MEGLERHUSET
PARTNERS
Telemark

BJØRKØYA 173

INNHOLD

04
Velkommen til Bjørkøya 173

06
Nøkkelinformasjon/Megler

10
Beliggenhet

90
Eiendommen

96
Tekniske dokumenter

BJØRKØYA 173

Meglerhuset Telemark har i samarbeid med Bjørkøya Hytter AS gleden av å presentere Bjørkøya 173. Nydelig hytte med hems,anneks og båtplass på Bjørkøya i Porsgrunn kommune. Her får man en delikat miks av moderne detaljer og en mer klassisk hyttestil. Hytten har en god planløsning og god standard, samt gode materialvalg og håndverk av god kvalitet. Hyttene har store vindusflater i stuedel som gir godt med lys inn i hytten. Stuen er lys og lekker med koselig hyttepreg og en praktisk utforming, og er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisestue i kjøkkensonen. De store vindusflatene gir godt med naturlig sollys. Fra stuen er det utgang til en stor flott terrasse. Trivelig kjøkken som er skapt for trivsel og stor matglede for store og små. Det er kjøkkeninnredning med slett front. Godt med skap- og benkeplass. Ekstra god takhøyde, gir en enorm effekt på romfølelsen. Delikat bad som innbyr til rekreasjon og velbehag. Bad har gulvflis med gulvvarme, veggflis og lysmalt himling. Det er veggtoalett, vask over innredning, dusjhjørne og uttak til vaskemaskin. Det er to soverom i hovedetasjen, samt hemsen er perfekt for barn og ungdom som ønsker å trekke seg litt tilbake. Praktisk anneks med stue, bad og soverom for ungdommen, eller for svigermor!

Båtplass nr. 63 i felles bryggeanlegg følger med(3 meter). Hytten er klar for overlevering, og er utstyrt med møbler og utstyr av god kvalitet som følger med i handelen.

Fordelene med å kjøpe nytt:

- Hyttene er i forskriftsmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist fra byggeår.

- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

- Lave omkostninger.

BJØRKØYA 173

Prisantydning	**6 190 000**
Omkostninger	**32 249**
Totalpris	**6 222 249**
P-rom	**94 m2**
Bruksareal	**98 m2**
BRA-I	**96 m2**
BRA-E	**2 m2**
Soverom	**3**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**2022**
Eiet tomt	**754 m2**

Per Arne Helland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner

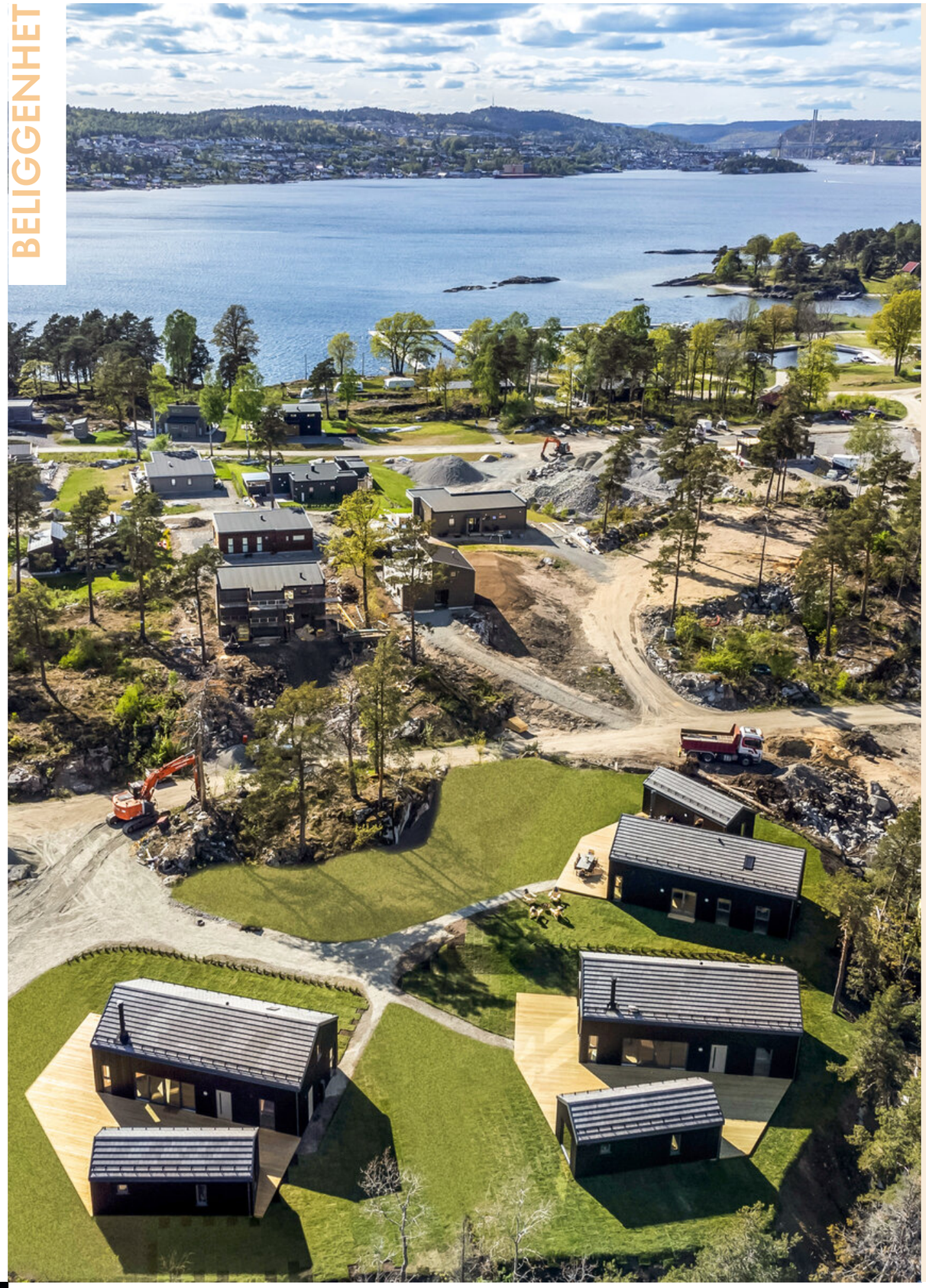
45 23 08 63 / helland@partners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn

STANDARD

Vi har gleden av å presentere Bjørkøya 173 på Bjørkøya. Nydelig eiendom med noe utsikt utover fjorden. En innbydende og tidløs hytte med harmoniske proporsjoner og pene detaljer, en innholdsrik fritidsbolig med alt hva en familie kan ønske seg. Hytten har en svært god og gjennomtenkt planløsning, og inneholder gang, 2 soverom, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og hems på ca. 32 kvm. Praktisk anneks med soverom, stue/kjøkken og bad. Hytten holder en gjennomgående god standard og har en god planløsning hvor familien kan oppholde seg i forskjellige soner. Det foreligger boligsalgsrapport i.f.m salget og det henvises til denne for detaljert teknisk vurdering.



BELIGGENHET

Eiendommen har en solrik og usjenert beliggenhet på Bjørkøya. Bjørkøya er en stor øy på ca. 1.400 mål som ligger midt i Langesundsfjorden, mellom Brevik og Langesund. Bjørkøya kan tilby flere flotte sandstrender, badeplasser og fine turmuligheter med sine mange veier og stier i et variert terreng. Øyhopping tilbys om sommeren, og har blitt et meget populært tilbud. Kjente sommerbyer som Brevik, Helgeroa og Langesund ligger kun en kort båttur unna. Kort båttur til Stathelle med shoppingsenter, samt Quality Hotel Skjærgarden i Langesund med innendørs og utendørs badepark. Langesund ligger kun en kort båttur fra øya, og kan by på gjestehavner, spisesteder og et rikt kulturliv med bl.a konsertene på Wrightegaarden.

Telemarkskysten har en av Norges vakreste skjærgårder. Tar du båten, kan du nyte denne fantastiske skjær-gården med fine destinasjoner som Langesund, Helgeroa, Stråholmen, Jomfruland, Valle Marina og Kragerø. Skjærgården byr på et hundretalls øyer & holmer.

Fritidstilbud:
Gå inn på nettsiden: http://www.porsgrunn.kommune.no/
Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

63
64
Båtplasser
29

GRAM
Inspired by you since 1901

Egne notater Bjørkøya 173

Haiax

HITACHI

Bjørkøya 163

Avstand til sjø

174 m

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp		1 t 13 min
Porsgrunn stasjon	Linje R11, R11x, 52	49 min 19.2 km
Langbrygga	Linje P8, P9, 87	32 min 4.3 km
Fisketorget Brevik	Linje P8, P9, 87	32 min 4.4 km

Avstand til byer

Brevik	34 min
Porsgrunn	51 min
Skien	58 min
Sandefjord	1 t 12 min
Oslo	2 t 28 min

Ladepunkt for el-bil

Brevik indre havn	33 min
Brevik ytre havn	34 min

Havner i området

- Nor Bunkring
  Drivstoff
- Langesund gjestehavn
  Drivstoff, matvarer
- Stathelle Gjestehavn
  Drivstoff, matvarer
- Brevik Marina
  Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Jyplevikstangen badeplass	3.6 km
Sylterøya badeplass	34 min
Heistad badeplass	39 min
Heistad ridesenter	38 min
Skjærgården Ridesenter	42 min
Rognstranda badeplass	44 min
Steinvika badeplass	45 min
Furustrand badeplass	45 min

Sport

Sandøya skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	30 min 3.2 km
Brevik Oppvekstsenter flerakti...	Aktivitetshall	35 min 5 km
Nr1 Fitness Stathelle		35 min
Oasen Fritid		39 min

Dagligvare

Snarkjøp Sandøya Handelshus Torm...	31 min
Joker Brevik Post i butikk, PostNord	34 min 4.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

INNHOLD

Innholdsrik hytte som inneholder:

1. etg.: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Hems: Hems på 32 kvm som ikke har måleverdig areal, grunnet takhøyde under 190 cm.

Anneks: Stue/kjøkken, soverom og bad.

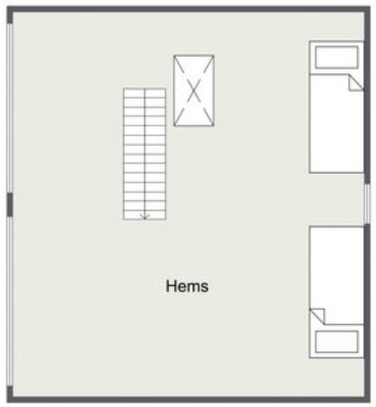
I tillegg følger båtplass nr. 63 i felles bryggeanlegg med(3 meter).

P-ROM	94 M²
BRA	98 M²

Bjørkøya Hytte 2
1. Etasje

Plantegning er ikke målbar. Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement.

Bjørkøya Hytte 2
Hems



Plantegning er ikke målbar. Selger/megler tar
ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement.

Egne notater Bjørkøya 173

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
199,50 (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 740 000,-))
12 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
32 249,50 (Omkostninger totalt)
---
6 222 249,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Bestemmelse om pliktig medlemskap i Bjørkøya Velforening kr. 500,- pr. år.

Det må påregnes kostnader til Bjørkøya og Siktesøya Vann og Avløpslag (BSVA), pt. kr. 3.200,- årlig. Med båtplass må det også påregnes en årlig kostnad på kr.400,- pr meter båtplass, til drift av bryggeanlegget. Det er pliktig medlemskap i velforening for Bjørkøya, forening/sameie som skal eie og drifte bryggeanlegget, samt evt. velforening/sameie som skal drifte og vedlikeholde fellesarealer og veier i områdene som Bjørkøya Utvikling AS (BUAS) bygger ut. Alle eiendommer som har veirett må være medlem av veilaget. Årlig avgift er foreløpig ikke fastsatt.

Bjørkøya veilag:
Da det er etablert nytt kaianlegg tilpasset ny ferje fra Brevik. Nyetablerte Bjørkøya veilag har forpliktet seg å betale kr.500.000,- pr. år i 16 år i finansieringen av kaianlegget. Dette vil tilsvare et rundt kr.5.000,- pr. hytte pr. år. Det vil også være en kostnad for vedlikehold av veinettet på øya. Summen for dette er ikke fastsatt. Kontakt megler for evt. mer info.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
TG2 AVTREKK:

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ikke skrevet noe i egenerklæringsskjema.

Boligens areal
Primærrom: 94 kvm, Bruksareal: 98 kvm, BRA-i:96 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 100 kvm

Anneks:
Bruksareal: 22 m².
Primærrom: 22 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, stue/kjøkken og soverom.

1. etasje:
Bruksareal: 72 m².
Primærrom: 72 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Hems: Hems på 32 kvm (ALH) som ikke har måleverdig areal, grunnet takhøyde under 190 cm. Arealet for hems er ikke medtatt i BRA.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 25.03.2024. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Med båt fra Stathelle, Langesund, Bevik eller andre fastlandsforbindelser i området. Øya har også bilferge-forbindelse. Fergen går i rute fra Brevik og rundt til de største øyene i fjorden og har flere anløp om sommeren. Det er også fergeanløp til øya vinterstid. Rutetider og informsajon finnes på www.fergene.no.

Fergene til Bjørkøya korresponderer også med ferge til andre øyer litt lenger ute i fjorden, noe som gir mulighet for såkalt øyhopping.Se informasjon på www.visittelemark.no/ting-a-gjore/oyhopping-i-langesundsfjorden-p4275713

Tomt
Areal: 754 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
Eiendommen har rett til parkering på områdets felles biloppstillingsplass.

Byggemåte
Byggegrunn ser ut til å være sprengsteinsfylling. Det er isolerte grunnmurselementer med betong. Hytten har taktekking av betongtakstein med rupanel og papp som underlag. Det er takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Hytten og anneks med nymalt kledning i 2024. Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Limtre i møne. Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen. Åpent til møne i stue/kjøkken. Det er malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer i god stand uten slitasje. Vinduer er utvendig beslått for mindre vedlikehold. Hytten har malt hoveddør med glass, døren er i bra stand uten slitasje. Det er stor heve/ skyvedør med utgang til terrasse, 2 fløyet verandadør til terrasse og dør til bod. Alle dører i bra stand med lite/ ingen slitasje.Det er en stor terrasseplatting mot sørøst,
platting med impregnerte terrassebord i god stand med lite slitasje. Det er utarbeidet en boligsalgsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapportens sammendrag fremkommer det som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på. Boligsalgsrapporten følger vedlagt. Interessenter må sette seg inn i denne, samt teksten som står under diverse i salgsoppgaven før bud inngis.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 13.05.2022.

Adgang til utleie
Hele eller deler av hytten kan leies ut om ønskelig. Hytten har ingen egen utleiedel.

Oppvarming
Pen peisovn i stuen som forlenger sommerkveldene på hytta, samt gir behagelig varme og hyggelig peiskos i resten av året. Ellers elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerking
Energimerke for denne boligen er: FARGE ORANSJE og BOKSTAV D.

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fastsatt når ferdigattest foreligger. Det er stipulert fra andre hytter i området til antatt å ligge på ca. kr 15.000,- til 17.000,- i året. Spørsmål vedr. dette rettes til Porsgrunn kommune. I dette inngår gebyr for vann, avløp, hytterenovasjon og eiendomsskatt.

Formuesverdi
Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt

Regulering
Eiendommen er regulert til formål fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Bjørkøya, godkjent 27.02.2018.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Porsgrunn kommune.

Konsesjon / odel
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Ved tinglysing av eiendomsoverdragelsen må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Eiendommen har tinglyst rett til adkomst og parkering for en bil etter nærmere anvisning på gnr. 32 og bnr. 1 i Porsgrunn kommune, samt pliktig medlemskap i Bjørkøya Velforening og Bjørkøya og Siktesøya Vann- og avløpslag. Eiendommen har også rett til 3 meter båtplass i bryggeanlegg i SA1 på gnr. 32 og bnr. 1 i Porsgrunn kommune. Dagboknr. 3155596, tinglyst 09.10.2020.

Følgende servitutter har betydning, og gjelder for denne eiendommen:

Dagboknr. 500959, tinglyst 08.06.1949. Erklæring/avtale. Skiensfjordens kommunale kraftselskap har bestemmelser om stolper/transformatorkiosk/ledninger.

Dagboknr. 6159, tinglyst 02.06.1975. Bestemmelse om bebyggelse og byggeforbud på nærmere angitt avstand.

Dagboknr. 2269, tinglyst 07.02.1985. Erklæring/avtale. Skiensfjordens kommunale kraftselskap gis rett til 11 KV avgrensingslinje.

Dagboknr. 22853, tinglyst 05.12.1985.Erklæring/avtale. Skiensfjordens kommunale kraftselskap har bestemmelser om stolper/transformatorkiosk/ledninger.

Dagboknr. 12345, tinglyst 13.07.1987. Erklæring/avtale. Skiensfjordens kommunale kraftselskap gis rett til høyspenningsanlegg.

Dagboknr. 11525, tinglyst 10.07.2006.Best. om adkomstrett. Kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune Plan og Byggesak.

Dagboknr. 270354, tinglyst 17.04.2009. Jordskifte. Sak: 0800-2007-0020 RISØYA plantefrednings-område.

De øvrige servituttene som står i grunnboken men som ikke er tatt med på listen omhandler: Tinglyste rettigheter for andre tomter og hytter i forhold til veirett, båtplass, parkeringsplass og lignende. Alle servituttene vil følge eiendommen.

Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen har tinglyst veirett. Det er generelt kjøreforbud på Bjørkøya. Det tillates kjøring til eiendommene for av og pålessing. Eiendommen blir tilknyttet det kommunale ledningsnettet via private stikkledninger.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hytten selges møblert som på visning.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til helland@partners.no eller SMS: 45 23 08 63 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Meglers uavhengighet
Det opplyses om at megler har relasjon til oppdragsgiver, men relasjonen er ikke i strid med god meglerskikk.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boligen selges mindre enn før seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Dette innebærer at selger, straks etter avtaleinngåelse, skal stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel
Bjørkøya 173, 3950, Brevik, Gnr. 32 bnr. 147 i Porsgrunn kommune

Eier
Bjørkøya hytter as

Oppdragsnummer
90-21-0036

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Anneks
Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
PORSGRUNN kommune
gnr. 32, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²

Befaringsdato: 25.03.2024 **Rapportdato:** 25.03.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2116 **Referansenummer:** BX9469

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 90-21-0036

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Stor fin fritidsbolig som går over 2 etasjer. 1 etasje inneholder stue/ kjøkken, entre, bad, gang, bod og 2 soverom. Takhøyden i stue/ kjøkken 4,53 til underkant mønedrager og 3,24 på yttervegger. Bad og soverom har takhøyde på 239 cm. 2 etasje med innredet hems, takhøyde under mønedrager 184 cm. Det er også et stort anneks som inneholder stue/ kjøkken, soverom og bad. Takhøyden i anneks er 2,42 cm. Det er varmekabler i begge bad og gulv i stue/ kjøkken, entre og gang. Hytten er tilknyttet helårs vann og avløp. Hems har et gulvareal på 32 m2. Hytte og anneks er bygget i 2022 og aldri tatt i bruk så overflater har lite eller ingen slitasje.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Hytten har taktekking av betongtakstein med rupanel og papp som underlag.
Det er takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Hytten og anneks med nymalt kledning i 2024.
Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Limtre i møne.
Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen. Åpent til møne i stue/ kjøkken.
Det er malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer i god stand uten slitasje. Vinduer er utvendig beslått for mindre vedlikehold.
Hytten har malt hoveddør med glass, døren er i bra stand uten slitasje.
Det er stor heve/ skyvedør med utgang til terrasse, 2 fløyet verandadør til terrasse og dør til bod. Alle dører i bra stand med lite/ ingen slitasje.
Det er en stor terrasseplatting mot sørøst, platting med impregnerte terrassebord i god stand med lite slitasje.

