

Orionvegen 74

Brattås - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 2 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



3-roms rekkehusleilighet med en fantastisk sjøutsikt og trivelig hage - Garasje medfølger - Populært og fredelig område

OMRÅDE

Brattås

ADRESSE

Orionvegen 74, 3942

PORSGRUNN

Prisantydning

kr 2 800 000,-

Fellesgjeld: **kr 238 897,-**

Omkostninger: **kr 12 390,-**

Totalpris: **kr 3 051 287,-**

Formuesverdi: **kr 684 196,-**

Fellesutgifter: **kr 5 908,-**



BRA-i: 90 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 95 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1980

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 25263.6 m²

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

988 32 782

rose.rostberg@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

ORIONVEGEN 74

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 60, bnr. 292

i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 3378 i ORIONVEGEN BORETTSLAG med orgnr. 952426907

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Vindfang, gang, 2 soverom, bad, bod og kott.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Stue, spisestue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 m² Terrasse- og balkongareal.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25263.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og fin fellestomt for borettslaget beliggende høyt og fritt med en fantastisk fin utsikt mot Eidangerfjorden. Stille og rolig område med lite gjennomgangstrafikk. Tomten inneholder asfalterte veier, boliger i rekke og garasjeanlegg i rekke.

Solforhold

Boligen ligger høyt og fritt med uteområder mot både øst og vest. Dette gir gode solforhold fra morgen til kveld.

Beliggenhet

Orionvegen 74 ligger i et attraktivt boligområde som er spesielt populært blant familier. Området er kjent for sin rolige og fredelige atmosfære, noe som gjør det til et trygt sted å bo. Spesielt for denne

beliggenheten er også den fantastiske utsikten mot Eidangerfjorden som kan nytes med morgenkaffen fra kjøkkenet eller på verandaen i front. Her kan du bo med ro i kropp og sjel.

En av de store fordelene med Brattås er den korte avstanden til Heistad barne- og ungdomsskole og Brattås barneskole. Dette gjør det enkelt for barna å komme seg til og fra skolen, og gir foreldre en bekymring mindre i hverdagen. Generelt er området svært barnevennlig med mange lekeplasser og grønne områder hvor barna kan leke trygt. Det er også et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier som gjør det enkelt og trygt å ferdes i området.

Rundt skolen og fritidsanlegget finnes det mange ulike fritidstilbud. Dette inkluderer alt fra idrettsanlegg til kulturelle aktiviteter, som gir barna mulighet til å delta i en rekke aktiviteter og hobbyer. H.E.I idrettsforening tilbyr blant annet fotball, håndball, ski og E-sport. I tillegg har Heistad svømmehall, idrettshall, sandvolleybane og frisbeegolf.

Brattås ligger i nærheten av vakre naturområder, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Her kan man nyte turer i skog og mark, eller bare slappe av i naturskjønne omgivelser. Nærhet til sjøen gir også mulighet til å nyte sjø- og badeliv fra Kotøya ved Tangenbukta eller Malken på Løvsjø.

Det er gode kollektivtilbud i nærhet av boligen langs Brattåsvegen eller fra hovedveien med hyppige avganger fra Skjelsvik Terminal. Dagligvarehandel kan gjøres på Spar Brattås eller Rema 1000/Kiwi Heistad.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

- Heistadskolene (1-7 kl.) (1.1 km)
- Brattås skole (1-7 kl.) (1.4 km)
- Heistadskolene (8-10 kl.) (1.1 km)
- Bamble vgs - avd Croftholmen (7.6 km)
- Porsgrunn videregående skole Sør (8.2 km)

Offentlig kommunikasjon

- Orionvegen (0.2 km)
- Skjelsvik terminal (1.5 km)
- Brevik ferjekai (6 km)
- Stathelle brygge (6.8 km)
- Porsgrunn stasjon (8.8 km)

Bygningssakkyndig

Tommy Heggekroken

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tommy Heggekroken den 24.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Våtrom: Det er observert tettesjikt i sluk, men sluket er ikke av en slik type at tettesjikt kan klemmes med klemring. Fliser og eventuelt tettesjikt er avsluttet med varmtvannstank, og her vil vann kunne renne under vegger og tettesjiktet på badet ved en lekkasje. Eventuelt tettesjikt har brukt opp sin levetid samt at det er ikke tettesjikt under varmtvannsbereder. Våtrommet står ovenfor en total renovering som må påregnes i tiden som kommer. Prisestimat er basert på helrenovering av våtrommet med nytt tettesjikt og fliser på gulv og vegger. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000.

TG2:

- Rom under terreng.
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag av selgers kommentarer i egenerklæring:

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Svar: Byttet ut toalett og vask med skap i 2022. Rørlegger med eget firma, som hjalp meg i form av å bytte tjenester. Rørlegger Trond. Ikke dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Svar: All kledning ble skiftet ut da verandaene ble bygget og alle vinduer og dører ble skiftet ut i 2017. Borettslaget vet hvilket firma dette ble utført av. Har dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Svar: Ny strømmåler i 2017. Borettslaget vet hvilket firma som utførte jobben. Har dokumentasjon på arbeid.

Punkt 27: Er det utført radonmåling? Svar: Husker ikke når. Borettslaget har nok dato på det.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Svar: Selger med garasje. Nr.28.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder;

1. etg: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, bod og kott.

2. etg: Stue, spisestue og kjøkken.

Utvendig sportsbod på 5 kvm.

Det medfølger en garasje i felles garasjeanlegg.

Standard

Orionvegen 74 er en del av et svært trivelig borettslag bestående av rekkehus i et familievennlig område på Brattås. I 2016 ble det gjort en stor oppgradering av boligene med blant annet ny kledning og nye romslige verandaer i front. I tillegg ble vinduer og dører skiftet ut i 2017. På utsiden er boligen tilknyttet egen sportsbod, praktisk for lagring av ved, utstyr og diverse. Bilen kan parkeres på utsiden av boligen eller i garasje.

I 1. etasje går man inn til et vindfang med laminat på gulv og malt brystpanel på vegger. Her kan ytterklær henges fra seg før man går inn til trappegangen. Det er laminat på gulv og malt tapet/brystpanel på vegger. Under trappeløp er det lagringsmuligheter eller plass til å sette inn en kommode.

Flisbelagt bad fremstår romslig og inneholder toalett, innredning med speil og innebygget badekar. I tillegg står varmtvannstank (200 liter) på bad som er delvis innredet i en praktisk løsning, og det er opplegg for vaskemaskin. Toalett og innredning er byttet i 2022.

Hovedsoverom har laminat på gulv og panel på vegger malt i delikat blåtone. Her er det god plass til soveroms møbler som dobbeltseng. Garderobeskap på soverom medfølger handelen. Soverom 2 har laminat

på gulv og panel på vegger malt i delikate fargekombinasjoner. På begge soverom har man trivelig utsikt mot fjorden.

Ved siden av bad er det en svært romslig bod med gode lagringsmuligheter.

