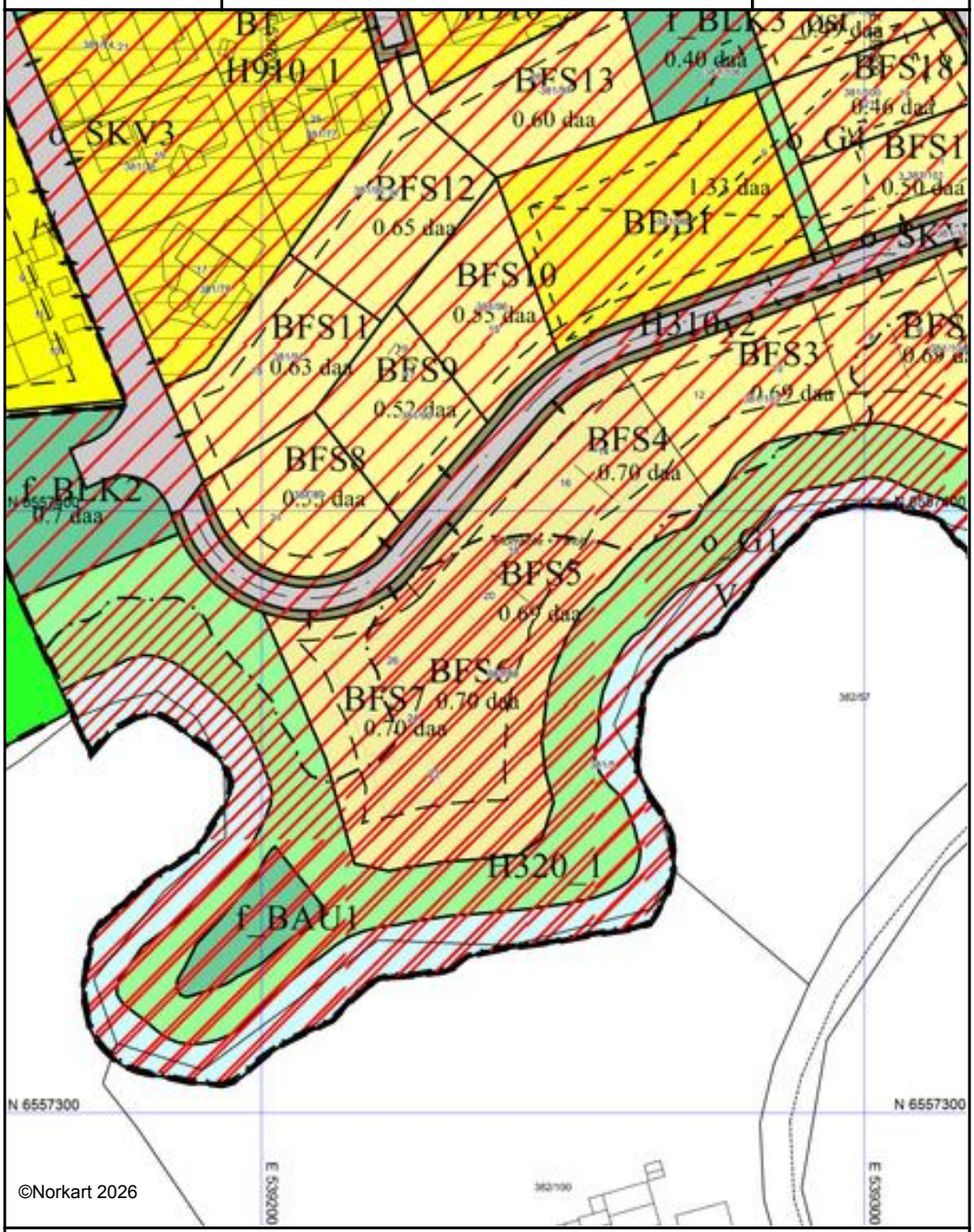
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 381/88
Adresse: Austadkroken 20
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring



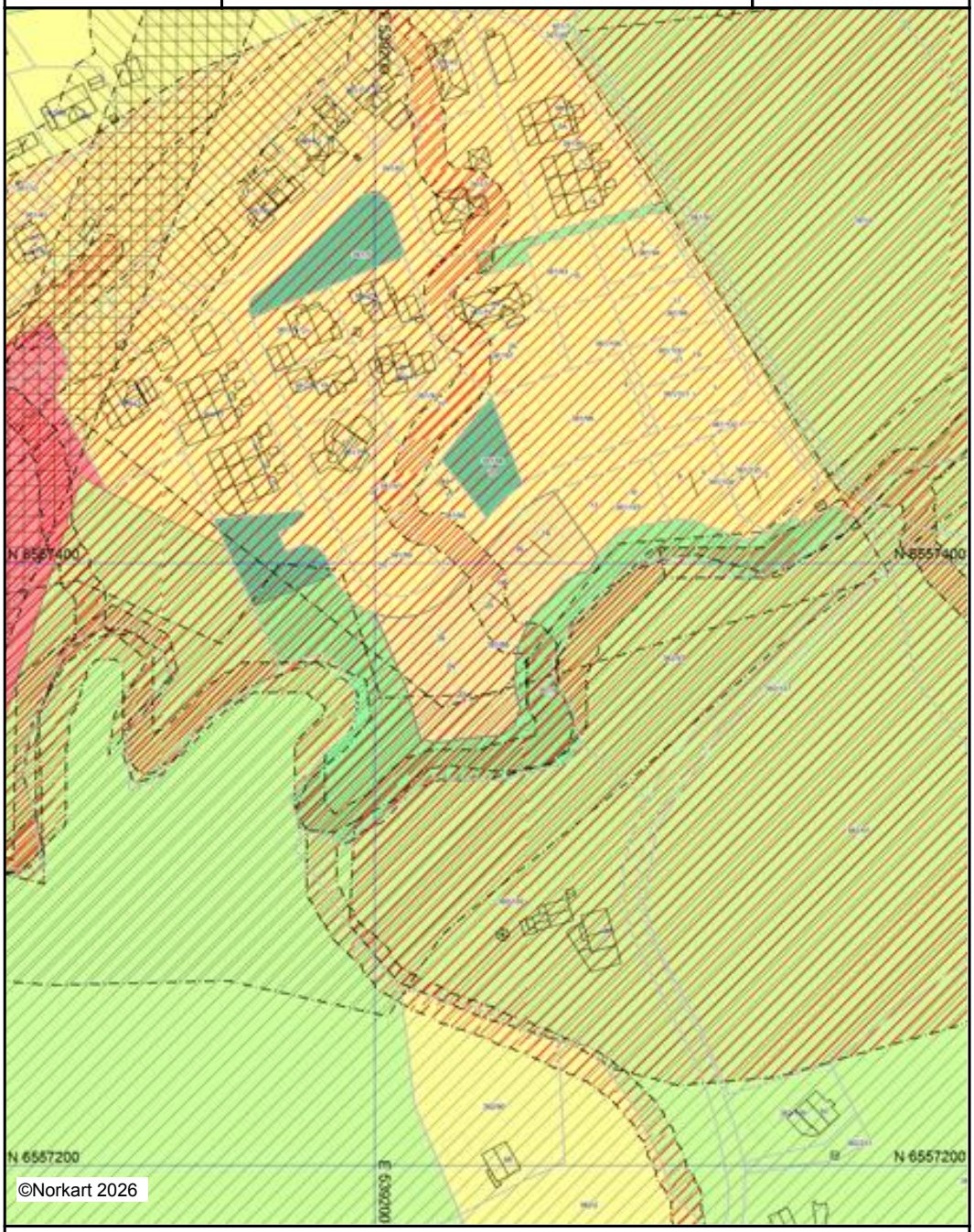
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 381/88
Adresse: Austadkroken 20
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring

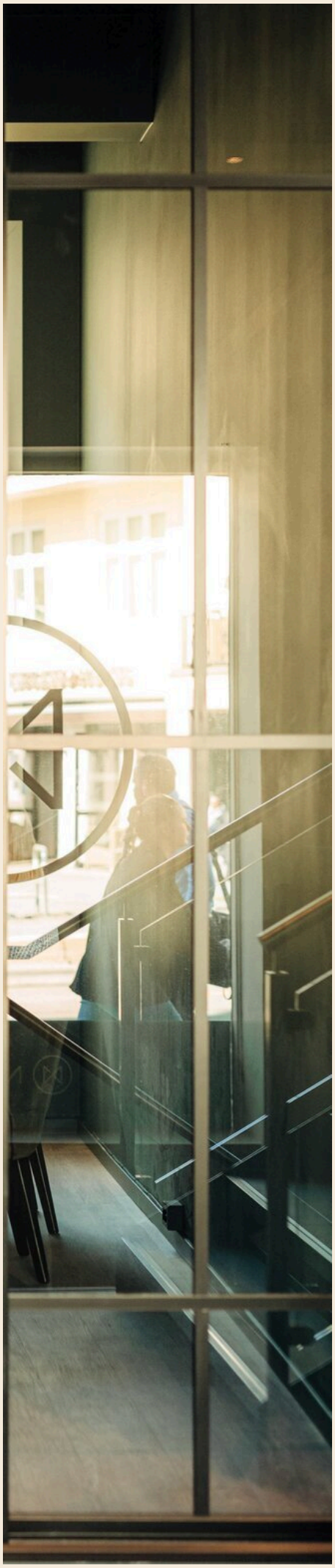


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 24-0081/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Austadkroken 20 3914 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 381, bnr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 103 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 104 (ideell andel 1/1) / Gnr 381, bnr 105

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Høyer Oland
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: