



Velkommen til

Breidablikkbakken 26E
3910 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breidablikkbakken 26E
3910 Porsgrunn

Selveierleilighet med flott utsikt | Terrasse ut fra stue | Vedovn i stue | Fast garasjeplass i fellesanlegg og utebod

Velkommen til Breidablikkbakken 26E. Lys og tiltalende selveierleilighet med flott utsikt og fine uteplasser.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Breidablikk, med gangavstand til butikker på Hovenga, Porsgrunn sentrum og turstier på Borgeåsen. Fra stuen er det flott utsikt over nærområdet og elven.

Leiligheten har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og vedovn. Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse, og ved inngangspartiet er det en ekstra uteplass. Leiligheten har to soverom samt entré og mellomgang med romslige skyvedørsgarderober. Det medfølger fast garasjeplass i felles anlegg samt innvendig bod og ekstern utebod.

Selger informerer om at det er varmekabler i trapper ned til leiligheten og foran inngangspartiet.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 950 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 025 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 000
BRA/BRA-I		91/87 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1982
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Isabell Heidenreich-Riis
Eiendomsmegler

900 65 025
isabell.h-riis@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 950 000**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 025 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 000**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 73 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 74 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 000 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, internett/TV-tilkobling og diverse vedlikehold/drift.

Fellesutgiftene forfaller tertialvis per 31.01, 31.05 og 30.09.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 07.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 07.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 504 pr. år for 2026
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 373, bnr. 113, snr. 1 i Porsgrunn kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Breidablikk Terrasse (gnr. 373, bnr. 113 i Porsgrunn kommune) består av 41 boligseksjoner opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiets organisasjonsnummer er 992 575 891.

Sameiet har registrert avvik fra Lede vedrørende sikringsskap for fellesstrøm. Dette utbedres ved installering av nye sikringspaneler/utskiftning av sikringstavler (oppstart uke 41/2026). Arbeidet finansieres via oppspart kapital og medfører ingen økning i felleskostnadene.

Det følger en utendørs bod med seksjonen. Sameiets søppelrom skal benyttes i henhold til kildesortering angitt av Renovasjonsgrenland (RIG). Større gjenstander, kasserte møbler, lysstoffrør, elektriske artikler og farlig avfall må besørges bortkjørt og levert av den enkelte beboer.

Husordensreglene og vedtektene fastsetter blant annet følgende bruks- og ordensbestemmelser:
- Grilling: Det skal utvises forsiktighet og hensynsfullhet ved grilling på terrassen på grunn av brannfare og risiko for skade på den vanntette membranen.
- Markiser: Ved montering eller utskifting av markise på terrassen skal duken være ensfarget i en gråtone.
- Fasade og maling: På utvendig trekledning skal det benyttes Fellblå nr. 730 dekkbeis, og på vinduer og inngangsdører benyttes NCS S0502-Y Eggehvit. Styrets forhåndsgodkjenning kreves for forandringer som har vesentlig innvirkning på bebyggelsens utseende. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas.
- Strømtilkobling: Det er ikke tillatt å koble seg til fellesanleggets strømnett (f.eks. ved å montere stikkontakt i egen bod).
- Ro og orden: Boring, banking og lignende støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Søndager skal det være stille.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 24.

Platting anlagt utenfor leiligheten er godkjent av styret, men er etablert på sameiets fellesareal og kan ikke anses som privat eller en del av seksjonen.

Forretningsfører
Sameiet Breidablikk Terrasse

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Kjedehus:

BRA-i: 87 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 91 m2

1. etasje
BRA-i: 87 m2.
BRA-e: 4 m2.
TBA: 32 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Parkering
Denne boligen disponerer én parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter. Parkeringsplassen er avmerket på sameiets felles parkeringsareal og er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Plassen er tildelt som garasjeplass nummer 26E i felles garasjeanlegg. Noen få beboere har mulighet til å leie ekstra garasjeplass for kr 300 per måned. Det er lagt til rette for elbillading på egen plass. Etablering av ladepunkt forutsetter avtale via PlugPay og en engangsavgift til sameiet på kr 2 500, og beboere med ladeboks må dekke sameiets bredbåndskostnad for ladepunktene med for tiden kr 3 468 årlig.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Breidablikk Terrasse. Sameiets org.nr.: 924233346.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 5 547 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Tomten er pent opparbeidet med felles grøntarealer, asfalterte internveier og utvendige

trapper. Felles garasjeanlegg hvor denne leiligheten disponerer én egen biloppstillingsplass, i tillegg disponeres en utebod.

Leiligheten har ut fra stuen en delvis overbygget veranda med flott utsikt. Her er det montert markise for solskjerming ved behov.

Selger har i tillegg etablert en stor og fin uteplass utenfor leiligheten, med terrasseplatting og beplantning. Uteplassen har god plass for utemøblement og fin utsikt.

Styreleder opplyser at platting utenfor leiligheten er anlagt på sameiets fellesareal:
"Anlagt platting utenfor denne leiligheten har godkjenning fra styret. Men det må understrekes at dette er på grunn for sameiets fellesareal, og kan ikke ansees som privat, eller en del av leiligheten. Dog i praksis neppe aktuelt at andre beboere setter seg til der."

Det gjøres oppmerksom på at en slik godkjenning av bruk av sameiets fellesareal kan falle bort eller bli endret av sameiet. Uteplass som kun benyttes av denne boligen vedlikeholdes av eier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. I henhold til vedtektene kreves styrets forhåndsgodkjenning. Ordensreglene fastsetter at lufting av hunder skal skje under kontroll og utenfor gangveier, garasjer og lekeplasser, samt at hundeekskrementer må fjernes.

Beboernes forpliktelser
Det avholdes dugnad vår og høst for forefallende arbeid, noe som bidrar til å holde felleskostnadene nede.

Sameiets forsikringsselskap
Fremtind
Polisenummer felles forsikring 36654374/13

Sameiebrøk
1/41

Byggeår
Ca. 1982

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, gang, to soverom, stue/kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og bod.
1. etasje BRA-e: Bod 2 på 4 m².

Terrasse og uteplass på 32 m², herunder terrasse på ca. 7 m² med utgang fra stue samt terrasse/uteplass ved inngangspartiet.

En del av kjøkkenet er innredet og omgjort (tidligere bod) uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Leiligheten ligger i terrasseblokkens nederste rekke med adkomst via trapper i terrenget. Planløsningen er godt utnyttet med en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, separat toalettrom, vaskerom, bad og innvendig bod. Boligen har gjennomgått jevnlige oppgraderinger, herunder vinduer og balkongdør fra 2014, sikringsskap med automatsikringer fra 2020, ny vedovn fra 2022 og ny kjøkkenvifte i 2026. Det ble lagt ny parkett i 2008 med gulvvarme i stue/kjøkken og det ble satt inn nytt kjøkken samtidig fra Ikea.

Selger informerer om at det er varmekabler i trapper ned til leiligheten og foran inngangsparti.

Entré og gang:
Entréen har flislagt gulv og god plass til å sette fra seg sko og henge av yttertøy. Videre innover i gangen er det montert en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med lagringsplass.

Stue:
Stuen har parkett på gulvet med behagelig gulvvarme og store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og flott utsikt over området. En moderne elementpipe med vedovn fra 2022 står plassert på et flislagt parti. Fra stuen er det direkte utgang via en dobbel skyvebalkongdør til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er fra Ikea fra 2008. Rommet er utstyrt med oppvaskkum i stål, induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin fra 2025 og frittstående kjøleskap. Det ble montert ny kjøkkenventilator i 2026.

Terrasse og uteplass:
Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd terrasse med terrassebord av tre, malt rekkverk, markise og vidstrakt utsikt.
I tillegg disponerer leiligheten en stor markterrasse ved inngangspartiet oppført i 2021, som danner en lun uteplass med beplantning. Denne uteplassen er etablert på sameiets fellesarealer.

Bad:
Helfliset bad med med vamekabler i gulv samt panel i himling. Rommet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med belysning og et dusjkabinett installert i 2020. Det er avtrekksventil i himling og luftespalte i dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Separat toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og panel i himling. Innredningen består av gulvstående toalett, vegghengt håndvask med speil og belysning, samt avtrekksventil i himling.

Vaskerom:
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med oppkant mot tilstøtende rom, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, vaskekum i rustfritt stål, en 200 liters varmtvannstank og avtrekksvifte i himling. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Boligen har to soverom, begge med laminatgulv og plass til seng og nattbord.
Hovedsoverommet har en stor garderoberekke, og det andre soverommet har garderobeskap.
Begge soverommene har fått ettermontert nye lufteventiler i 2025.

Overflater:
Gulv: Fliser i gang og toalettrom. Laminat på begge soverom. Vinylbelegg på vaskerom og bod.

Fliser med gulvvarme på bad. Parkett på stue og kjøkken med gulvvarme.
Vegger: Malte plater og tapetserte flater. Fliser og våtromstapet på bad, våtromstapet på vaskerom.
Himling: Malte, glatte flater og panel.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod med adkomst fra vaskerommet, garderobeskap på soverommene og skyvedørsgarderobe med speilfronter i gangen. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 4 m² samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det ble målt med hammerelektrode og pigger i svill i kjeller. Det ble påvist mellom 12 og 13 vektprosent fukt. Dette indikerer tilsig av fukt, men verdiene ligger under grensen for hva som anses som skadelig for konstruksjonen.

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er ikke påvist synlige skader på overflatene. Kombinasjonen av materialvalg og alder medfører at det er begrenset gjenværende levetid. Oppgradering bør vurderes på sikt.

- Vaskerom - Overflater gulv | Gulvbelegget er fra byggeåret, og forventet levetid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og skader, og det bør vurderes utskifting ved behov.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig

funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i nederste rekke i et populært og sentrumsnært boligområde på Breidablikk, med solrik veranda og flott utsikt. Leiligheten ligger i 1.etg med trapper ned til leiligheten, hvor det også er opparbeidet en solrik uteplass med terrasse. Det følger med parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en utebod.

Boligen har nærhet til barnehage, barneskole og dagligvareforretninger på Hovenga, samt Hovengasenteret med blant annet bakeri, frisør, blomsterforretning og apotek. Det er gangavstand også til Kjølnes med ungdomsskole, videregående og universitet. På Kjølnes er det også idrettspark med en rekke aktiviteter, blant annet baner for fotball, friidrettsbane og skatepark utendørs samt håndballbane, tennisbaner og svømmehall innendørs.

Gangavstand er det også til koselige Osebakken og Porsgrunn sentrum med kjøpesenter og diverse butikker, kafeer og restauranter, kultur- og uteliv samt hyggelig og pent opparbeidet elvepromenade. I Porsgrunn sentrum er det også gode buss- og togforbindelser fra Kammerherreløkka. For øvrig finnes det busstopp langs Breidablikkbakken og langs Storgata (Fv.32) med hyppige avganger til både Porsgrunn og Skien.

Ellers er det umiddelbar nærhet til populære Borgeåsen med stort løypenett og flotte utkikksposter. Løypenettet består av både brede og smale stier som passer for både trening og turer for familien med barnevogn. Det er for øvrig ca. 10 minutter med bil til Jarseng med flott skianlegg og lysløype.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunnmur er ukjent. Veggkonstruksjonen består av betong forblendet med tegl, samt tradisjonelt bindingsverk mot front. Det er etasjeskille i betong. Takkonstruksjonen er et flatt kompakttak i

betong med utvendig isolasjon og ukjent tekking, hvor terrassedekke på overliggende leilighet fungerer som tak.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg den 15.03.1982 og 06.04.1982. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 27.10.2025 for fasadeendring på balkonger.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Porsgrunn kommune stemplet 08.07.80, og tegninger vedrørende fasade datert 08.10.24.

Det er avvik på fasadetegninger der den nye balkongen er tegnet inn til å gå langs hele fasaden, noe den ikke gjør i dag.

Det er også avvik på bygningstegninger der en bod på tegning i dag er innlemmet i kjøkken.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i stue, kjøkken og på bad. Vedovn i stue, byttet i 2022.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Internett/TV-tilkobling er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom

60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter er grensen for korttidsutleie fastsatt til maksimum 60 døgn årlig. Seksjonseier er pliktig til å informere styret om utleie og gi informasjon om leietidens lengde, leiers navn, adresse, telefonnummer, antall beboere og eventuelt registreringsnummer på bil. I spesielle tilfeller kan styret nekte å godkjenne nye leieforhold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Området er definert med høy aktsomhet i NGUs oversikt over radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Breidablikk Terrasse (plan-ID 203), ikrafttrådt 14.10.1977. En mindre del av eiendommen er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Sandtaket og del av Breidablikkbakken (plan-ID 204), ikrafttrådt 18.07.1978. For denne eiendommen gjelder planen et areal langs Breidablikkbakken som er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, og eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før denne, gjelder bestemmelser og plankart i reguleringsplanen foran kommuneplanens arealdel. Det gjøres oppmerksom på at det pågår planarbeid for ny kommuneplan (Kommuneplanens arealdel 2024-2036, plan-ID 1415, status: planlegging igangsatt).

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 663 634 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 654 534 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Eier
Anne Kathrine Sande

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

4001/373/113/1:
08.12.1917 - Dokumentnr: 910079 - Bestemmelse iflg. skjøte
Best. om vann fra Borgestadholmen vannverk m.dddm.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4001 Gnr: 373 Bnr: 113

Skjøte datert 08.11.1917 vedrørende overdragelse av eiendommen. Dokumentet inneholder bestemmelser om at kjøper ved salg eller bortfeste av tomter, samt fremtidige kjøpere og festere, har rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over eiendommen mot erstatning for eventuell skade og ulempe.

13.11.1959 - Dokumentnr: 402554 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Rettighetshaver: Knut Liland's hus
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4001 Gnr: 373 Bnr: 113

Erklæring datert 11.11.1959. For å unngå at vann- og kloakkledning blir liggende under nabohus under oppføring på parsellen «Sydbakken», ble det gitt tillatelse til å plassere huset 1 meter fra gjenværende eiendomsgrense på nordsiden i stedet for lovbestemte 4 meter.

16.01.1980 - Dokumentnr: 918805 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 373 Bnr. 465
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1980 - Dokumentnr: 5459 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 4001 Gnr: 373 Bnr: 359
Best. om avløpsledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4001 Gnr: 373 Bnr: 113

Avtale fra april 1980 vedrørende anlegg og fremtidig vedlikehold av felles uttrekksledninger for spillvann og overvann fra terrassehusbebyggelsen over gnr. 373 bnr. 359.

31.12.1981 - Dokumentnr: 18185 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/41
Eiendommen er oppdelt i 41 seksjoner

Seksjoneringsbegjæring for Breidablikk Terrasse, bestående av 4 terrasseblokker med til sammen 32 leiligheter og 3 rekkehusrekker med til sammen 9 leiligheter, samt underliggende garasjeanlegg. Til seksjonen hører enerett til bruk av leilighet, samt spesifisert garasjeplass og sportsbod iht. fordelingsliste.

31.12.1981 - Dokumentnr: 18185 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for: NOK 5 000
Med prioritet etter første gangs salgssum og etter 90 % av den til enhver tid godkjente lånetakst
Gjelder denne registerenheten med flere

Sameiet har tinglyst panterett i hver seksjon til sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes fellesforpliktelser iht. sameievedtektene.

01.06.1982 - Dokumentnr: 7072 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skiensfjordens Kommunale Kraftselskap
Bestemmelse om stolper/transformatorkiosk/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 4001 Gnr: 373 Bnr: 113

Overenskomst om tillatelse for kraftselskapet til å oppføre og ha stående en transformatorkiosk på eiendommen, med tilhørende adkomstrett samt rett til å fremføre høy- og lavspentkabler.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierform:
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Styreleder opplyser:
"En utendørs bod følger med leiligheten.

Det avholdes dugnad vår og høst. Det gjøres da en del forefallende arbeid som bidrar til å holde felleskostnader nede.
Utskiftning av sikringstavler (starter nå denne uke) for felles strøm finansieres via oppspart kapital. Medfører ikke økte felleskostnader.
Anlagt platting utenfor denne leiligheten har godkjenning fra styret. Men det må understrekes at dette er på grunn for sameiets fellesareal, og kan ikke ansees som privat, eller en del av leiligheten. Dog i praksis neppe aktuelt at andre beboere setter seg til der.
Pass på at det ligger igjen utstyr for tilkobling av TV (skal følge leiligheten) + fjernkontroll til garasjeport."

Selger informerer om at det er varmekabler i trapper ned til leiligheten og foran inngangsparti.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,9% (forutsatt salgssum kr 2 950 000,-), kr 56 050,-
Innhenting av kommunal informasjon - Porsgrunn, kr 2 907,-
Markedspakke anbefalt, BlikkFang, TA og Varden 1x 1/2 side, kr 27 990,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Rabatt/avslag medlemsfordel GBBL, kr -5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 115 792,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Hogstad den 05.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Isabell Heidenreich-Riis
Eiendomsmegler
Telefon: 900 65 025
E-post: isabell.h-riis@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.




























AEG
















SAUER




Miele
eco








26

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Sande, Anne Kathrine
06.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Anne Kathrine Sande
Boligen Breidablikkbakken 26E 3910 Porsgrunn 4001-373/113/0/1	• Boligen ble kjøpt 2003 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
   Firmanavn: Multifag AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning Fjernet toalett
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Bademiljø
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Rørlegger`n AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tatt bort badekar og satt inn dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det var tendens til litt råte og kondens i vinduene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: HRL Entrepenør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduene, terrassedøren og utgangsdør ble byttet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lilløybygg

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn lufteventiler I soverommene og stua Det er fortsatt litt kondens i kjøkkenvinduet,soverom og utgangsdør når det blir kaldt. Når jeg nå bytter kjøkkenvifte som fungerer mot ventilasjonssystemet blir dette borte sier blikkenslager Lauritsen

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Termostaten til varmen i gulvet på kjøkkenet sluttet å virke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektro 4
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostaten

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Blikkenslager Lauritsen

Beskrivelse av arbeidet: Har bytte kjøkkenvifte og motor til ventilasjonsanlegg i idag,da vifta ikke fungerte mot ventilasjonssystemet. Da vil det ikke bli kondensproblemer sier blikkenslager

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Varmefag Skien

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra peis til vedovn
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Flis-service v/Stig Ytredal

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis rundt vedovn

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elektro 4

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget om sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Jeg har bygget en terrasse på bakkenivå. Godkjent av sameiet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken selv Det fungerer fint

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny oppvaskmaskin

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Kjedehus
Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 373, bnr. 113, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14387-1891 **Eiendomsverdi ref nr:** TB5536

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad

TAKSTFORUM
Telemark

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning

Rapportansvarlig

TAKSTFORUM
Telemark
Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no
958 36 333

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i første etasje i blokk oppført i betong.
Utvendig kledd med tegl.
Adkomst til leiligheten direkte fra terreng.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Kjedehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Terrasseleilighet, terrassedekke på leilighet over fungerer som tak over leilighete.
Ikke ulig å sinnspesere tak.
Flatt kompakttak i betong med utvendig isolasjon. Tekking er ukjent.
Vegger i betong, forblendet med tegl. Vegger mot front i tradisjonelt bindingsverk.
Vinduene er malt og har 3-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, og det er i tillegg en dobbel skyvebalkongdør i aluminium med 3-lags glass.
Terrasse på ca. 7 m² med utgang fra stue. Oppbygget i omrammede materialer, med malt rekkverk og terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten ved inngangspartiet.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre.

Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.
Støpt trapp med rekkverk i tre

INNVENDIG Gå til side

Fliser i gang. Laminat på begge soverom, belegg på vaskerom og bod. Fliser på toalett, fliser med varmekabler på bad. Parkett på øvrige gulv.

Varmekabler i gulv i stue og kjøkken.
Veggene er tapetsert og med malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskille i betong.
1mm. høydeavvik på 2 meter, 2 mm. på hele rommets bredde målt i stue.
1 mm. høydeavvik på 2 meter 3mm. på hele rommets bredde målt på kjøkken.
Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med høy i NGU sin oversikt over Radon aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmålig av boligen
Leiligheten har elementpipe og vedovn i stuen.
Vedovnen ble byttet i 2022.
Yttervegger mot terreng er antatt oppført med Multimur-elementer. Multimur består av elementer laget av gipsplater montert på trebindingsverk, hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 1990-tallet.
Slette malte innvendige dører.
Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje. › Vaskerom
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og panel i himlingen.
Gulv med vinylbelegg, tilfredsstillende fall til sluk og oppkant mot tilstøtende rom.
Tapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Overflater fra byggeår.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i rustfritt stål.
Avtrekksvifte i himling, luftespalte i dør.
Eldre bad med åpne, synlige rørføringer og synlige overflater på vegger og gulv.
Det anses ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Fuktsøk på gulv og tilliggende vegg fra vaskerom ble foretatt som et alternativ.
Ved enkel fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Våtrom › 1. Etasje. › Bad
Våtrommet har fliser på vegg og våtromstapet/belegg på vegger.
Himlingen har panel i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og speil med lys over vask.
Dusjkabinett.
Baderomsinnredning fra 2003.
Badekar er fjernet og dusjkabinett installert i 2020.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.
Avtrekksventil i himling, samt luftespalte i dør.
Eldre bad med åpne synlige rørføringer og synlige overflater på vegger og gulv.
Vegger har stålstendere.
Det anses ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg fra vaskerom ble da foretatt
som et alternativ.
Med enkel fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

Kjøkkenet ble byttet i 2008.
Ny oppvaskmaskin i 2025.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.
Kjøkkenventilator er montert ny i 2026.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Innredning med lys og speil over håndvask på vegg. Gulvstående toalett.
Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber.
Rør antatt fra byggeår.

Kun synlige rørføringer er vurdert.
Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold.
Varmtvanns tank på vaskerom. 200l
Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2020.
Termostat på varmekabler i gulv på kjøkken byttet 2025
Det er montert brannvarslere i leiligheten samt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består trolig av fjell og komprimerte, fylte masser.
Byggegrunn er ikke undersøkt.

Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, vurdert ut fra byggets alder og byggemetode.
Ukjent drenering fra bygger.
Ukjent grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

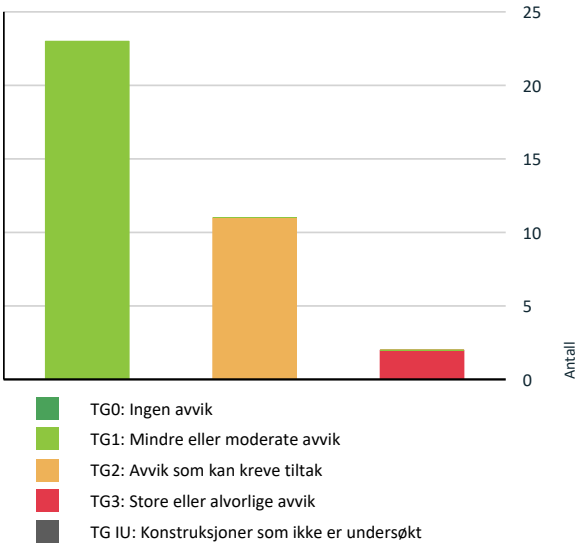
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

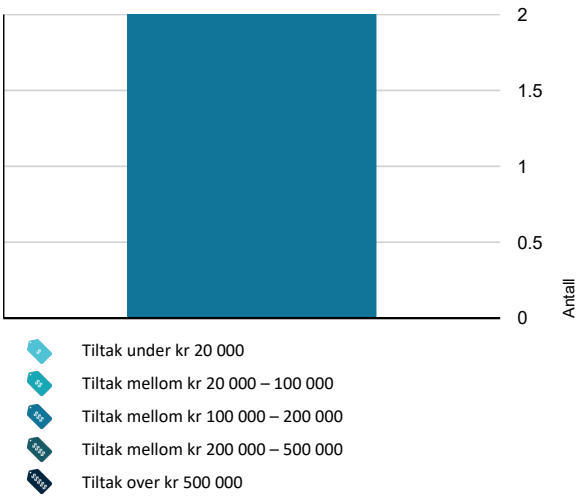
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje. > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje. > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje. > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje. > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje. > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje. > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje. > Bad > Overflater gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1982

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Terrasseleilighet, terrassedekke på leilighet over fungerer som tak over leilighete.
Ikke ulig å sinnspesere tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt kompakttak i betong med utvendig isolasjon. Tekking er ukjent.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger i betong, forblendet med tegl. Vegger mot front i tradisjonelt bindingsverk.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malt og har 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

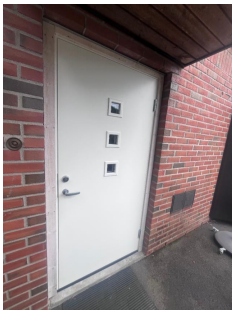
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er i treverk, og det er i tillegg en dobbel skyvebalkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



Terrasse skyvedør.



Entredør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse på ca. 7 m² med utgang fra stue. Oppbygget i omrammede materialer, med malt rekkverk og terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten ved inngangspartiet.
Utført med terrassebord av tre på underliggende konstruksjon av tre.

Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Terrassen er plassert nært terreng, noe som generelt gir økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på trekonstruksjoner.



Terrasse med utgang fra stue.

Utvendige trapper

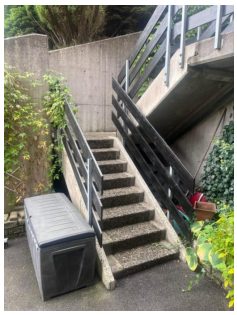
Beskrivelse

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Støpt trapp med rekkverk i tre



Utvendige trapper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i gang. Laminat på begge soverom, belegg på vaskerom og bod.
Fliser på toalett, fliser med varmekabler på bad. Parkett på øvrige gulv.

Varmekabler i gulv i stue og kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og med malte plater. Himlingene har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
1mm. høydeavvik på 2 meter, 2 mm. på hele rommets bredde målt i stue.
1 mm. høydeavvik på 2 meter 3mm. på hele rommets bredde målt på kjøkken.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med høy i NGU sin oversikt over Radon aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmålig av boligen

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

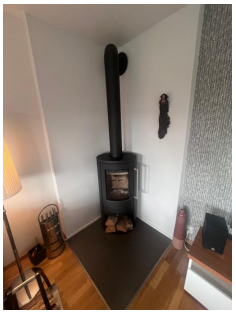
Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe og vedovn i stuen.
Vedovnen ble byttet i 2022.



pipe og vedovn i stue.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger mot terreng er antatt oppført med Multimur-elementer. Multimur består av elementer laget av gipsplater montert på trebindingsverk, hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt med hammerelektrode og pigger i svill i kjeller. Det ble påvist mellom 12 og 13 vektprosent fukt. Dette indikerer tilsig av fukt, men verdiene ligger under grensen for hva som anses som skadelig for konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktverdiene jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjellerrommet.
Ved økning i fuktverdiene bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

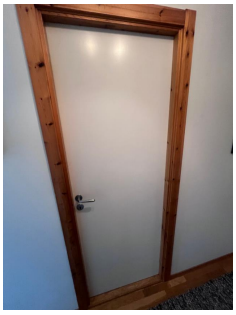


Måling i vegg mot terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette malte innvendige dører.



Innvendige dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist synlige skader på overflatene. Kombinasjonen av materialvalg og alder medfører at det er begrenset gjenværende levetid. Oppgradering bør vurderes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes oppgradering av overflater på sikt, da kombinasjonen av materialvalg og alder gir begrenset gjenværende levetid. Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for slitasje, redusert funksjon og mulig fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, tilfredsstillende fall til sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget er fra byggeåret, og forventet levetid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og skader, og det bør vurderes utskifting ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte gulvbelegget, da dette er fra byggeåret og forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for slitasje, skader og eventuelle lekkasjer som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

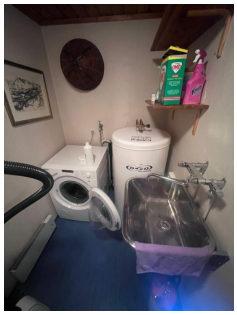
Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i rustfritt stål.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Vaskerom.

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i himling, luftespalte i dør.

1. ETASJE. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eldre bad med åpne, synlige rørføringer og synlige overflater på vegger og gulv.
Det anses ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Fuktsøk på gulv og tilliggende vegg fra vaskerom ble foretatt som et alternativ.
Ved enkel fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

1. ETASJE. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og våtromstapet/belegg på vegger.
Himlingen har panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

1. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 1:100.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Riss i fuger i overgang gulv / vegg.

1. ETASJE. > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og speil med lys over vask.
Dusjkabinett.
Baderomsinnredning fra 2003.
Badekar er fjernet og dusjkabinett installert i 2020.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning bad.

1. ETASJE. > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling, samt luftespalte i dør.

1. ETASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eldre bad med åpne synlige rørføringer og synlige overflater på vegger og gulv.
Vegger har stålstendere.
Det anses ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg fra vaskerom ble da foretatt
som et alternativ.
Med enkel fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

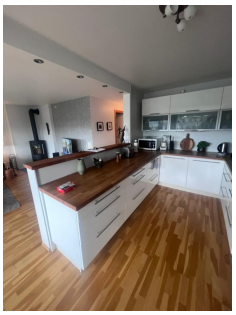
Kjøkkenet ble byttet i 2008.
Ny oppvaskmaskin i 2025.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Innredning kjøkken



Innredning kjøkken

1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert ny i 2026.

TOALETTROM

1. ETASJE. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

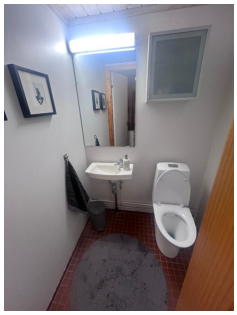
Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Innredning med lys og speil over håndvask på vegg. Gulvstående toalett.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Toalettrom

1. ETASJE. > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber.
Rør antatt fra byggeår.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvanns tank på vaskerom. 200l

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

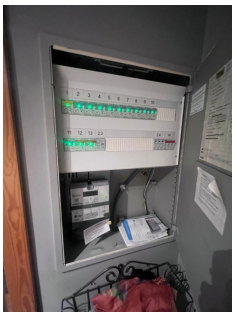
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2020.
Termostat på varmekabler i gulv på kjøkken byttet 2025



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere i leiligheten samt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av fjell og komprimerte, fylte masser.
Byggegrunn er ikke undersøkt.

Det er ikke observert forhold utover normale sprekker og riss, vurdert ut fra byggets alder og byggemetode.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering fra bygger.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

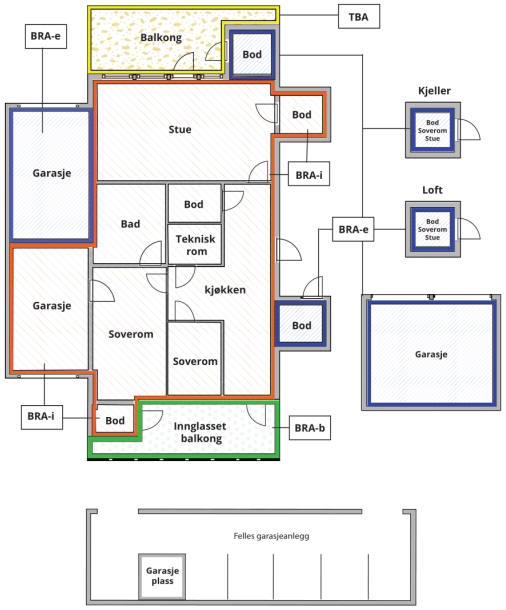
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje.	87	4		91	32
SUM	**87**	**4**			**32**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje.	Bod, entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

2022
Byttet fra peis til vedovn
Lagt flis rundt vedovn

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Rune Hogstad	Takstingeniør
	Anne Kathrine Sande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	373	113		1	5548 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breidablikkbakken 26E

Hjemmelshaver
Sande Anne Kathrine

Kommentar
Eiendommen har flere adresser.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i kort avstand til bl.a. Hovenga senteret og Porsgrunn sentrum med alle av byens fasiliteter.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomt i skrånende terreng. Pent opparbeidet og beplantet tomt.

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breidablikkbakken 26E , 3910 PORSGRUNN
Gnr 373 - Bnr 113
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Breidablikkbakken 26E, 3910 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367627**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164047032**
Gårdsnummer **373**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,32**

Vedlegg: Energiattest

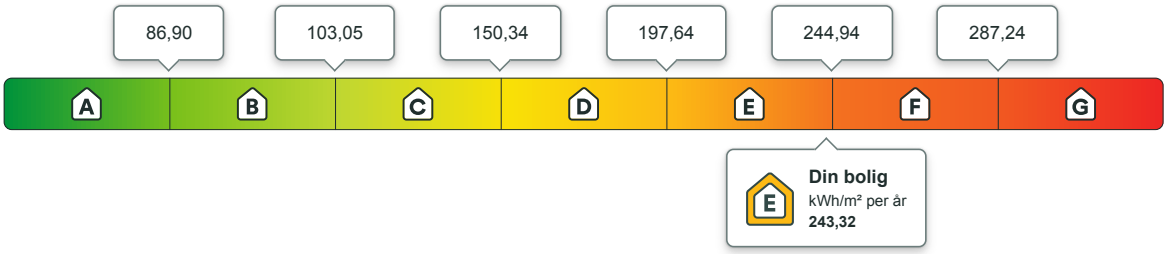
Breidablikkbakken 26E, 3910 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 029,87	**260,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Breidablikkbakken 26E, 3910 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Breidablikkbakken 26E, 3910 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

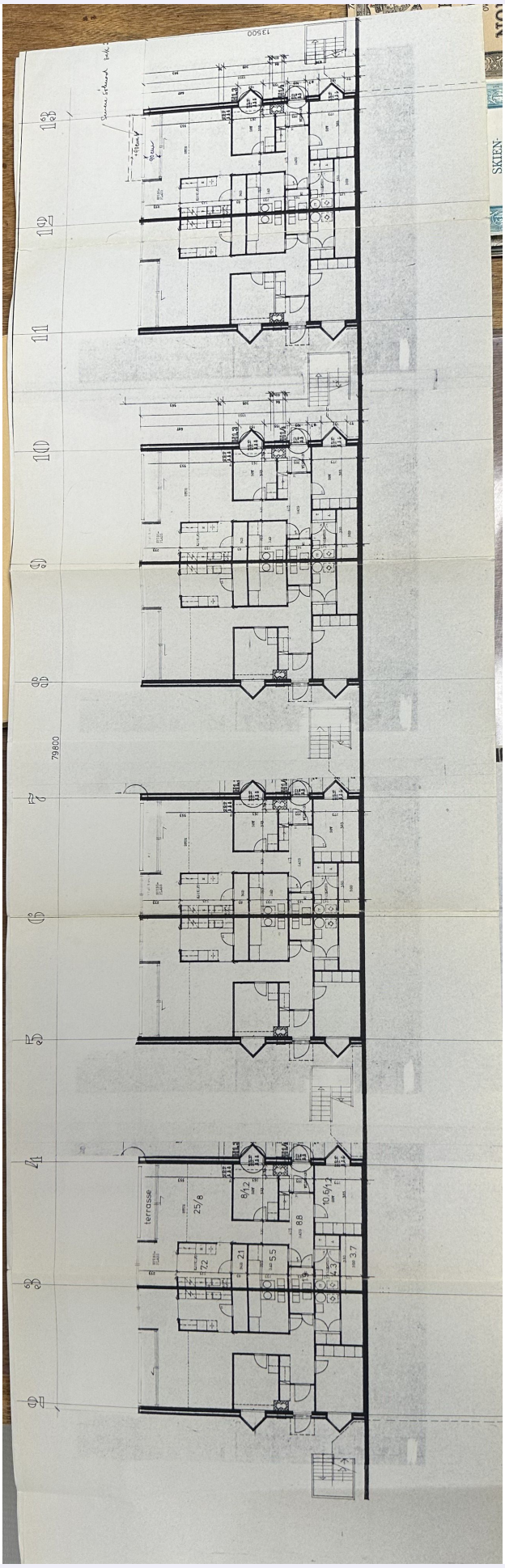
Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jeh.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breidablikkveien		373	133	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Terrassehus 1 og 2	30.10.77	dato 25.02.78	sak 3/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ing. P. Selmer A/S	Kongensgt. 16. Skien	27 0608

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rune Ljones		

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.

Porsgrunn den 15.03.82

for bygningssjefen D. L.

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ] Kommark.
- [ ] Ing.v.

BA: 2x300 m2
LA: 4x90 m2
4x100 m2
I revisjon 4x109 m2 og 4x86 m2 = 16 leiligheter

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

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

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.
Brattebakkbakken		373	113	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	terrassehus 3 og 4, 5, 6 og 7.	20.10.77	dato 25.01.78 sak 5/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ing. F. Selmer,	Kongensgt. 16, 3700 Skien	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Knut Ljones,		

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.

Porsgrunn den 06.03.82

D.L.
O. Larsson
for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Kongsgt. Hus 3 og 4 BA: 600 m² (16 leilighl.) TA: 1540 "
- [x] Brevigen. " 5,6 og 7 BA: 780 m² (9 leilighl.) TA: 1215 "

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

Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
25 APR 80 05459
FYLKESMANNEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

A V T A L E

mellom

Halvor Erikstein, som eier av gnr.73, bnr.359 og
Ingeniør F.SELMER A.S. som eier og utbygger av gnr.73, bnr.113
Breidablikk Terasse om gjensidige ytelser i forbindelse med
anlegg av avløpsledninger over Eriksteins tomt.

Eriksteins ytelser:
Erikstein tillater F.SELMER å la anlegge og vedlikeholde uttrekksledninger for spillvann og overvann fra sitt terrasse-husbygg.
Ledningene skal legges i felles grøft som graves etter avtale med Erikstein på stedet. Matjord skal tas vare på og legges tilbake på plass. Arbeidet forutsettes utført etter jordbær-sesongen 1980.
Erikstein tar selv vare på jordbærplantingen.

F.SELMERS ytelser:
Foruten ovennevnte tiltak besørger Selmer i løpet av anleggs-perioden asfaltering av Eriksteins oppkjørsel fra Aamotbakken til garasjen. Videre oppsettes stakittgjerde i den felles grense mellom avtalepartnernes eiendommer. Trykkimpregnerte materialer med jernstolper og av samme type som mot nabo. Takrennene på Eriksteins hus fornyes. Selmer tar under grøfte-gravingen ned tørr furu som står i traséen. Veden tilfaller Erikstein. Treet felles uten ansvar for Erikstein. Levende furu lenger oppe forsøkes bevart.

De nevnte tiltak er engangsytelser fra Selmers side. Fremtidig vedlikehold tar Erikstein seg av selv.

Porsgrunn, 17/4 1980

Halvor Erikstein
Gunhild Erikstein.

Skien, 15/4 1980

for Ingeniør F. SELMER A/S

Kongensgt. 16
Skien

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2554 1959, 15/11

Gjerpen sorenskriverembete

Erklæring.

For å unngå at kloakk og vannledning kommer til å ligge under Knut Lilands hus som nå er under utgravning på parsellen "Sydbakken" gnr. 73 bnr. 113, gis Knut Liland rett til å flytte huset 3 meter lenger nord enn opprinnelig planlagt, således at huset blir liggende en meter fra Borgirs gjenværende eiendom på nordsiden istedetfor 4 meter som av bygningsloven bestemt. Ingeniörvesenet i Gjerpen er underrettet og innforstått med forandringen av husets plasering.

Breidablikk, Gjerpen 11. november 1959.

Tharald Borgir
Som eier av gnr. 73 bnr. 113.

Hfr. a/ Fast.

Porsgrunn kommune

Byggesak

Borgeraas & Myrholt AS
Mats Lien Myrholt
Storgata 202
3919 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/12640 - 11	27.10.2025

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
728/25	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 373/113, Breidablikkbakken 18-26 - Fasadeendring - Erstatte betongrekkverk med glassrekkverk

Det gis ferdigattest til fasadeendring balkonger som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Dag Harald Leerstang
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Orientering om klageadgang.pdf

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

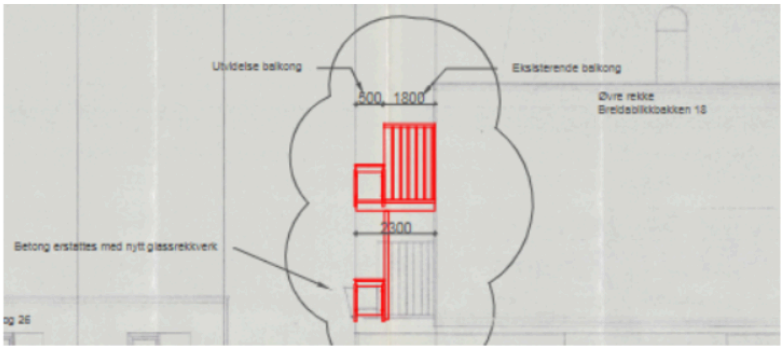
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 7147 05 05080
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Borgeraas & Myrholt AS søkte, på vegne av tiltakshaver Sameiet Breidablikk Terrasse, den 22.10.2025, om ferdigattest for fasadeendring balkonger ved at man har erstattet betongrekkverk med glassrekkverk, samt utvidet balkongene på bygningene med adresse Breidablikkbakken 18 med ½ meter ut fra fasaden som vist under.



Det ble i vedtak av 21.11.2024, i sak 797/24, gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Borgeraas & Myrholt AS
PRO	Borgeraas & Myrholt AS
UTF	Jemo Entreprenør AS
KONT	Ikke relevant

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

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Kopi til			
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Sameiet Breidablikk Terrasse	Breidablikkbakken 18-26	3910	PORSGRUNN

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØR
31.05.81 18185
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

BEGJÆRING OM OPPDELING AV GNR; 373, BNR. 113 i PORSGRUNN
I 41 SELVEIENDE SEKSJONER M/IDEELL ANDEL AV FELLESAREAL.

1. På eiendommen er det under oppføring følgende bebyggelse :

   a. 4 blokkenheter, hver oppført i 4 terrasserte etasjer, inneholdende pr. terrasseblokk 8 leiligheter, ialt 32 leiligheter.

   b. Rekkehusbebyggelse, oppført i 2 etasjer, i tre enheter, bestående av henholdsvis 2, 4 og 3 enheter, totalt 9 leiligheter.
   Under samtlige leiligheter er oppført garasjeanlegg, jfr. fordelingsliste og tegninger.

2. Vi begjærer herved hele eiendommen, eksklusiv den i pkt. 1 B nevnte garasjedel, oppdelt i 41 eierseksjoner.
   Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet og andre rom m.v., herunder spesielt nummererte garasjeplasser og sportsboder, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. De øvrige rom og arealer benyttes i fellesskap.
   Hver seksjon består av en ideell andel, stor 1/41, som utgjør sameiebrøken for den enkelte seksjon i sameiet.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og forpliktelser i henhold til sameievedtekter. Panteretten skal ha prioritet etter

   a. 90% av den til en hver tid godkjente lånetakst

   b. første gangs salgssum

   på den enkelte seksjon, og er uten opptrinnsrett.

4. Sameierene har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett.
   Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge denne å flytte fra leiligheten.

Porsgrunn, den 1981

for Ingeniør F. Selmer A/S

Til vitterlighet :

METTE HELLUM
statsautorisert eiendomsmegler

Rett avskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn

METTE HELLUM
statsaut.eiend.megler

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fordelingsliste vedr. oppdeling av gnr. 73, bnr. 113 i Porsgrunn.

Terrasseleiligheter jfr. 1 A

Seksjonsbet./ leilighet nr.	Etg.nr.	Brto. areal m2	Garasje-plass nr.	Sports-bod nr.	Sameie-brøk.
A 1	1	9o,5	A 1	A 1	1/41
A 2	1	9o,5	A 2	A 2	1/41
A 3	1	9o,5	A 3	A 3	1/41
A 4	1	9o,5	A 4	A 4	1/41
A 5	1	9o,5	A 5	A 5	1/41
A 6	1	9o,5	A 6	A 6	1/41
A 7	1	9o,5	A 7	A 7	1/41
A 8	1	9o,5	A 8	A 8	1/41
B 1	2	1o2	B 1	B 1	1/41
B 2	2	1o2	B 2	B 2	1/41
B 3	2	1o2	B 3	B 3	1/41
B 4	2	1o2	B 4	B 4	1/41
B 5	2	1o2	B 5	B 5	1/41
B 6	2	1o2	B 6	B 6	1/41
B 7	2	1o2	B 7	B 7	1/41
B 8	2	1o2	B 8	B 8	1/41
C 1	3	1o9,5	C 1	C 1	1/41
C 2	3	1o9,5	C 2	C 2	1/41
C 3	3	1o9,5	C 3	C 3	1/41
C 4	3	1o9,5	C 4	C 4	1/41
C 5	3	1o9,5	C 5	C 5	1/41
C 6	3	1o9,5	C 6	C 6	1/41
C 7	3	1o9,5	C 7	C 7	1/41
C 8	3	1o9,5	C 8	C 8	1/41
D 1	4	86,5	D 1	D 1	1/41
D 2	4	86,5	D 2	D 2	1/41
D 3	4	86,5	D 3	D 3	1/41
D 4	4	86,5	D 4	D 4	1/41
D 5	4	86,5	D 5	D 5	1/41
D 6	4	86,5	D 6	D 6	1/41
D 7	4	86,5	D 7	D 7	1/41
D 8	4	86,5	D 8	D 8	1/41

DAGBOKFØRT
31.DES.81 18186
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Rett avskrift bekreftes
for [illegible] BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn
METTE HELLUM
statsaut.eiend.megler

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 2

Fordelingsliste vedr. oppdeling av gnr. 73, bnr. 113 i Porsgrunn.

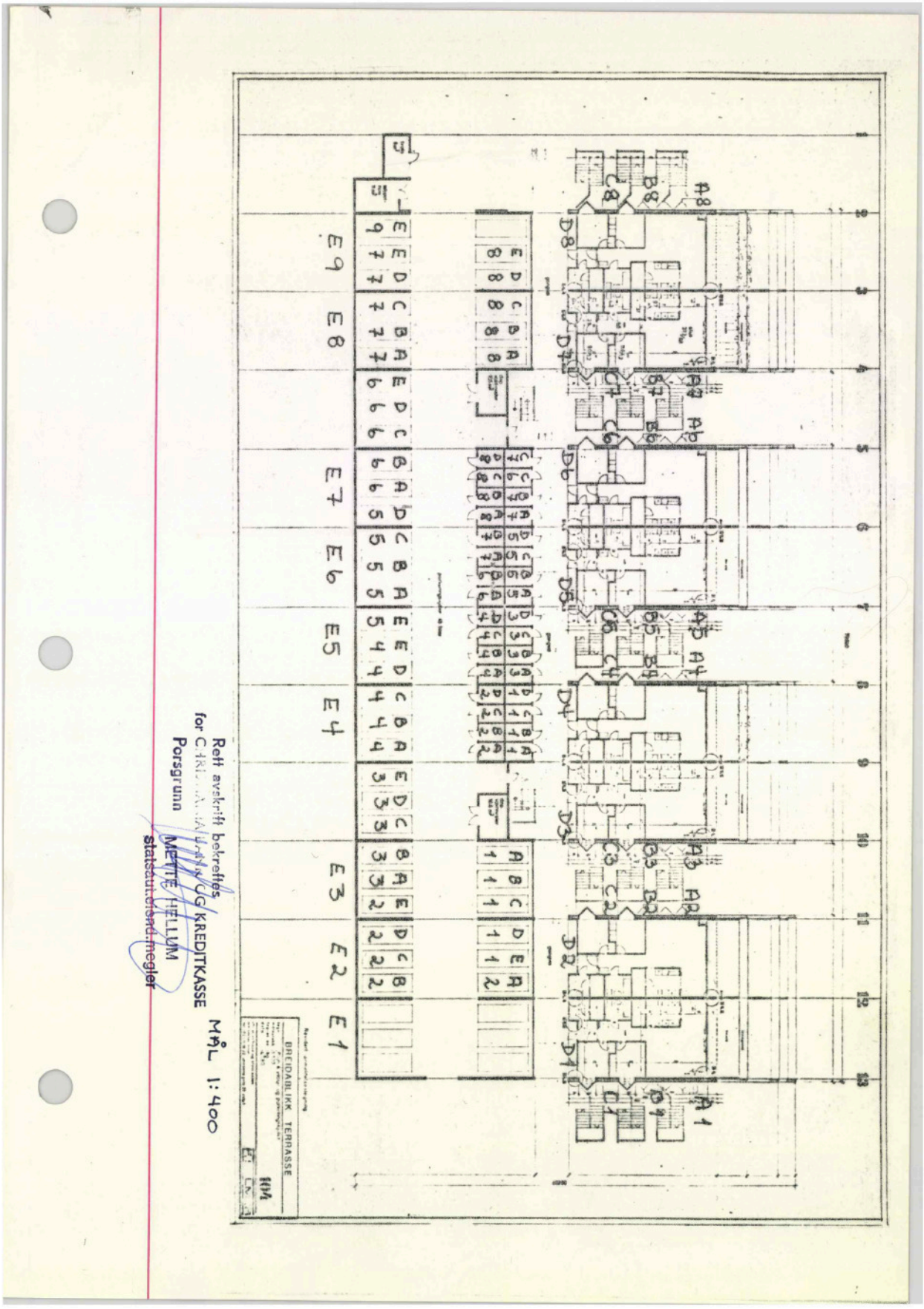
Rekkehus jfr. 1 B

Seksjonsbet./ leilighet nr.	Etg.nr.	Brto. areal m2	Garasjeplass nr.	Sameie-brøk
E 1	5 og 6	135	E 1	1/41
E 2	5 og 6	135	E 2	1/41
E 3	5 og 6	135	E 3	1/41
E 4	5 og 6	135	E 4	1/41
E 5	5 og 6	135	E 5	1/41
E 6	5 og 6	135	E 6	1/41
E 7	5 og 6	135	E 7	1/41
E 8	5 og 6	135	E 8	1/41
E 9	5 og 6	135	E 9	1/41

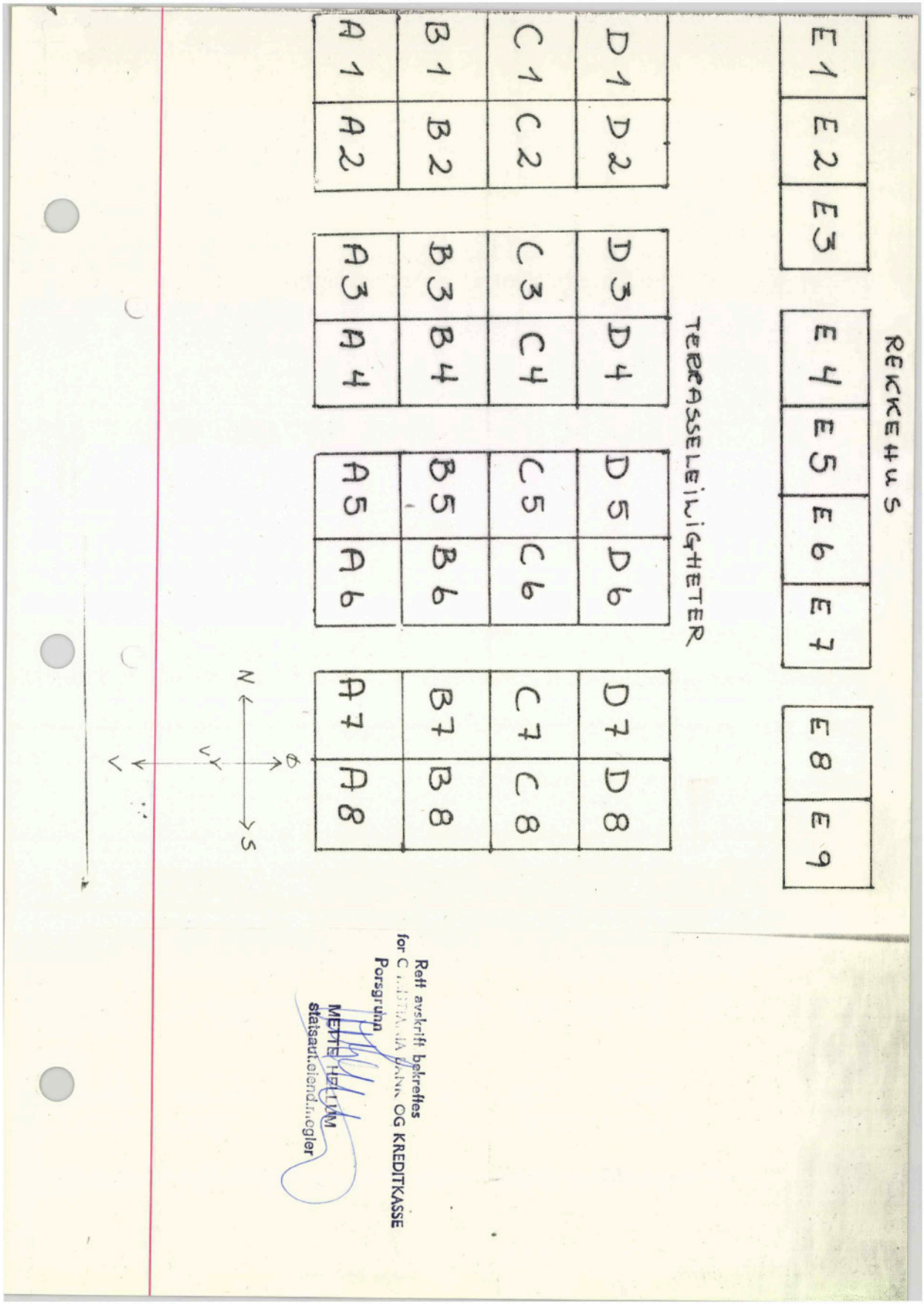
Rett avskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn

METTE HELLUM
statsautorisert megler

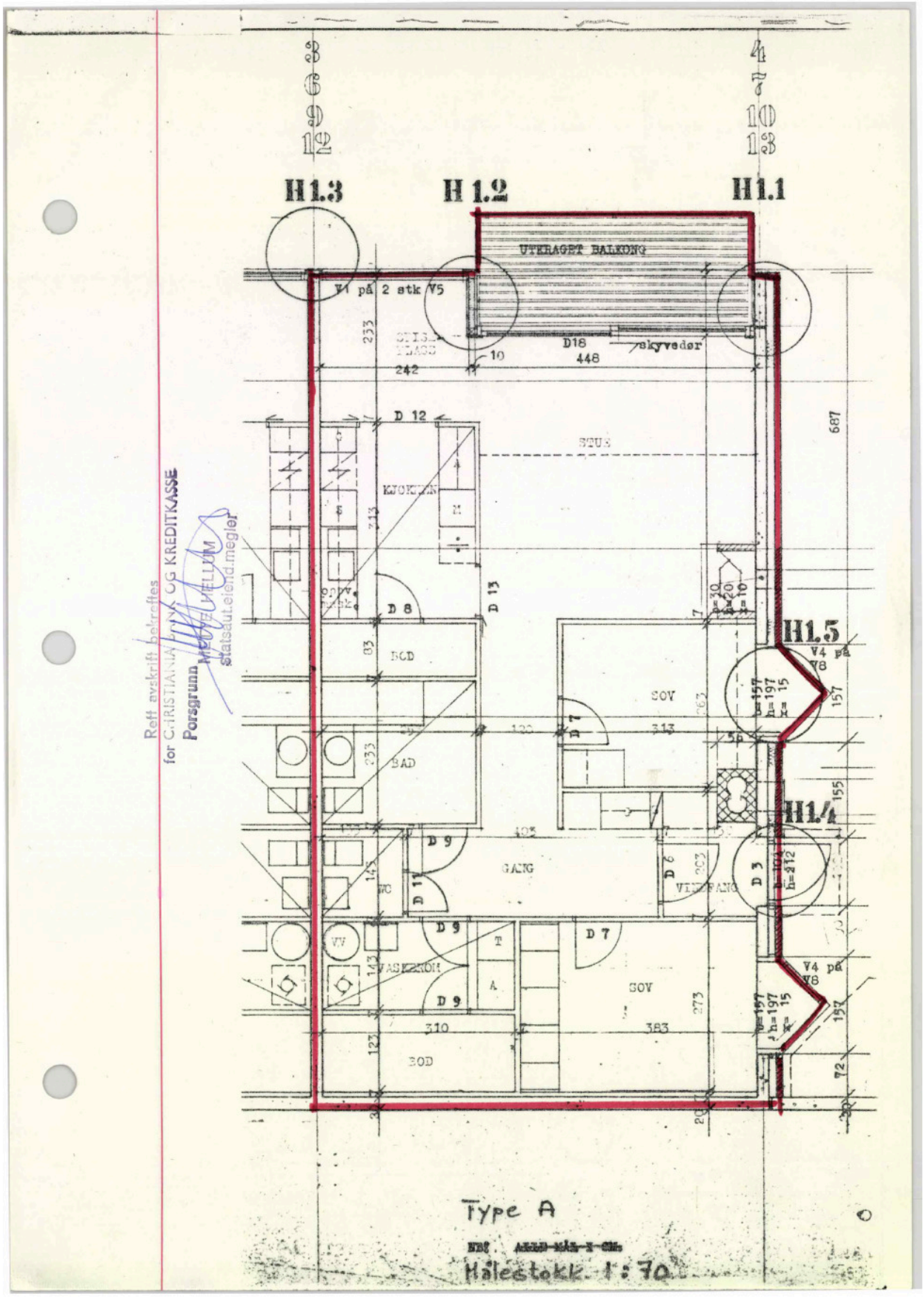
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

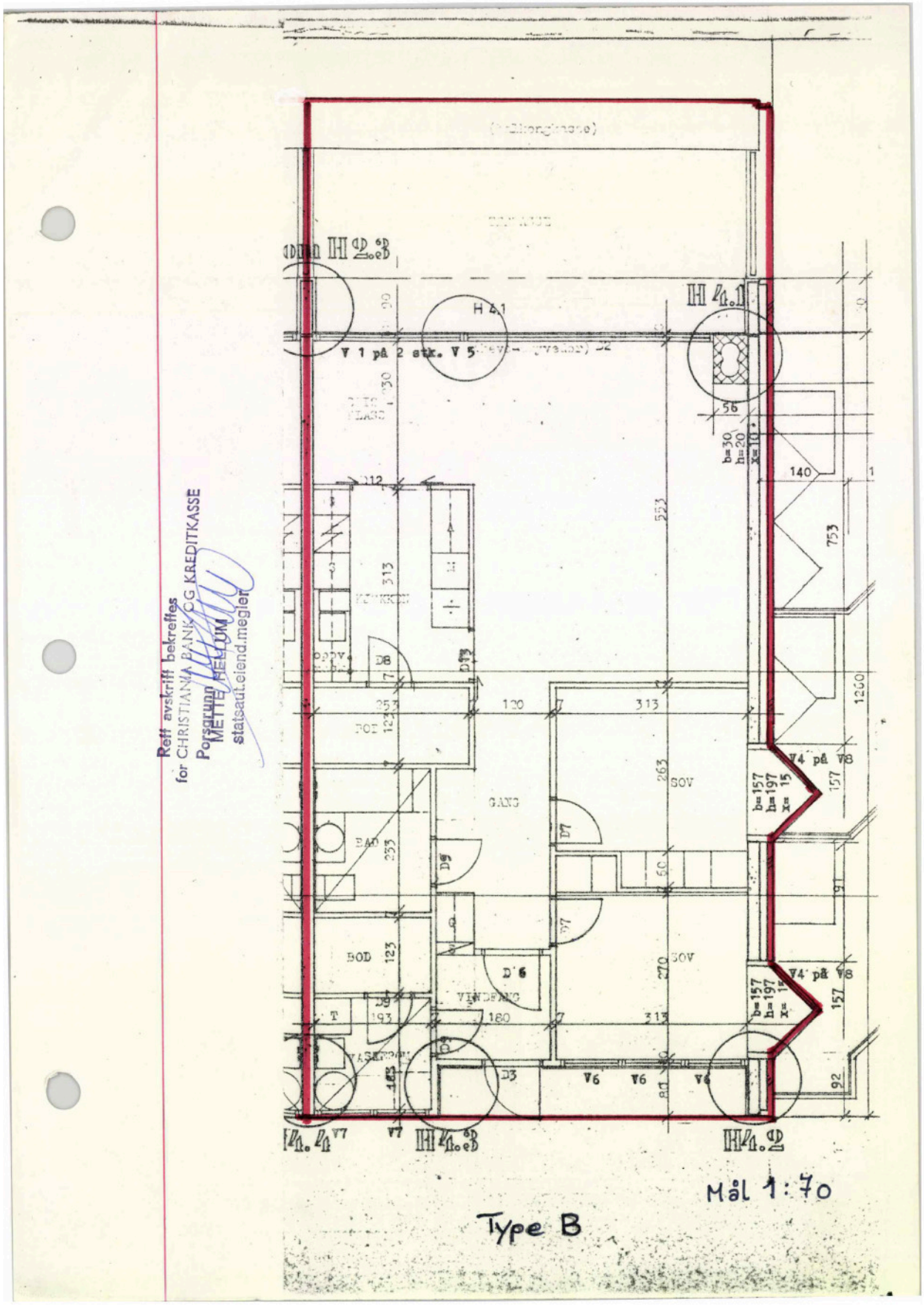


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

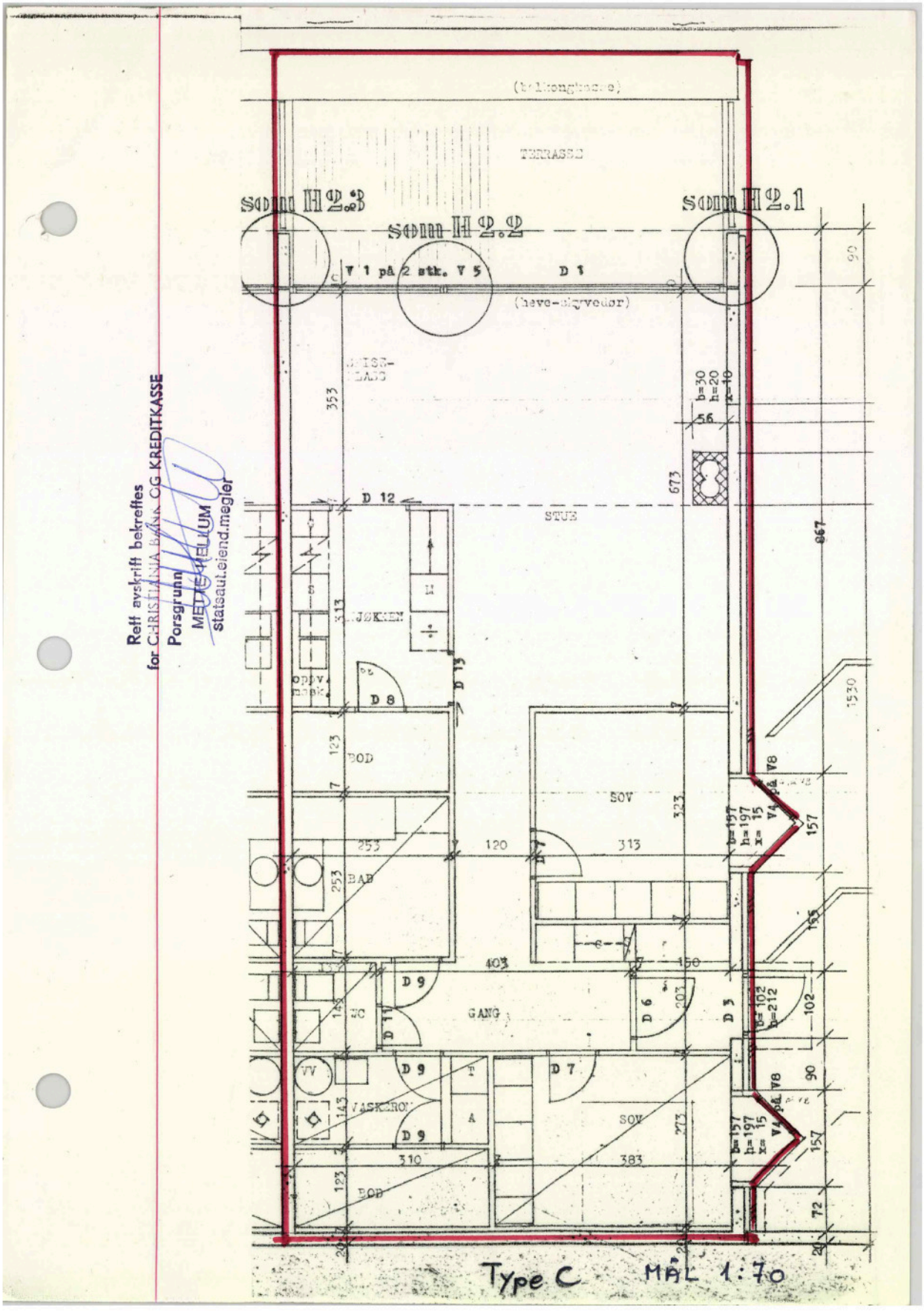


Rett avskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn
statsaut.eiendomsmegler

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

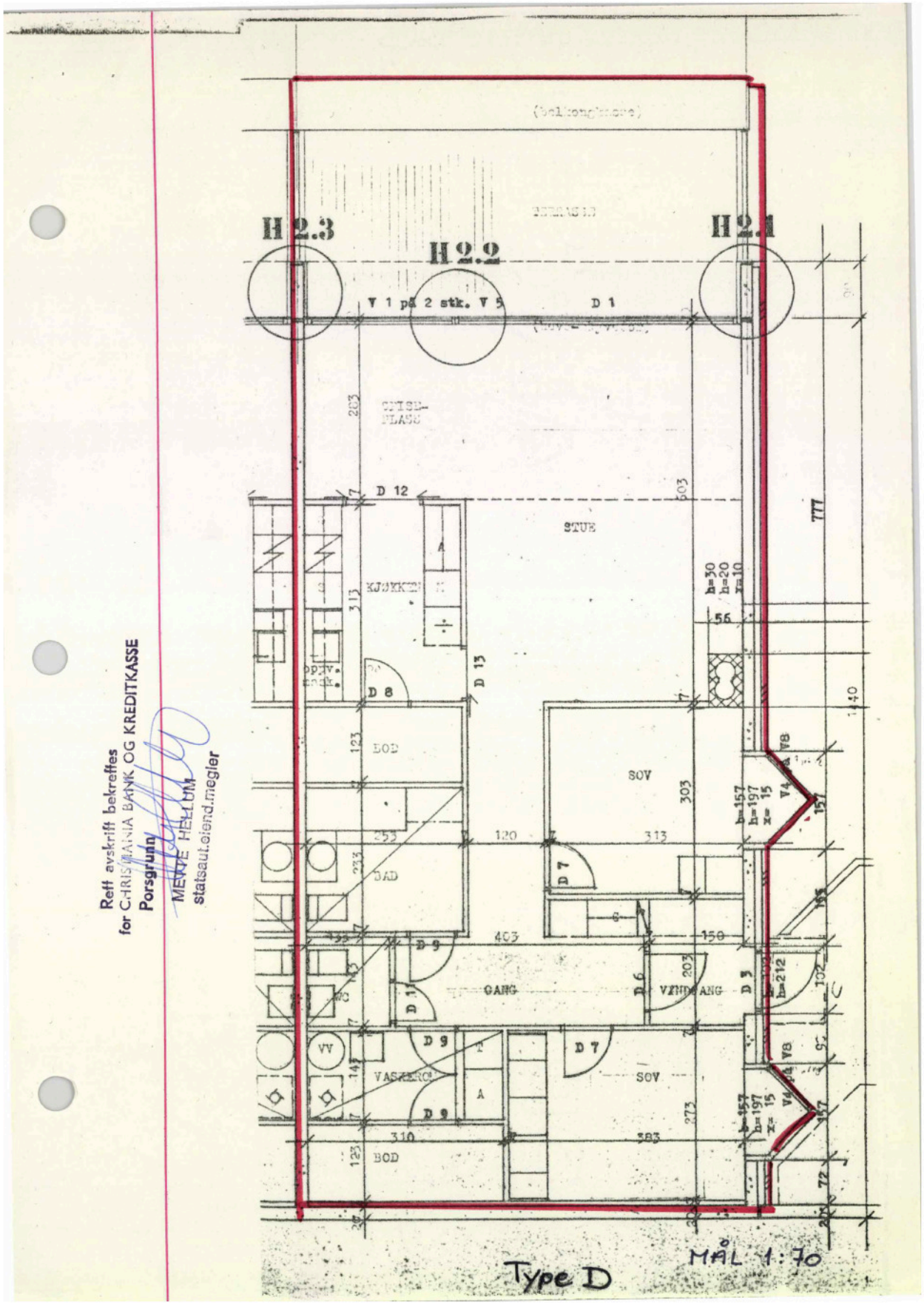


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

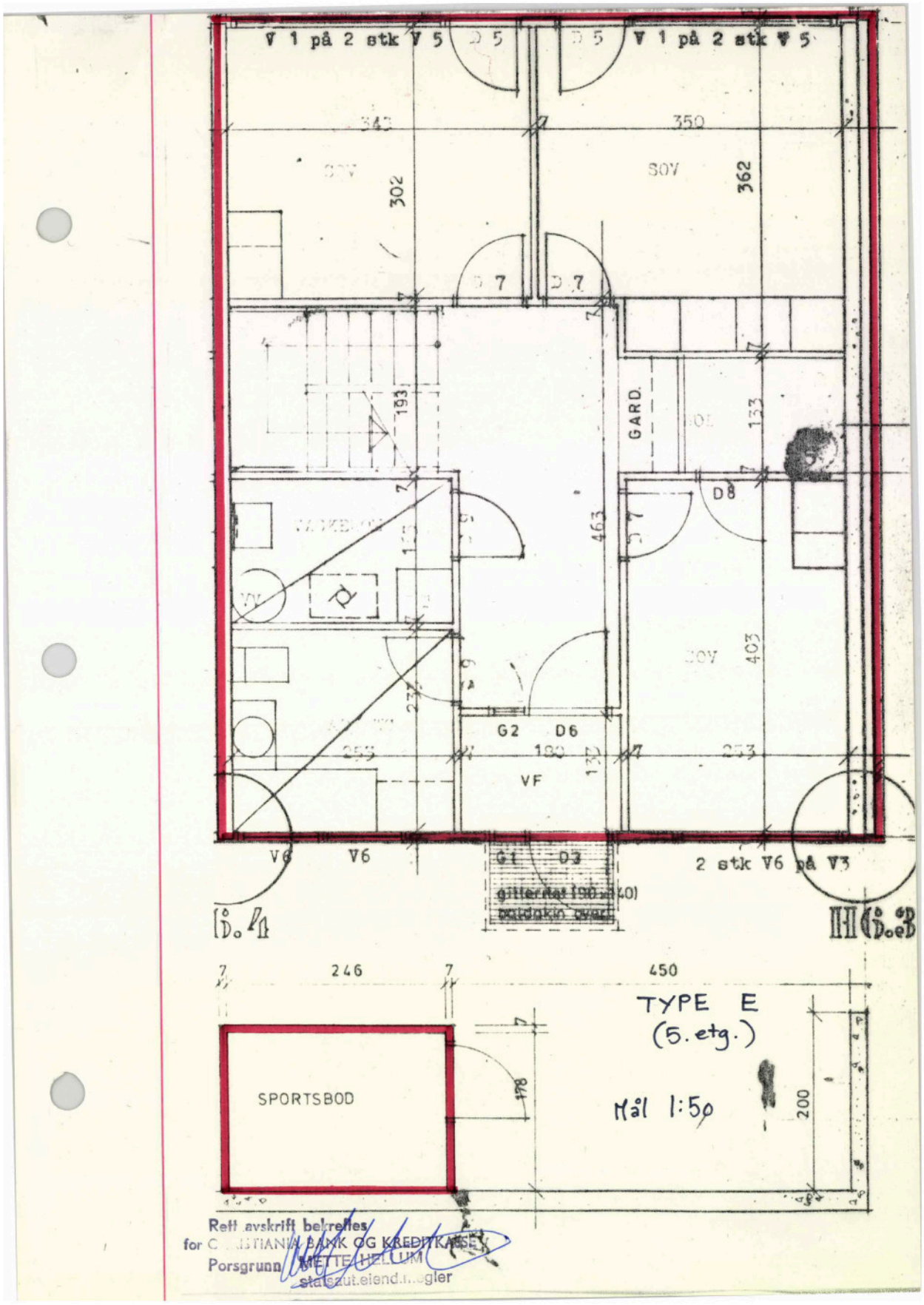


Ref. avskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn
MEDIEHELIUM
Statsaut.eiend.megler

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

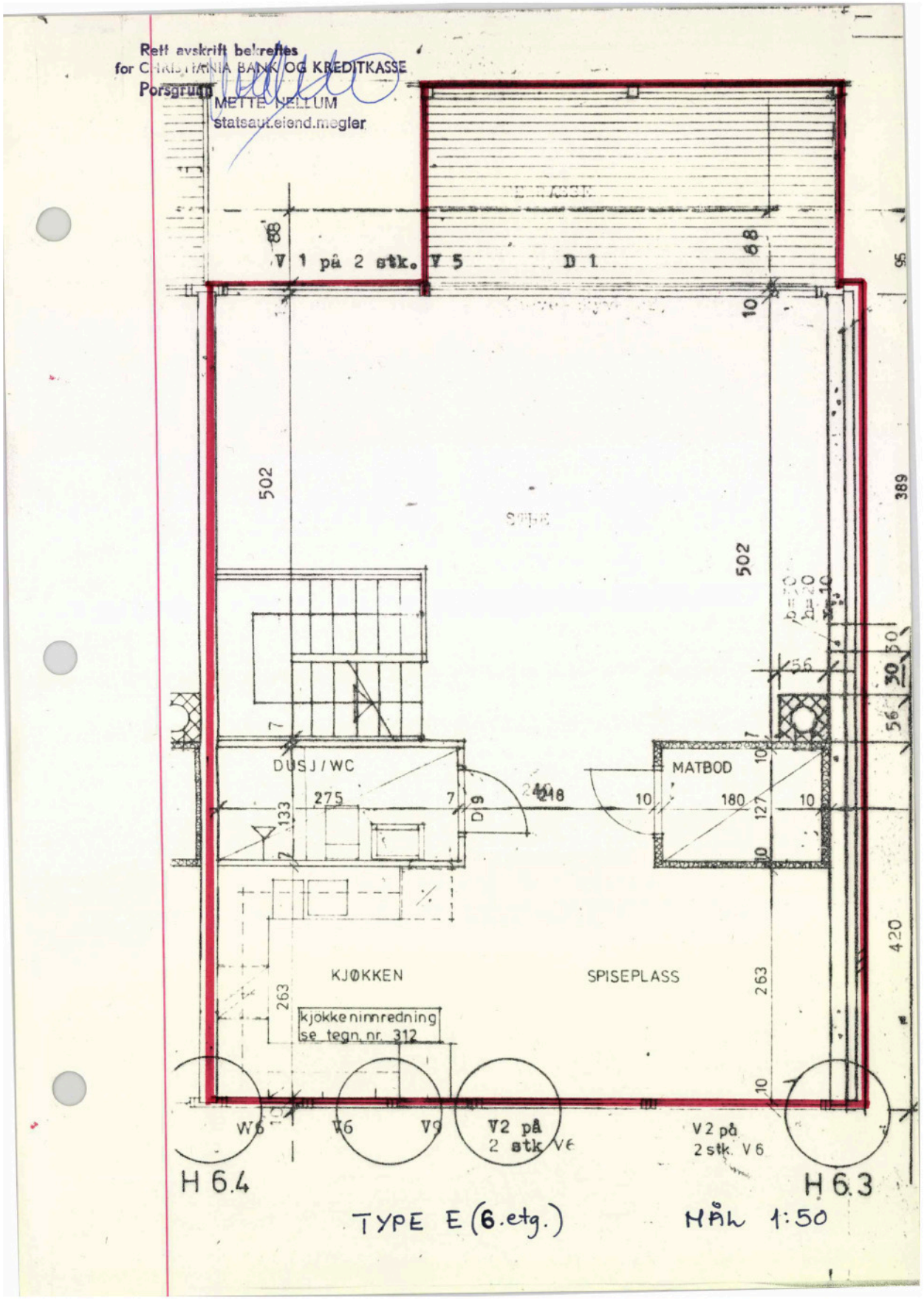


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Rett avskrift bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Porsgrunn METTE HELLUM
statsaut.eiend...gler