I den øvrige etasjen har man et delvis åpent rom fordelt på stue og kjøkken. Spesielt med etasjen er de fine lysforholdene i begge retninger som skinner igjennom i rommet. Det er laminat på gulv og malt tapet på vegger i stue. I midten av stuen er det stående en peisovn som varmer svært godt på kalde dager. Her kan man enkelt møblere rommet med romslige stuemøbler for familien, i tillegg til spisegruppe i hjørne av stuen.

Kjøkkenrom har en lys og tidløs innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin, og forøvrig opplegg og plass til frittstående kjøleskap. På gulv er det vinylbelegg og vegger er av panel. Innredningen har godt med skap- og benkeplass. På kjøkken anbefales det å sette inn en frokostgruppe foran vinduer, slik at man kan nyte den fantastiske utsikten mot Eidangerfjorden og fjelltoppene mot øst mens man drikker morgenkaffe. Like nydelig er det ute på veranda som ble bygget i 1016 i regi av borettslaget. Denne er skjermet for innsyn og er et godt tilskudd for å kunne nyte utsikten og omgivelsene.

Fra stue er det utgang til en vestvendt hagedel med grøntarealer og en solrik terrasse. Her kan man nyte godt av ettermiddagssolen, eller ta i bruk markisen over terrasse om man ønsker skygge om sommeren. Hagedelen har både skrånet terreng og slett plen som gir deg muligheten til egendyrking av grønnsaker. Hagen er innrammet med tujahekk med en liten åpning for tilkomst ned til hagen.

Innbo og løsøre

Lampe i lesestol medfølger ikke.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Eier informerer om at hvitevarer er av eldre karakter og at det må forventes utskifting på sikt.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering kan skje foran inngangsparti eller i garasje som medfølger i handelen.

Ved eierskifte vil det tilkomme et garasjegebyr fra GBBL på kr. 2 000,-.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisnummer

88294047

ENERGI

Oppvarming

Boligen varmes opp av peis i stue, varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 684 196

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 599 945

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales månedlig og inkluderer: Renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, strøing/måking, honorar til styre og forretningsfører, samt TV- og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 326

Andel Fellesgjeld

Kr 238 897

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesutgifter betales månedlig og inneholder følgende:

Felleskostnader: Kr. 3 393,-

Renter: Kr. 495,-

Avdrag lån 1: Kr. 521,-

Admin. gebyr garasje: Kr. 8,-

Garasjeleie: Kr. 300,-

Renter/avdrag 1213.25.01341: Kr. 1 111,-

Dugnadspenger: Kr. 80,-

Ifølge styreleder er det planlagt en takreovering i regi av borettslaget i 2026. Dette kan derfor medføre en økning i både fellesgjeld og felleskostnader. Styreleder informerer om en økning på ca. 500 kr i felleskostnader.

Andel fellesformue

Kr 48 241

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

ORIONVEGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

952426907

Andelsnummer

3378

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12117812918, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 09.10.2024: 1 305 950

Andel av saldo: 28 945

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 12118348115, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 09.10.2024: 1 535 860

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2010 (siste termin 30.06.2035)

Et individuelt lån for dem som har bygd balkonger

Lånenummer: 12132501368, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 09.10.2024: 3 079 262

Andel av saldo: 68 248

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2040)

Lånenummer: 12132501341, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 09.10.2024: 1 986 754

Andel av saldo: 138 372

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2040)

Lånenummer: 16364629331, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 09.10.2024: 150 354

Andel av saldo: 3 332

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2026)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.1983. Ferdigattesten gjelder nybygg rekkehus.

Det foreligger ferdigattest datert 21.09.1983. Ferdigattesten gjelder rekkegarasjer.

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.2016. Ferdigattesten gjelder 14 stk nye balkonger mot øst.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og tilhører reguleringsplan "Felt II innenfor Brattåsområdet", datert (7.5.1980) . På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse
- Byggegrenser. utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul sone T-1442

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 800 000

Fellesgjeld

Kr 238 897

Totalpris

Kr 3 051 287

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr FYLL INN,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr FYLL INN,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 35 000,- inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 10.000,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.000,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. Totalt kr 83 060,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Hanne Haukås