Gå til side

INNVENDIG

Hytten har overflater som parkett på alle gulv, flis på gulv i entre. Behandlet panel på vegger og slette hvitmalte tak. Hytten har ikke vært i bruk så de fleste overflater er uten slitasje.
Betongdekke på grunn i 1 etg, etasje skille til 2 etg er bygget av tre bjelkelag. Betong gulv og etasje skille er trolig bygget og isolert etter bygge åretes krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Det ble kun målt mindre avvik på høyder.
Pipe av isolert stål. Pipa har ikke feieluke, det feies direkte ned i ildsted.
Det er malt tretrapp mellom etasjene, smal og litt bratt trapp til hems. Trappen er i bra stand med lite slitasje. Håndløper mangler.
Hytten har malte slette dører, dører i bra stand med lite eller ingen slitasje.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Avtrekk via elektrisk vifte og luftespalte i dør. Det er 3,3 cm fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er også varmtvannsbereder i rommet. Badet har ikke vært i bruk og er uten slitasje.
Hulltaking er ikke foretatt da badet aldri har vært i bruk og hulltaking anses som unødvendig.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med sorte slette fronter og kompositt benkeplate, det er nedfelt sort komposittvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er nedfelt pop up stikk i benkeplate. Kjøkkenet har aldri vært i bruk så det er lite/ ingen slitasje.
Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, rør i rør system.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegger.
Ca 200 liters varmtvannstank plassert i bad.
Elskap med automatsikringer, skap plassert i entre. Kursoversikt mangler på befaringsdagen.
Hytten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn trolig av tilførte løsmasser.
Hytte med støpt plate på mark.
Hytte med støpt plate på mark.
Flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og platting på mark.
Avløpsrør og vannledninger av plast tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Hytten er tilknyttet vann og avløp til helårsbruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Anneks

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

Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

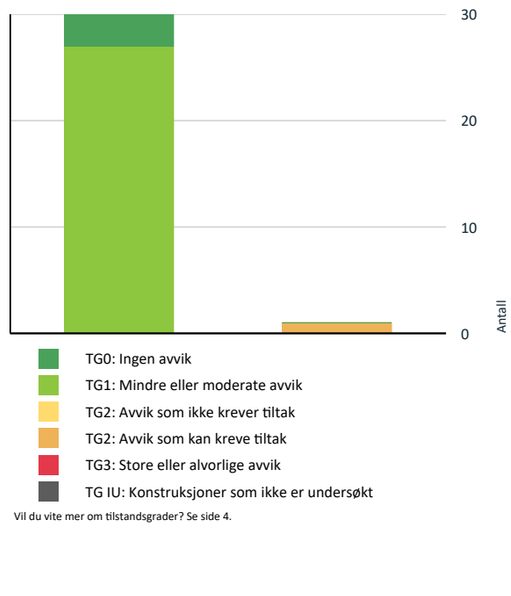
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten.
Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2022

Standard
Hytten holder en høy standard.

Vedlikehold
Hytten har ikke vært i bruk så den er godt vedlikeholdt og uten slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Hytten har taktekking av betongtakstein med rupanel og papp som underlag.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Hytten og anneks med nymalt kledning i 2024.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Limtre i møne.
Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen. Åpent til møne i stue/ kjøkken.

TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2 lags glass, vinduer i god stand uten slitasje. Vinduer er utvendig beslått for mindre vedlikehold.

TG 1 Dører

Hytten har malt hoveddør med glass, døren er i bra stand uten slitasje.

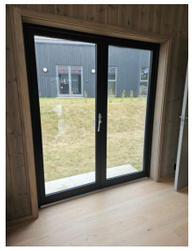
Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

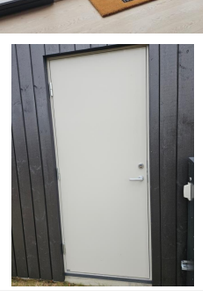
Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Dører - 2

Det er stor heve/ skyvedør med utgang til terrasse, 2 fløyet verandadør til terrasse og dør til bod. Alle dører i bra stand med lite/ ingen slitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en stor terrasseplatting mot sørøst, platting med impregnerte terrassebord i god stand med lite slitasje.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater**

Hytten har overflater som parkett på alle gulv, flis på gulv i entre. Behandlet panel på vegger og slette hvitmalte tak. Hytten har ikke vært i bruk så de fleste overflater er uten slitasje.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Betongdekke på grunn i 1 etg, etasje skille til 2 etg er bygget av tre bjelkelag. Betong gulv og etasje skille er trolig bygget og isolert etter bygge åretes krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Det ble kun målt mindre avvik på høyder.