Oppdragsansvarlig

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

Sørmegleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

10.01.2025

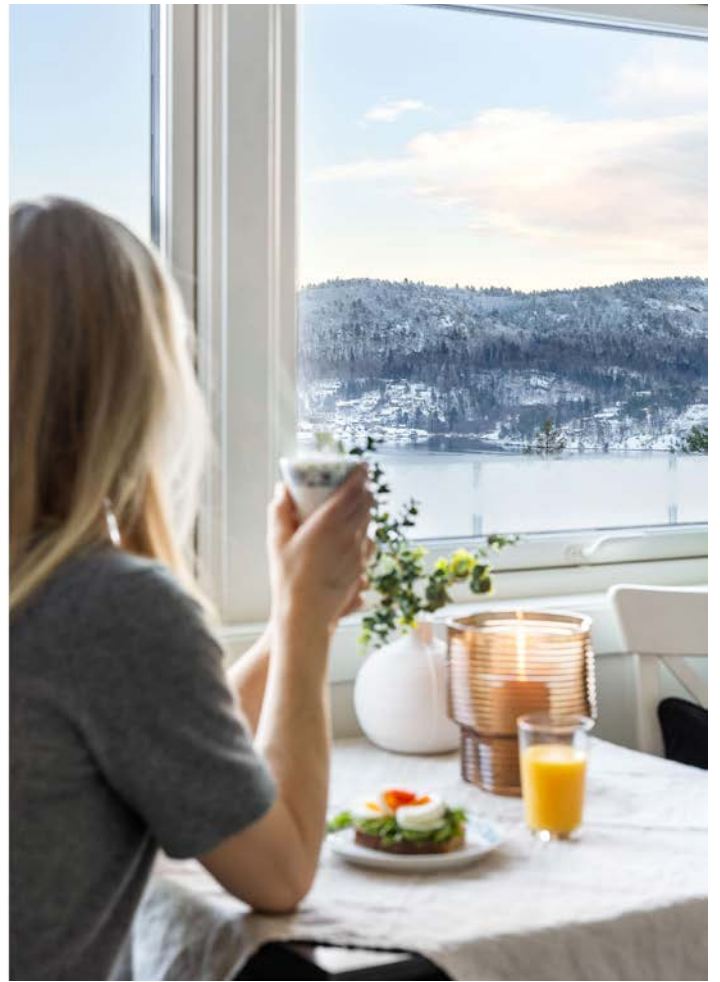


















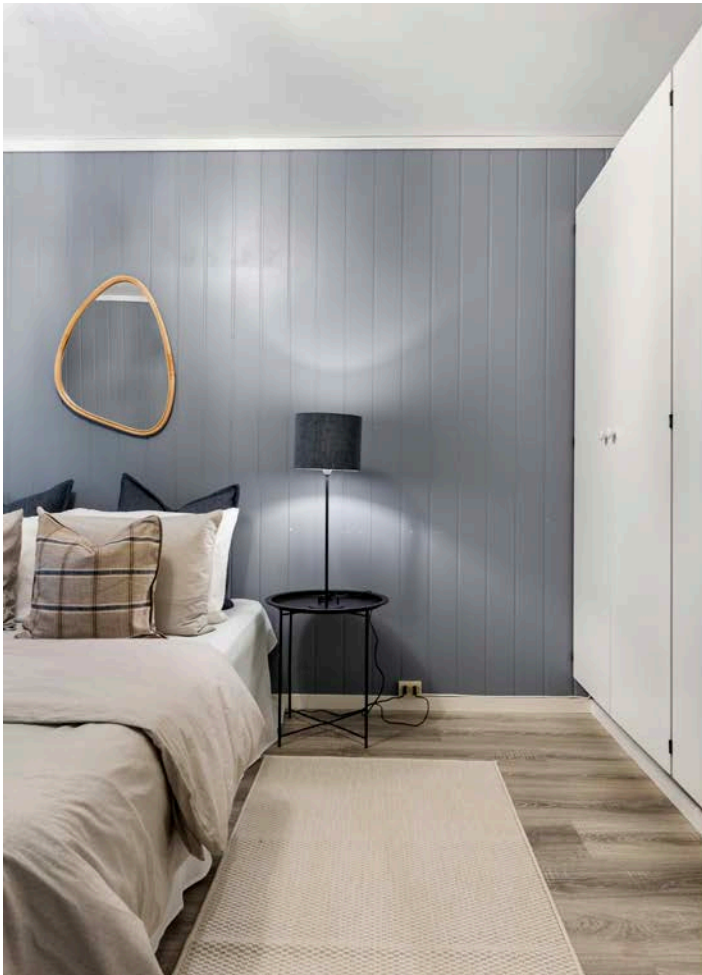










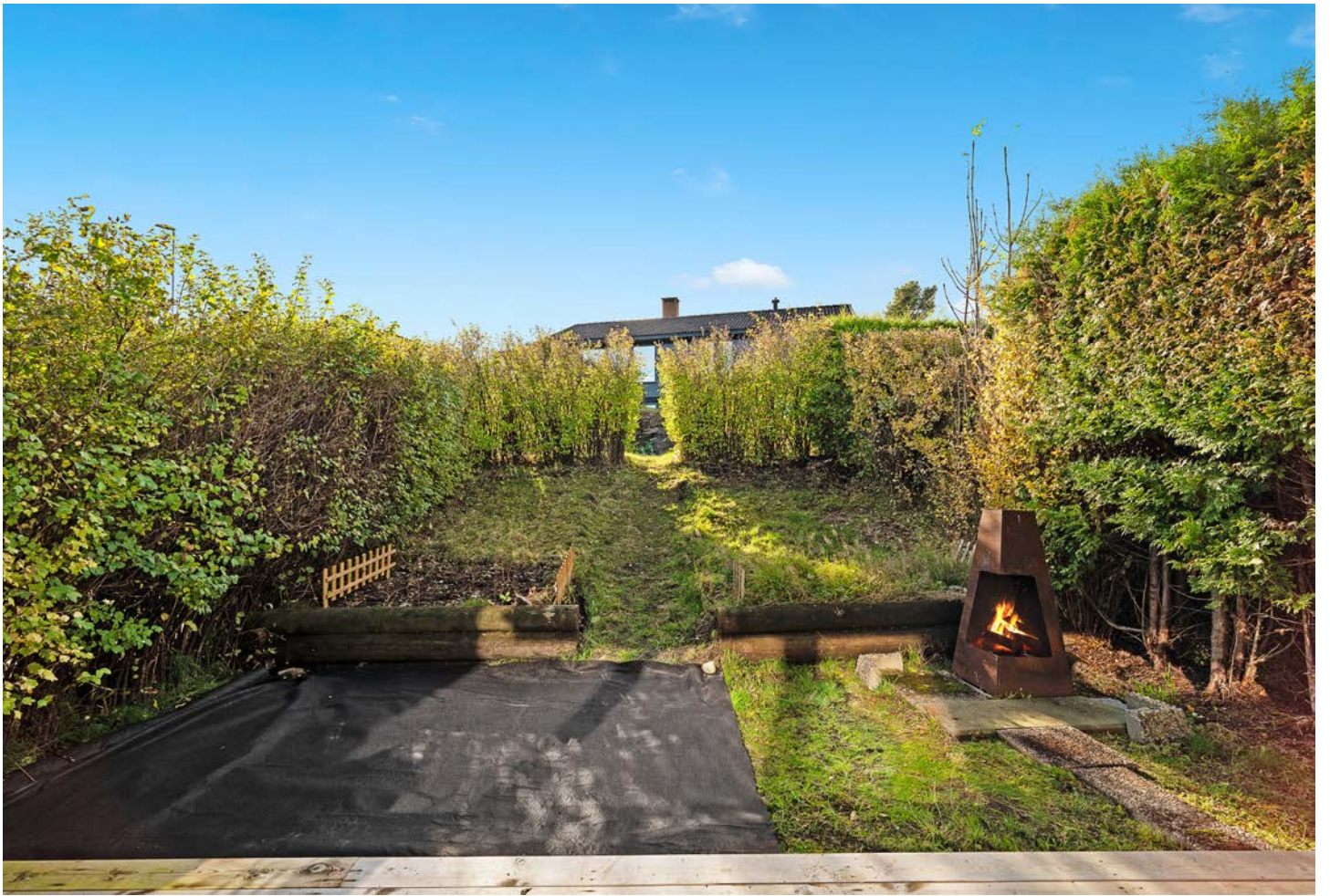


















Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Orionvegen 74 - Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orionvegen Linje M2, M2N	3 min	0.2 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	20 min	1.5 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	9 min	6 km
Stathelle brygge Linje 282	11 min	6.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min	8.8 km

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	14 min	1.1 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	18 min	1.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	14 min	1.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	12 min	7.6 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min	8.2 km

«Stille og rolig. Sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

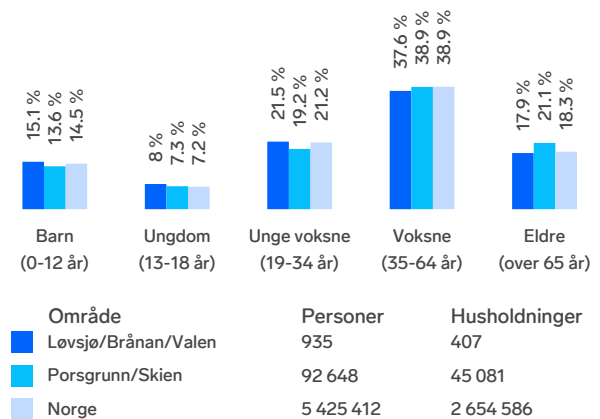
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-5 ...)	6 min	0.4 km
Brattås barnehage (1-5 år)	16 min	1.3 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	22 min	1.7 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	19 min	
Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	5 min	2.5 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

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

Sport

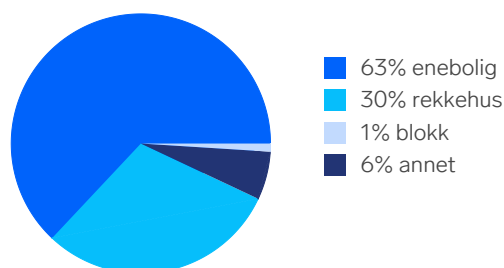
 Brattås vanntårn ballplass 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Jupiter ring ballplass 7 min 
Ballspill 0.6 km

 MOVA Skjelsvik 12 min 


 Heistad Fysioterapi & Trening 15 min 

Boligmasse

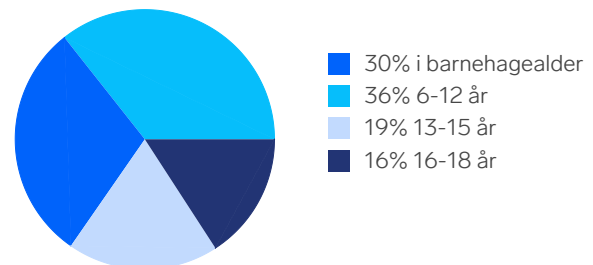


Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 10 min 

 Vitusapotek Heistad 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

43%

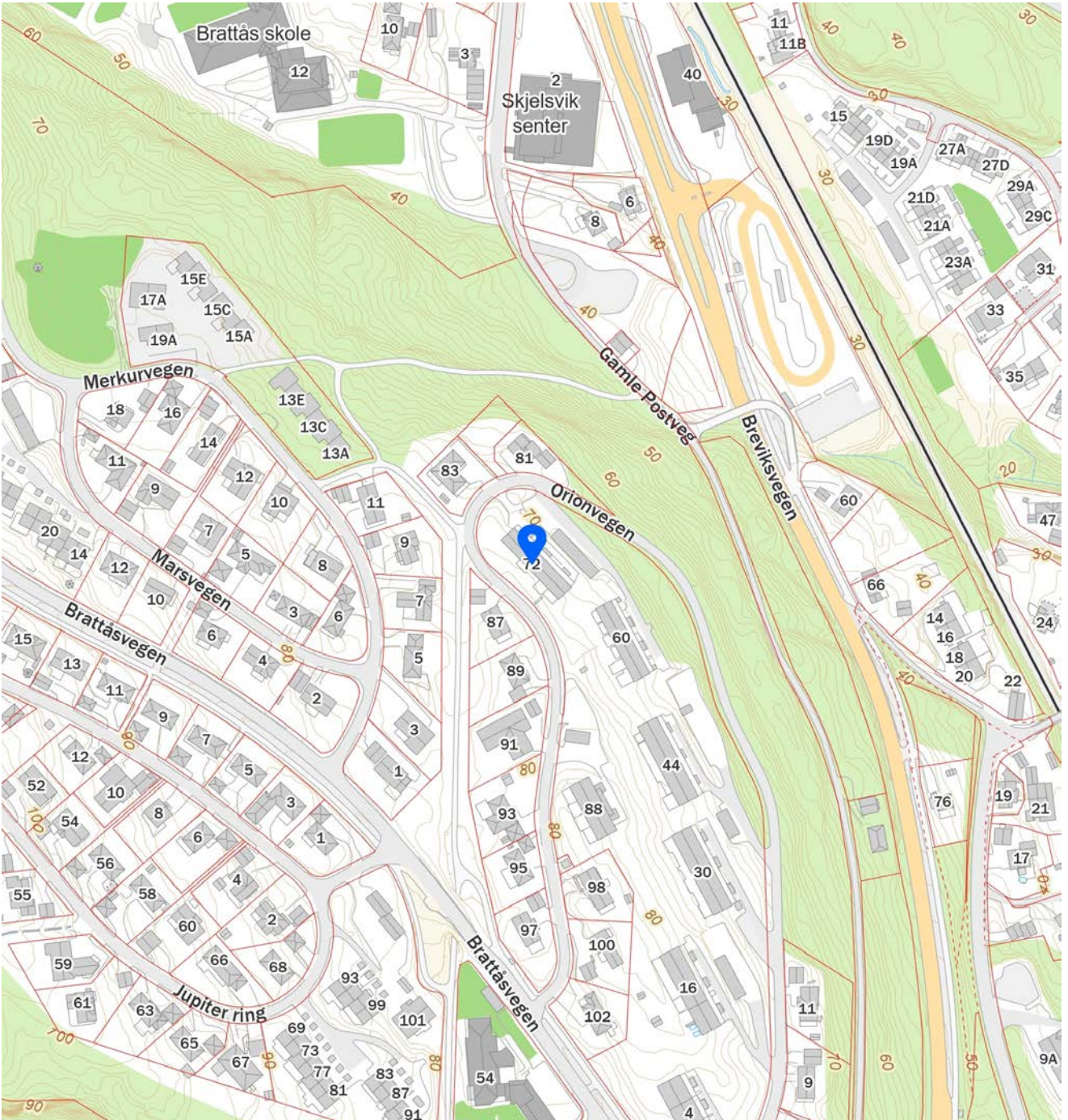
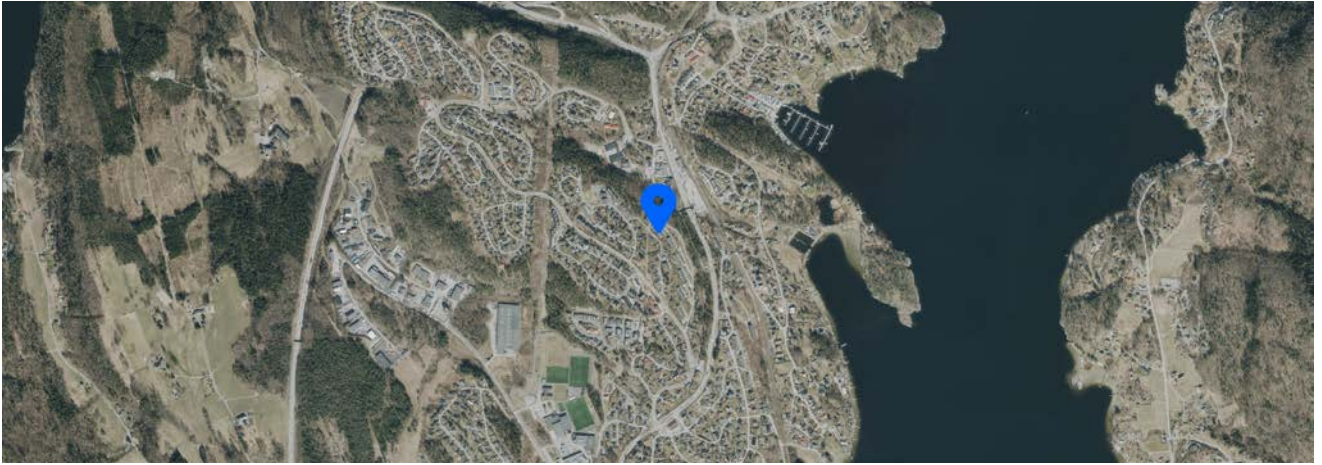
 Løvsjø/Brånan/Valen

 Porsgrunn/Skien

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Orionvegen 74 3942 PORSGRUNN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24003>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er observert tettesjikt i sluk, men sluket er ikke av en slik type at tettesjiktet kan klemmes med klemring. Fliser og eventuelt tettesjikt er avsluttet ved varmtvannstank, og her vil vann kunne renne under vegger og tettesjiktet på badet ved en vannlekkasje.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter for avrenning fra innebygget badekar, og det er usikkert om avløpet ført direkte i rør eller om det er sluk under badekaret.