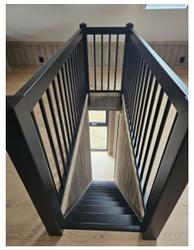
TG 0 **Radon**

TG 1 **Pipe og ildsted**

Pipe av isolert stål. Pipa har ikke feieluke, det feies direkte ned i ildsted.

TG 1 **Innvendige trapper**

Det er malt tretrapp mellom etasjene, smal og litt bratt trapp til hems. Trappen er i bra stand med lite slitasje. Håndløper mangler.



TG 1 **Innvendige dører**

Hytten har malte slette dører, dører i bra stand med lite eller ingen slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Avtrekk via elektrisk vifte og luftespalte i dør. Det er 3,3 cm fall fra gulv ved dør til sluk. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er også varmtvannsbereder i rommet. Badet har ikke vært i bruk og er uten slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og hvitmalt tak.

ETASJE > BAD

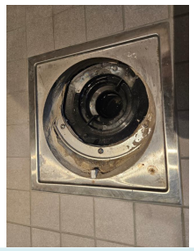
TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabel.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med synlig membran under klemring.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Utstyr uten slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk vifte og luftespalte i dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet aldri har vært i bruk og hulltaking anses som unødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med sorte slette fronter og kompositt benkeplate, det er nedfelt sort kompositvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er nedfelt pop up stikk i benkeplate. Kjøkkenet har aldri vært i bruk så det er lite/ ingen slitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.

Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank plassert i bad.

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.

Tilstandsgraden 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.

Elskap med automatsikringer, skap plassert i entre. Kursoversikt mangler på befaringsdagen.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Anlegger er nytt i 2022

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hytten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

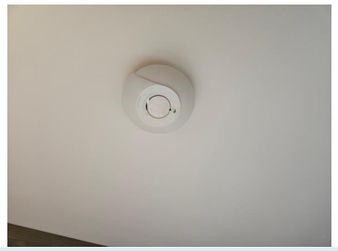
Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn trolig av tilførte løsmasser.

TG 1 Drenering

Hytte med støpt plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytte med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og platting på mark.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledninger av plast tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Hytten er tilknyttet vann og avløp til helårsbruk.

Bygninger på eiendommen

Anneks

Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard
Anneks med bra standard.

Vedlikehold
Annekset er godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Bygningen har konstruksjon av støpt betong mot grunn.
Konstruksjon og bæresystem/struktur av bindingsverk av tré.
Salet takkonstruksjon av tre med takstein, beslag og nedløp av plastbelagt stål. .

Utvendige forhold
Anneks er utvendig kledt med stående kledning og tak belagt med takstein. Vinduer og dør med 2 lags glass og utvendig beslått.

Innvendige forhold
Anneks med soverom, stue med lite hybelkjøkken og bad. Parkett på gulv, behandlet panel på vegger og hvitmalt tak.

Tekniske installasjoner
Det er vannrør av rør i rør type med fordelerskap i bad, eget sikringsskap med automatsikringer.

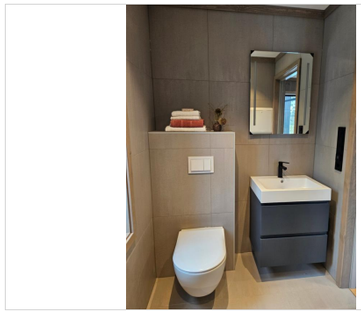
Kjøkken
Lite hybelkjøkken med slette sorte fronter og kompositt benkeplate. Det er nedfelt sort kompositvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper er montert.

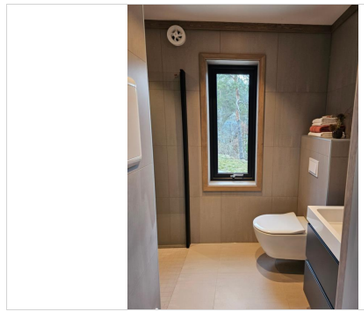
Våtrom

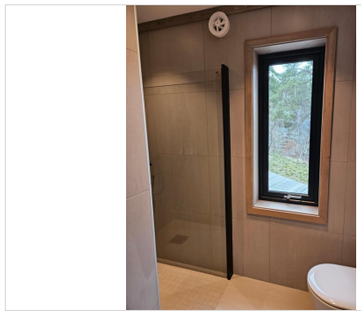
Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er 3 cm fall fra gulv ved dør til sluk.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

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 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?

Bjørkøya 173, 3950 BREVIK
Gnr 32 - Bnr 147
4001 PORSGRUNN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	74	2		76	100	32	108
Hems							
SUM	**74**	**2**			**100**	**32**	**108**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad	Bod	
Hems	Loftstue		

Kommentar

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		22		22			22
SUM		**22**					**22**
SUM BRA	**22**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken , Bad , Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	2
Anneks	22	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2024	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	32	147		0	754.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørkøya 173

Hjemmelshaver
Bjørkøya Hytter AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nydelig hytte med hems, anneks og båtplass på Bjørkøya i Porsgrunn kommune. Her får man en delikat miks av moderne detaljer og en mer klassisk hyttestil. Bjørkøya er en ca. 1.400 mål stor øy som ligger midt i Langesundsfjorden, mellom Brevik og Langesund, rett syd for en annen populær ferieøy, Sandøya. . Bjørkøya kan tilby flere fine sandstrender, badeplasser med svaberg og fine turmuligheter med sine mange veier og stier gjennom variert terreng. . Det er fergeforbindelse til Bjørkøya hele året herfra kan man også ta fergene videre til kjente sommersteder som Brevik, Helgeroa og Langesund

Adkomstvei

Fra Porsgunn: Ta Jernbanegata til Vallermyrvegen/Fv32. Følg Fv32 og E18 til Friervegen/Heistaddalen. Ta avkjøringen 51 fra E18. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Friervegen/Heistaddalen. Kjør gjennom 1 rundkjøring. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Breviksvegen/Rv354. Fortsett å følge Rv354. Følg Torskebergvegen og Strømtangvegen til Brevik-Bjørkøya. Ta Brevik-Bjørkøya-ferga. Kjør til målet. Bjørkøya 173

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig Regulert i kommuneplan med arealformål Fritidsbebyggelse

Om tomten

Opparbeidet tomt med gress og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BX9469

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Telemark AS	Oppdragsnr.	90210035
Adresse	Bjørkøya 171		
Postnr.	3950	Sted	Brevik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Aldri — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tobias	Etternavn	Amundsen / Bjørkøya hytter as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Gjelder hytte 171, 173 og 175.
Alle hyttene er nye og det foreligger dokumentasjon på alt som er utført

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema.
Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks- måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.
Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/05/2022 11:13:12 (EES-versjon: 2)

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Amundsen-Bygg AS
Nordre Kullerød 21A
3241 SANDEFJORD

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/03689-11	13.05.2022

Gbnr. 32/147, Bjørkøya - Nybygg fritidsbolig og anneks - Ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 458/22

Det gis ferdigattest for nybygg fritidsbolig og anneks som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Bente Sjåberg
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Amundsen-Bygg AS søkte, på vegne av tiltakshaver Bjørkøya Hytter AS, den 05.05.2022 om ferdigattest for nybygg fritidsbolig og anneks.

Det ble i vedtak av 07.06.2021 i sak 368/21 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Amundsen-Bygg AS
PRO	Amundsen-Bygg AS, Ole Marthin Kristiansen, Fjord VVS, Grenland Mur AS
UTF	Ole Marthin Kristiansen, Grenland-Mur AS, Fjord VVS AS, Amundsen-Bygg AS, Hella Maskin AS

Varmesystem:

Energiforsyning	Elektrisitet
Varmefordeling	Elektriske varmekabler og kamin/ovn/peis

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til: Bjørkøya Hytter AS, Tobias Amundsen
Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Porsgrunn kommune

ORIENTERING OM ADGANG TIL Å KLAGE OVER ENKELTVEDTAK

Denne orienteringen gir veiledning dersom du ønsker å klage over et forvaltningsvedtak du har fått underretning om.

Klagerett:	Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningsloven § 28).
Frist for å klage:	Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt melding om vedtaket kom fram til parten (Forvaltningsloven § 29). Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Hvis du har særlig grunn, kan du søke om forlengelse av klagefristen. Du bør da nevne grunnen til at du trenger fristforlengelse.
Hvem kan det klages til:	Du kan klage til et forvaltningsorgan (klageinstansen) som er overordnet det organ som fattet vedtaket (Forvaltningsloven § 28), men klagen skal imidlertid sendes til det organ som har fattet vedtaket (Forvaltningsloven § 32). Hvis dette organet ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse (Forvaltningsloven § 33).
Rett til å kreve begrunnelse:	Hvis det ikke er gitt en begrunnelse for vedtaket, kan du kreve å få den oppgitt. Krav om begrunnelse må fremsettes innen utløpet av klagefristen (Forvaltningsloven § 24). Klagefristen blir i disse tilfellene avbrutt, og ny klagefrist (3 uker) begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen (Forvaltningsloven § 29).
Innholdet i klagen:	Klagen skal være skriftlig. Klagen skal nevne det vedtak som påklages, eller den eller de endringer i vedtaket som ønskes. Klagen må begrunnes. Andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen bør også nevnes. Klagen må undertegnes (Forvaltningsloven § 42).
Utsettelse av iverksetting:	Selv om det foreligger klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagebehandlingen er avgjort (Forvaltningsloven § 42).
Rett til å se sakens dokumenter:	Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til det organet som har fattet vedtaket (Forvaltningsloven §§ 18 og 19).
Kostnadsdekning ved klagesaken:	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vær imidlertid oppmerksom på at det gjelder særlige inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat vil kunne gi nærmere veiledning. Dersom et vedtak blir endret til gunst for en part, vil vedkommende under visse forutsetninger kunne kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket (Forvaltningsloven § 36).