Eventuelt tettesjikt har brukt opp sin levetid samt at det er ikke tettesjikt under varmtvannsbereder.

Våtrommet står ovenfor en total renovering som må påregnes i tiden som kommer.

Prisestimat er basert på helrenovering av våtrommet med nytt tettesjikt og fliser på gulv og vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt må byttes ut.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det ble ikke boret hull i vegg da veggen ikke er egnet for hulltaking, men det ble målt med fuktindikator på gulv og vegger uten å påvise fuktvariabler.

Tilstanden på rom under terreng vil i høy grad avhenge av drenering og tilsig av vann fra yttersiden. Det er ikke påvist fuksikring på vegg utvendig på tilgjengelige steder, og takvann er ført ned på grunn.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.

TG-2 er satt på grunn av eldre byggemetode og manglende fuksikring på grunnmur og i grunn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å observere tilstanden over tid og eventuelt gjøre tiltak. Erfaringsmessig er utvendige forhold sameiets/borettslagets ansvar.

Trapp

Oppsummering

Trappen fremstår solid med normal bruksslitasje fra byggeår. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg i hele trappeløpet. Noe knirk ble observert hvert i trappen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres håndløper i hele trappeløpet og åpninger mellom opptrinn bør minskes til under 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er av plast og er hovedsakelig fra byggeår.

Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Rørene har oppnådd over halve brukstiden, og må påberegnes å byttes ut i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av bad og kjøkken bør avløpsrør byttes.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i kasse på bad ved varmtvannstank. Stoppekranen fungerer som tiltenkt. Anlegget med eldre kobberør har oppnådd halvparten av sin forventede brukstid, men det er ikke påvist lekkasjer eller store mangler på befaringsdagen.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert i vindfang i underetasje.

Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på utførte arbeider, og det foreligger ikke el-kontroll de siste 5 år.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er kastet inn og er plassert i på bad. Berederen er lekkasjesikret med slange tilkoblet sikkerhetsventil som fører til avløp.

Det ble ikke påvist synlige lekkasjer på berederen, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det flatt gulv på våtrommet og derfor ikke tilstrekkelig fallforhold på gulvet. Det ble registrert bom (hullrom) i flis på gulvet, og fuger i overgang gulv/vegg er slitt.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter under badekar og vaskemaskin, og overflatene er derfor ikke inspisert her. Det er ikke flislagt på gulv inne i innebygget varmtvannstank.

Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes og skiftes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatene på påberegnes å byttes ut da de har brukt opp sin levetid.

Det må etableres fall til sluk på våtrommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det var ikke tilgang til loft på befaringdagen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Underetasje. Vegg er fjernet mellom vaskerom og bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.10.2024

Rapportdato
2.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Haukås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt og gjennomgått

Informasjon om bygningssakkyndig

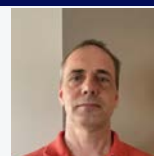
Navn: **Tommy Heggekroken**

Telefon: **91814074**

Firma: **Skien Takst AS**

Epost: **tommy@skientakst.no**

Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3764 Skien**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Borettslag:

Informasjon om boligen

Adresse: **Orionvegen 74, 3942 Porsgrunn**

Kommunenr: **4001**

Gårdsnr: **60**

Bruksnr: **292**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **3378**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1980**

Boligtype: **Rekkehus**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	48	43	5	0	0
1. etasje.	47	47	0	0	36
Totalt m²	95	90	5	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	43	37	6	Vindfang, gang, 2 soverom og bad.	Bod og kott.
1. etasje.	47	47	0	Kjøkken, spisestue og stue.	
Totalt m²	90	84	6		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje med tilbakefylt masse mot grunnmur mot nord.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det ble ikke boret hull i vegg da veggen ikke er egnet for hulltaking, men det ble målt med fuktindikator på gulv og vegger uten å påvise fuktvariable.</p> <p>Tilstanden på rom under terreng vil i høy grad avhenge av drenering og tilsig av vann fra yttersiden. Det er ikke påvist fuktsikring på vegg utvendig på tilgjengelige steder, og takvann er ført ned på grunn.</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.</p> <p>TG-2 er satt på grunn av eldre byggemetode og manglende fuktsikring på grunnmur og i grunn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å observere tilstanden over tid og eventuelt gjøre tiltak. Erfaringsmessig er utvendige forhold sameiets/borettslagets ansvar.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong over inngangsparti.



Type	Balkong
Tekket balkong over inngangsparti av treverk etablert i 2016 i borettslagets regi. Vann er ledet ut i takrenne i ytterkant av balkongen og ned i takrenne med nedløpsrør. Gulv av impregneret rekkverk og rekkverk av treverk og Glass/plexiglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår uten skjevheter og det er godkjent rekkverk på balkongen.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på steinheller i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvet er byttet etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke påvist synlige skjevheter eller tegn på konstruksjonssvikt, men det bemerkes at fundamenter er kun lagt på terreng, og vil kunne påvirkes av bevegelser i grunnen.	



6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Trekarmvinduer fra 2016 med 2-lags glass.
Ytterdør av tre med 5 glassfelt med 2-lagsglass fra ukjent år, men det antas at døren er fra 2016.
Heve-skyvedør av tre med 2-lags glass fra 2016.
Enkel terrassedør av tre med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er byttet i 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører fremstår uten skader og er fagmessig montert.





6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det var ikke tilgang til loft på befaringdagen.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er betongdekke i leiligheten.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Det er kun observert mindre skjevheter i leiligheten som har liten eller ingen betydning for bruken av rommene. Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i etasjene, og følgende høydeforskjeller ble registrert:

1. etasje:

Lite soverom: 5 mm. total høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm. lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Gang: 5 mm. total høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm. lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

2. etasje:

Stue: 8 mm. total høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm. lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Kjøkken: 5 mm. total høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm. lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn, Peis
--------------	--------------

Det er montert peis med lukket peisinnsett i stue i 1. etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Det ble ikke påvist avvik på avstand til brennbare materialer. Feiluke er plassert i gang i underetasjen. Pipen er beslått over tak og derfor ikke inspisert.

6.8 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----



Skade på skapdør.



Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med ukjent alder med glatte fonter og laminert benkeplate. Det er frittstående kjølfrysenskap, og komfyr på kjøkkenet. Det ble ikke påvist betydelige skader på innredningen, men noen hakk ble observert på skapdører. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulvet uten å påvise fuktvariabler på gulvet. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppersystem på kjøkkenet. Dette anbefales for å ivareta bransikkerhet og forebygge vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekksvifte over kokesoje med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksvifte fungerer som tiltenkt.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Underetasje. Vegg er fjernet mellom vaskerom og bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremvist ferdigattest på leilighetsbygget datert 21.09.1983, og ferdigattest på balkonger datert 09.09.2016.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Trapp



Beskrivelse	
Prefabrikkert tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen fremstår solid med normal bruksslitasje fra byggeår. Åpninger mellom opptrinn er over 10 cm, og det er ikke montert håndløper på vegg i hele trappeløpet. Noe knirk ble observert hvert i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres håndløper i hele trappeløpet og åpninger mellom opptrinn bør minskes til under 10 cm.	



Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

6.11 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er mulig det er gjort arbeider på avløp i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

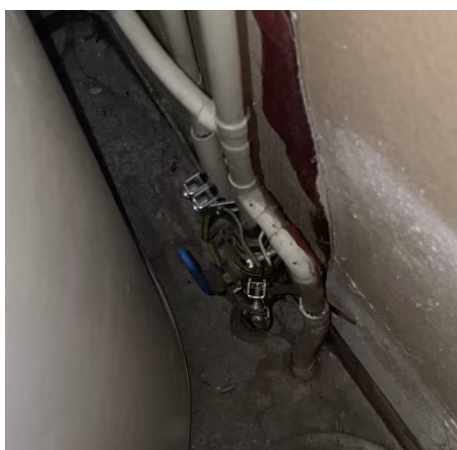
Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Avløpsrør er av plast og er hovedsakelig fra byggeår.
Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Rørene har oppnådd over halve brukstiden, og må påberegnes å byttes ut i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av bad og kjøkken bør avløpsrør byttes.

6.12 Vannledninger



Stoppekran.

Type anlegg Kobber

Det er kobberrør fra byggeår i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Stoppekran er plassert i kasse på bad ved varmtvannstank. Stoppekranen fungerer som tiltenkt.
Anlegget med eldre kobberrør har oppnådd halvparten av sin forventede brukstid, men det er ikke påvist lekkasjer eller store mangler på befaringsdagen.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Skrusikringer

Boligen har sikringssskap plassert i entre i underetasje med skrusikringer og jordfeilbryter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke opplyst om arbeider foruten bytte av strømmåler i leiligheten, men noen brytere og stikkontakter kan være av nyere dato.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringskap er plassert i vindfang i underetasje. Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på utførte arbeider, og det foreligger ikke el-kontroll de siste 5 år.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

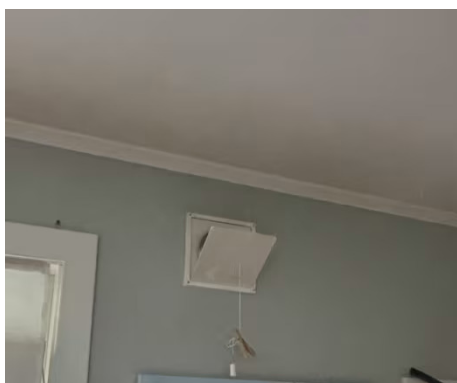
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utdismessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
Det er ikke datostempling på berederen, men det antas at berederen er fra byggeår.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvansbereder	
<p>Varmtvansberederen er kastet inn og er plassert i på bad. Berederen er lekkasjesikret med slange tilkoblet sikkerhetsventil som fører til avløp.</p> <p>Det ble ikke påvist synlige lekkasjer på berederen, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.15 Ventilasjon



Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	
Det er ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Ventilasjonsmengden anses å være tilstrekkelig i leiligheten.	

6.16 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv og vegger og takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er opplyst av selger at våtrommet er oppgradert etter byggeår av tidligere eiere, men årstall er ukjent.	



Tettesjikt i sluk.



Overflate gulv.



Overflate vegg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hullrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det flatt gulv på våtrommet og derfor ikke tilstrekkelig fallforhold på gulvet. Det ble registrert bom (hullrom) i flis på gulvet, og fuger i overgang gulv/vegg er slitt.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter under badekar og vaskemaskin, og overflatene er derfor ikke inspisert her. Det er ikke flislagt på gulv inne i innebygget varmtvannstank.

Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes og skiftes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatene på påberegnes å byttes ut da de har brukt opp sin levetid. Det må etableres fall til sluk på våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er observert tettesjikt i sluk, men sluket er ikke av en slik type at tettesjiktet kan klemmes med klemring. Fliser og eventuelt tettesjikt er avsluttet ved varmtvannstank, og her vil vann kunne renne under vegger og tettesjiktet på badet ved en vannlekkasje.

Det er ikke inspeksjonsmuligheter for avrenning fra innebygget badekar, og det er usikkert om avløpet ført direkte i rør eller om det er sluk under badekaret.

Eventuelt tettesjikt har brukt opp sin levetid samt at det er ikke tettesjikt under varmtvansbereder. Våtrommet står ovenfor en total renovering som må påregnes i tiden som kommer.

Prisestimat er basert på helrenovering av våtrommet med nytt tettesjikt og fliser på gulv og vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt må byttes ut.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

Sanitærutstyr



Beskrivelse

Våtrommet har innebygget badekar, servantskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at toalett og servantskap er byttet i 2022.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med avtrekksanlegg trolig plassert på loft. Det er ikke tilgang til loftet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekksanlegg fungerer som tiltenkt.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det ble boret hull i vegg mot badekar og målt med fuktindikator i vegg. Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke dokumentasjon på badet.



Ingen unormale fuktverdier i vegg.

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Egenerklæring

Orionvegen 74, 3942 PORSGRUNN

09 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Orionvegen 74	Orionvegen 74	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1914185

Informasjon om selger

Hovedselger

Haukås, Hanne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut toalett og vask med skap. Rørlegger med eget firma, som hjalp meg i form av å bytte tjenester.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Trond

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All kledning ble skiftet ut da verandaene ble bygget og alle vinduer og dører ble skiftet ut.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Borettslaget vet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny strømmåler.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget vet

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke når. Borettslaget har nok dato på det.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Selger med garasje. Nr.28

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 94140446

Egenerklærings skjema

Name: **Haukås, Hanne** Date: **2024-10-09**

Identification
 **Haukås, Hanne**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Haukås, Hanne

09/10-2024
13:56:53

BANKID

Vedtekter

for **ORIONVEGEN** Borettslag org nr 952 426 907

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.05.1981, sist endret den 09.03.09.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseieren må søke styret om bygging av platting, kostnadene påhviler søkeren. Dersom borettslaget seinere må grave i grunnen, kan andelseieren bli pålagt å fjerne sin terrasse midlertidig. Andelseieren kan ikke kreve å få terrassen tilbakeført slik den framsto før inngrepet og andelseieren har heller ikke rett til erstatning for medgått arbeid eller materialer.

(9) Når styret finner det nødvendig med vedlikehold av de gjenværende østvegger og vinduer må hver andelseier påkoste dette selv. Finansiert via kontant betaling, personlig lån eller økt husleie gjennom lån i Orionvegen Borettslag.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

ORIONVEGEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på styremøte 11.04.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettslshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettslshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Gjenstander som er høyere enn standard levegg mellom leilighetene, kan ikke over lengre tid lagres på terrassene, med unntak av frittstående parasoll og terrassevarmer.
- Tørking av ved kan bare skje på områder anvist av styret.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.



2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inn klima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
- Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.





Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

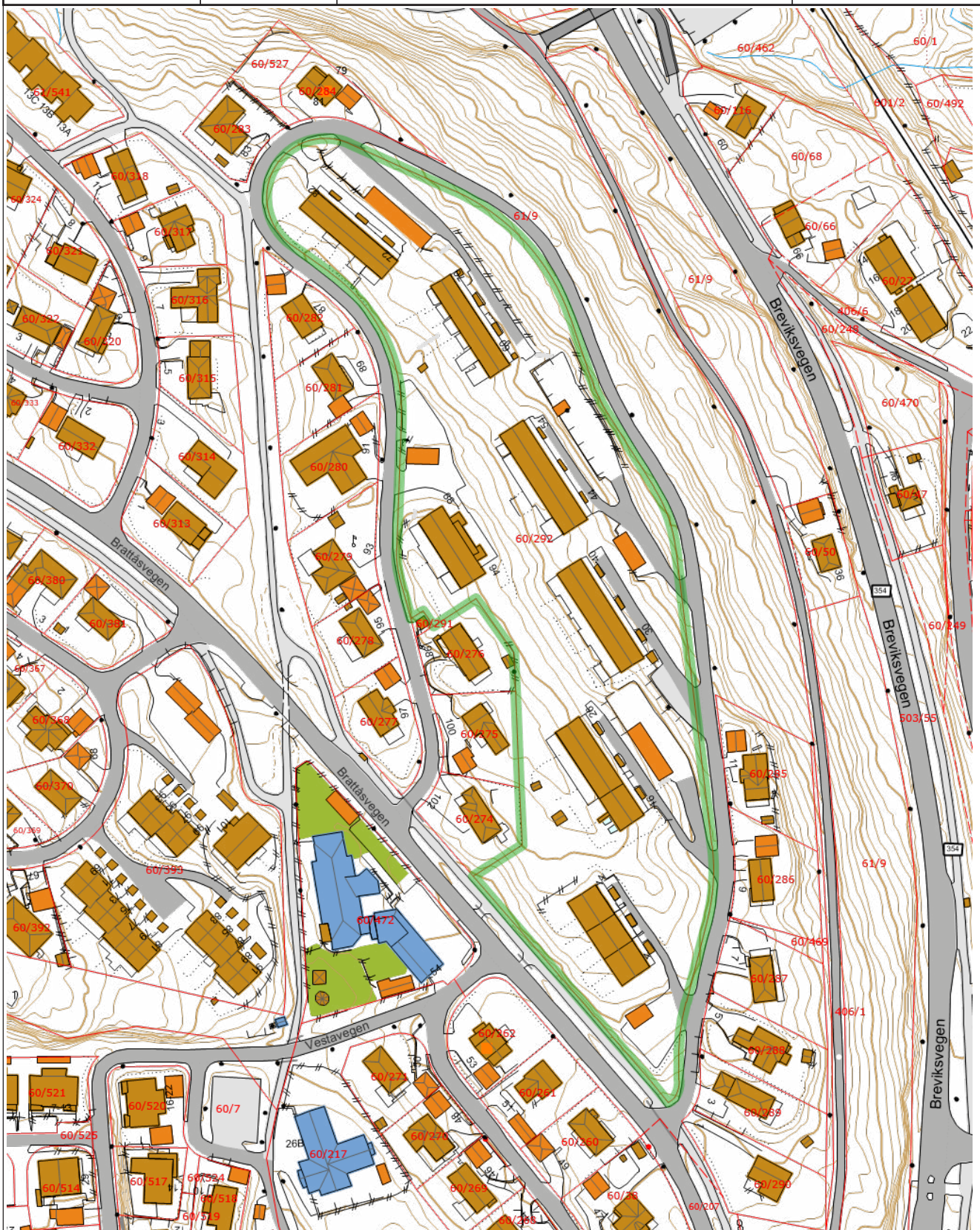
Eiendom: Gnr: 60 Bnr: 292 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Orionvegen 74
3942 PORSGRUNN, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

 Kommunegrense  Gatelys (belysningspunkt)  Kabelkanal  Teiggrense dårlig nøyaktighet  Bygningsdelelinje  Mønelinje  Taksprang  Midtlinje bane  Vegdekkekant på bru  Bygning tiltak - punkt  Bolig  Flaggstang  Frittstående mur  Stikkrenne  Svømmebasseng  Gang- og sykkelveg undergang  Veg  Kanal og grøft  Høydekurve Matrikelnummer Kommunalveg gatenavn.	 Mast  Masteomriss  Teiggrense generert  Bygningslinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Annet vegareal avgrensning  Vegdekkekant undergang  Takoverbygg  Garasje og uthus  Steingjerde  Loddrett mur  Trapp  Bru  Gang- og sykkelveg på bru  Parkeringsområde  Forsenkningskurve  Lekeplass Fylkesvegboks Privatveg gatenavn.	 Hekk  Skap  Teiggrense god nøyaktighet  Teiggrense fiktiv  Bygningsavgrensning tiltak  Takoverbyggkant  Veranda  Vegdekkekant  Sti  Udefinerte bygg  Annen næring  Annet gjerde  Skjerm  Skrå forstøtningsmur  Gang- og sykkelveg  Veg på bru  Elv og bekk  Høydekurve 5m Eiendomsteig Fylkesveg gatenavn. Boligfelt
--	---	---

	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



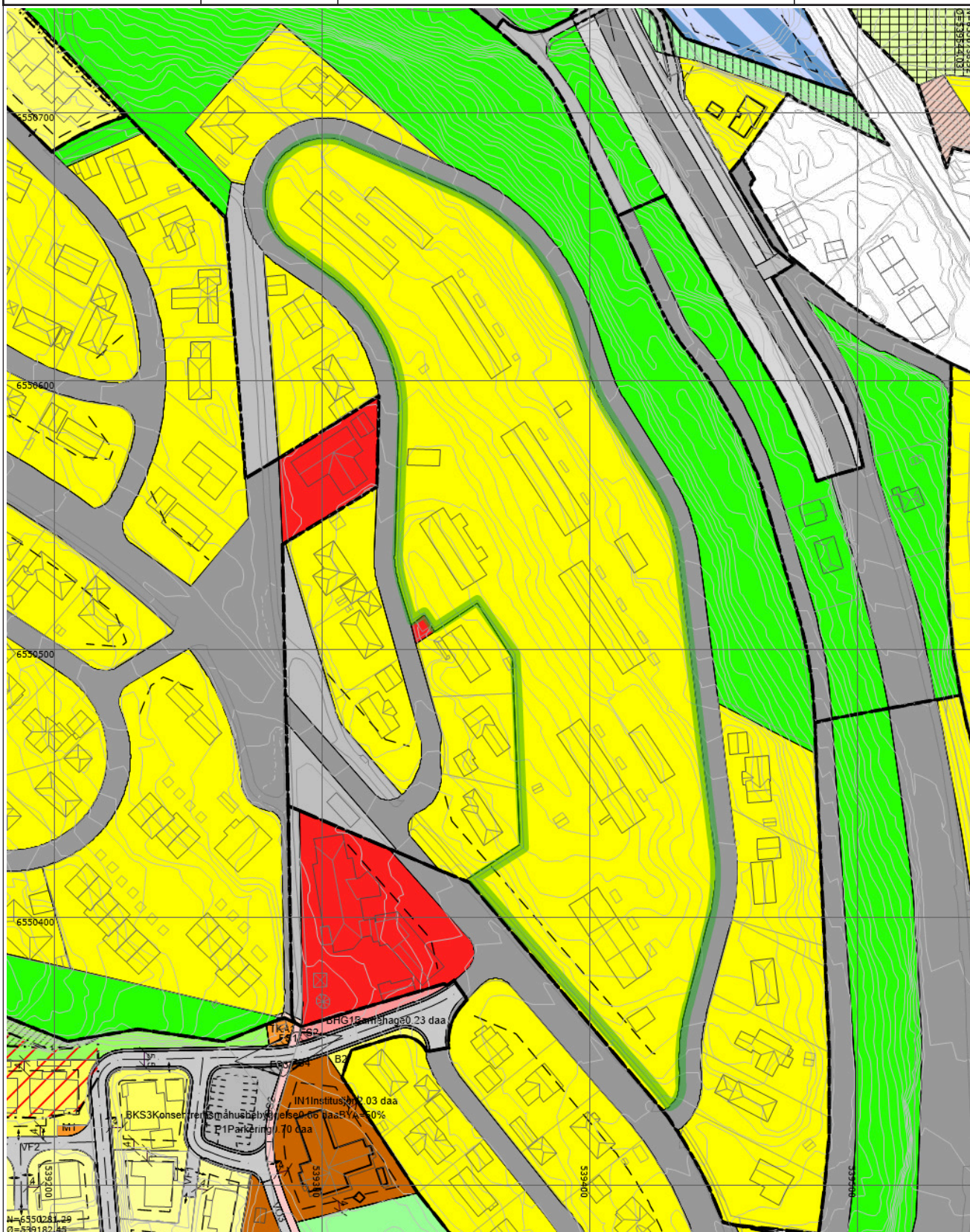
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orionvegen 74 3942 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Felt II innenfor Brattåsområdet			





















Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		Udefinert bygning		Bygning
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Bru		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtgrense		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare		Frisikt
	Bevaring av landskap og vegetasjon		RbFormålOmråde		Boliger
	Konsentrert småhusbebyggelse		Garasje		Offentlig bebyggelse
	Kjørevei		Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei
	Offentlig friområde		Annet friområde		Unyansert formål
	Parkbelte industriområde		Friluftsområde		Annet fellesareal
	Forretning/Kontor		RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Barnehage
	Kulturinstitusjon		Renovasjonsanlegg		Telekommunikasjonsanlegg
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering		Turveg
	Friområde		Naturformål av LNFR		RpFormålGrense
	RpGrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kortveien 11 - Bus nr. 4				88	292
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	rehabilitering	27.12.88	dato 27.02.89	sak 5 og 6/81	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
J.F. ENK,		Strandgt. 3, 1700 Fergesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Oscar Skolrud,		Rudolfsgaten 11, 1700 Skien.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Fergesund den 07.03.89

O.L.
O. Larsen
for bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- inv.v. i regi av

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST


for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Orionvn. Brattås II			60	292	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	rekkugarasjer	29.10.82	dato	30.11.82	sak 107/83
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
A/L Forsgrunn Boligbyggelag.	Grensegt. 3, Forsgrunn				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
"	"				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Byggherren.					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Forsgrunn den 21.09.83


H. Krossen
for bygningssjefen

E. Dale

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- ~~REKKE~~ kennerk. 242 m²
- ing.v.
- revisjon.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Porsgrunn kommune
Byutvikling

Seltor AS
Vipevegen 51
3917 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
16/01894-6

Dato
09.09.2016

Gbnr. 60/292, Orionvegen 4 - Oppføring av 14 stk. nye balkonger mot øst i Orionvegen 4 - 82 - Ferdigattest

Tiltakshaver: Orionvegen Borettslag v/ Mentor Berisha		
Ansvarlig søker: Seltor AS		
Ansvarlig prosjekterende: Seltor AS		
Ansvarlig utførende: Seltor AS		
Gnr/Bnr: 60/292	Saks.nr.: 16/01894	Dok.nr.: 16/01894-6
Tiltakets art: 14 balkonger		
Søknadsdato: 10.02.16	Igangsettingstillatelse: 25.02.16	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 29.08.16, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for 14 stk. balkonger.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse. (jf.pbl. § 20-3).

Mariann Stubberød

35547614

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Orionvegen borettslag /v Mentor Berisha

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

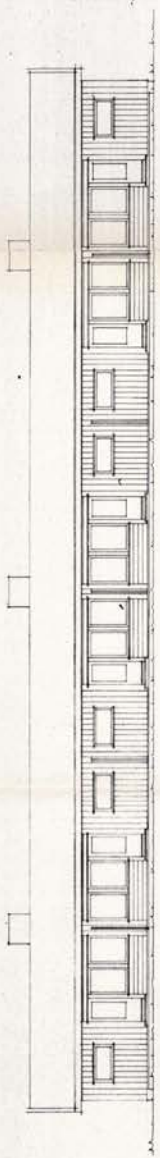
Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN

Telefon: +47 35 54 70 00

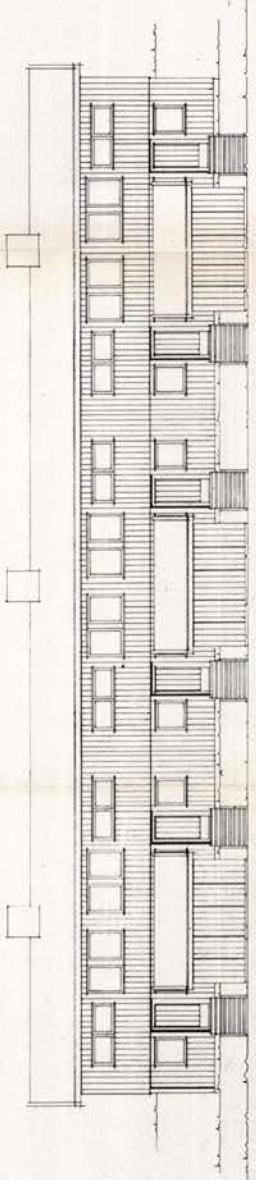
Bankgiro:
Org.nr.:

www.porsgrunn.kommune.no

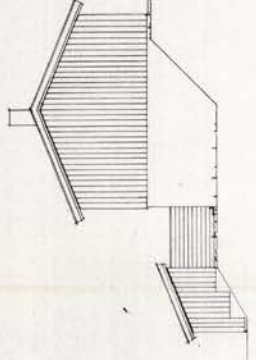
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no



FASADE MOT SYD - VEST



FASADE MOT NØR - ØST



FASADE MOT NØR-VEST (SPEILVINT MOT SYD - ØST)

FASADER
1:100
11.10.1930

PORSGRUNN BBL
8009
BRATTÅS II
16

FASADER HUS NR. 6
1:100
11.10.1930
A R K I T E K T K O N T O R E T
S T R O M H E I M S V E I E N 1 6 4 8 6 0 8 B L O 9 5 1 9 7 9 7 0



Kontakt oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til å høre fra deg!



Cecilie Tande Flood
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 481 62 064
cecilie.flood@sor.no



Ida Zoi Salvesen
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 979 94 295
ida.salvesen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Orionvegen 74, 3942 PORSGRUNN

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROSE MARI RØSTBERG | Eiendomsmegler | **988 32 782**

rose.rostberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00