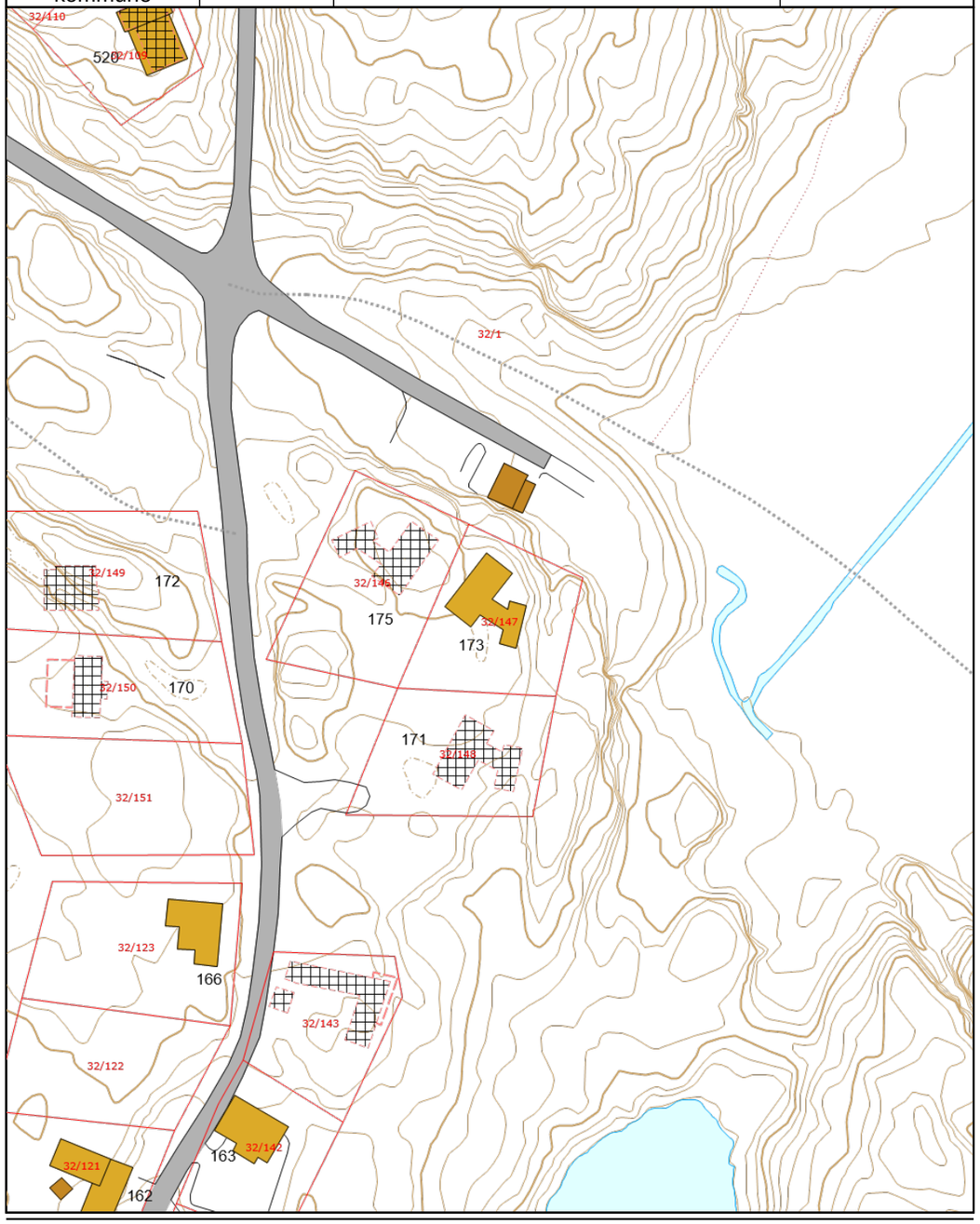
Bestemmelser om klage på enkeltvedtak fines i forvaltningslovens kapittel VI. For øvrig har forvaltningsorganet en alminnelig veiledningsplikt (Forvaltningsloven § 11) som også innbefatter veiledning med hensyn til spørsmål om klagen.

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørkøya 173 3950 BREVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Usikker grenselinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Godkjent byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Vegdekkekant
- Veg
- Forsenkningskurve
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Loddrett mur
- Elv/bekk enstreks
- Takkant
- Sti
- Godkjent byggetiltak
- Fritidsbolig
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Elve- og bekkekant
- Høydekurve
- Innsjø
- Matrikkelnummer
- Målt grenselinje
- Loddrett mur
- Takoverbyggkant
- Traktorveg midtlinje
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Innsjøkant
- Høydekurve 5m
- Hav
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring
I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring
Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?
Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	**12.550 kroner**
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	**8.250 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel
Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 90210036
Adresse: Bjørkøya 173, 3950 Brevik
Betegnelse: GNR 32, BNR 147 i Porsgrunn kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

PARTNERS.NO