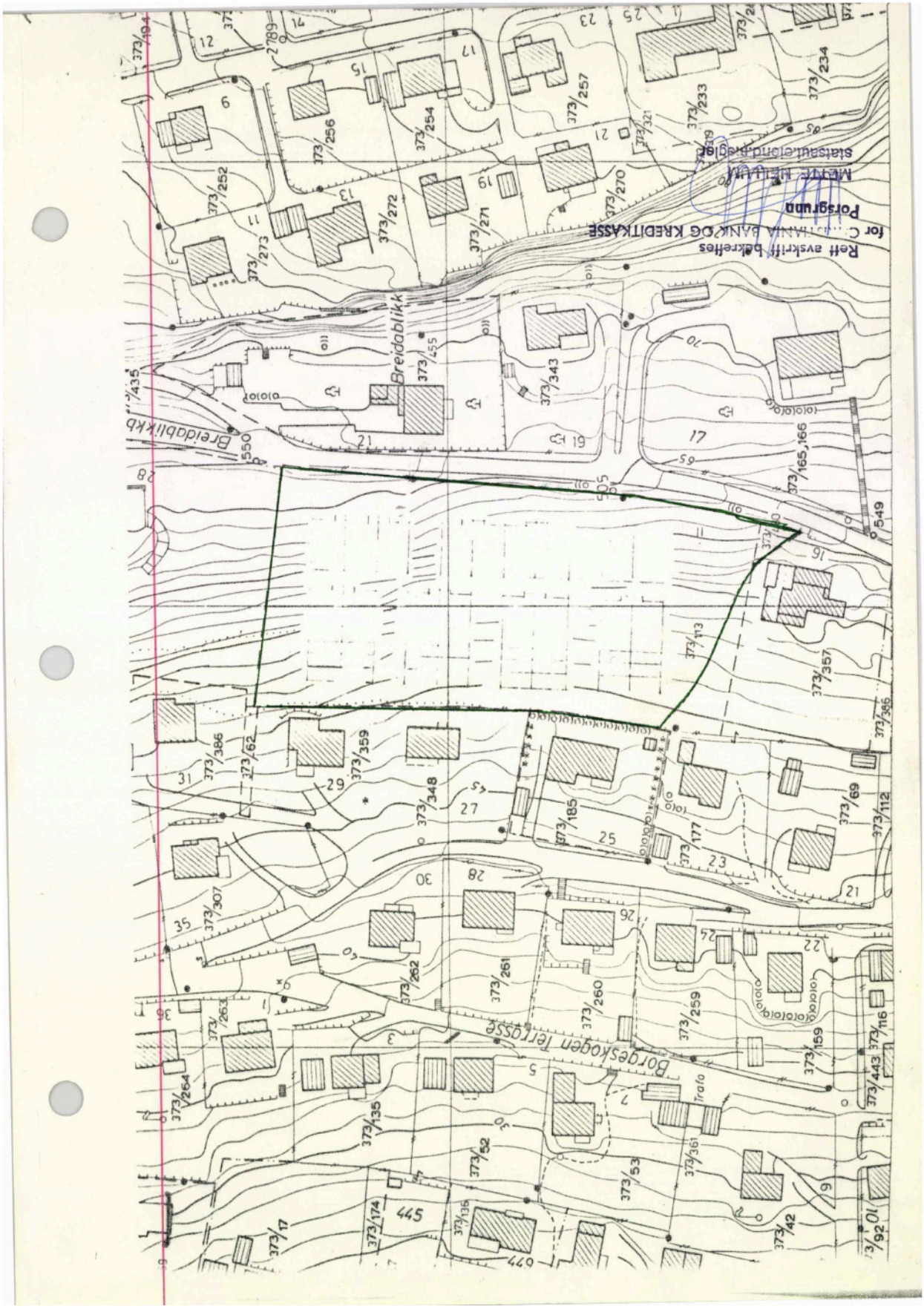
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1981/18185/101
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 13:43



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
23. APR 82 05202
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

DAGBOKFØRT
01. JUN 82 07072
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

OVERENSKOMST

MELLOM

INGENIØR F. SELMER A/S

OG

SKIENSFJORDENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP

OM

TRANSFORMATORKIOSK BREIDABLIKK TERRASSE

Ingeniør F. Selmer A/S, 6035 Etterstad, Oslo 6 gir herved Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til å oppføre en transformatorkiosk på eiendommen gnr. 373, bnr. 113, Breidablikk, Skien.

Skiensfjordens kommunale kraftselskap har adkomst til kiosken, samt adgang til å legge høy- og lavspentkabler til og fra kiosken.

Forøvrig vises til våre " Vilkår for levering av elektrisk kraft."

Denne overenskomst er utstedt i 2 eksemplarer hvorav ingeniør F. Selmer A/S og Skiensfjordens kommunale kraftselskap har hver sitt.

Oslo den 8/3/82 — Porsgrunn den 15.3.82

pr.pr. Ingeniør F. SELMER A/s

Skiensfjordens kommunale kraftselskap

adm. direktør

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BREIDABLIKK TERRASSE

Vedtatt i årsmøte
den 23.03.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
(Opprinnelige vedtekter ble første gang vedtatt i konstituert sameiermøte 18.08.1983).
Noen av vedtektene ble endret på årsmøte 24.02.2026 (jfr. 2.2., 2.3. og 5.1.)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Breidablikk Terrasse, og har gårdsnummer 373 og bruksnummer 113 i Porsgrunn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring som er tinglyst.

Sameiet består av 41 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Dette omfatter også indirekte erverv av en boligseksjon som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som bl.a. vil være ektefelle, samboer, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje (foreldre eller barn), og søsken til ektefelle/samboer. Det vil også omfatte tilfeller der eierne er selskaper i samme konsern, eierne er selskaper som en fysisk person alene, eller sammen med

en nærstående, har bestemmende innflytelse. Reglene i eierseksjonsloven paragraf 23 vil gjelde.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Utleier er fortsatt ansvarlig for leietakers oppførsel i forhold til sameiets vedtekter og ordensregler. Ved utleie må seksjonseier ta med i leiekontrakten at leier er pliktig til å gjøre seg kjent med sameiets ordensregler og følge de bestemmelser som står der. Seksjonseier er pltigig til å informere styret om utleie og gi styret informasjon leietidens lengde. Leiers navn, adresse, telefon nummer, antall beboere, eventuelt reg.nr. på bil og annen relevant informasjon. Ved kortidsuteie (utleie i mindre enn 30 dager) er det fastsatt en grense på maksimum 60 døgn årlig. Brudd på bestemmelsene om korttidsutleie kan medføre reaksjoner fra styret eller krav om

opphør av leieforholdet. I spesielle tilfeller kan styret nekte å godkjenne nye leieforhold.

Skader på fellesareal går som regel på sameiets forsikring, men egenandel og regress kan rettes mot eieren dersom skaden skyldes uaktsomhet eller bevisst handling fra leier eller utleier.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Styret har ansvaret for oppfølging EL ladestasjoner ihht vedtak fra årsmøtet 2017

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med en 41 del hver. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) utvendig vedlikehold/utskiftning av vinduer og ytterdører, fasadekledning (tredelen), veranda(er), markiser,karnappvinduer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.grå

Dersom seksjonseieren skal skifte/montere ny markise på terrassen, skal fargen være ensfarget i en gråtone.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, bør skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Seksjonseiere som utfører arbeidet selv må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, slik at det benyttes blir utført ihht de krav sameiet har valgt for sameiet .

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at

seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem

prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og en varamann hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble

besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres. Breidablikk Terrasse har ikke besluttet dette og må ta inn retningslinjer for forretningsfører, hvis det bli besluttet og engasjerer.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR SAMEIET BREIDABLIKK TERRASSE

Vedtatt i konstituert sameiemøte i Skien 18.08.1988
Korrigert i årsmøter 28.02.1994, 17.03.2004, 09.04.2015, 18.03.2018, 24.02.2026

Sameierne er forpliktet til lojalt å overholde ordensreglene og det er helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vi bor i et fellesskap og det forventes at sameierne kan ha en god dialog seg mellom og uoverensstemmelser* bør ordnes internt. *Henvendelser sendes til styrets leder og skal skje skriftlig eller ved e-post.

1. UTLEIE
Sameieren plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på ordensregler, vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Det vises til vedtektene som har detaljerte bestemmelser knyttet til utleie.

2. MIDLERTIDIGE ORDENSREGLER
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler som må endelig vedtas på påfølgende sameiermøte.

3. KJØRETØY OG PARKERING
Bil og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. Kjøring på tilkjørselveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet av hensyn til sikkerhet for barn/voksne. Gjesteparkeringsplasser i garasjen skal brukes av gjester, men kan benyttes av beboerne mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. For å utnytte disse plassene best, skal de 2 første bilene parkere innerst.

Garasjeplassene (2 stk) utenfor garasjen er forbeholdt gjester inntil 2 timer**.** Sameierne kan ikke benytte plassene, bortsett fra ved kortvarig behov på maks. 30 minutter. Våre gjester og sameiere henvises til å benytte parkeringsplassene i Breidablikkbakken. Vi må parkere så tett inntil muren som mulig og det må være 2 meters avstand fra inngangen til rekkehusene – sydlig inngang (nærmest Porsgrunn by). Bilvask i garasjen er ikke tillatt. Beboerne plikter å holde garasjedørene låst.

4. GARASJEN
Garasjen er primært for parkering av biler, motorsykler eller annet motorisert kjøretøy og sykler. Bilen skal parkeres så langt inn som mulig slik at den ikke stikker ut i midtgangen som vil gjøre det vanskelig for andre å kunne parkere. Dekk kan f.eks. henge på vegg foran/bak bilen men det må ikke borres bolter som går gjennom murveggen. Har man behov for å oppbevare andre ting på bilplassen så må det være gjenstander av mindre format og som ikke er til sjenanse for andre. Primært skal det oppbevares i bodene. Styret kan beslutte vedtak om oppryddingen eller endringer der det oppbevares gjenstander som ikke er ønskelig i garasjen.

Det er ikke tillatt å lade El-biler i utvendige kontakter, og sameier er ansvarlig for at ingen besøkende heller gjør det. Lading av El-biler må kun skje i egne godkjente ladebokser som er montert inne i egen garasjeplass. Eieren må selv koste denne investeringen og strøm. Avtale gjøres via selskapet plugpay.

5. BRUK AV STRØM
Det er ikke lov å koble seg til fellesanleggets strømnett som f.eks. sette opp kontakt i egen bod for å få strøm til fryser mm. I tillegg til brannfaren, vil det belaste strømkapasiteten, felleseiets strømregning. Unntak kan gjøres dersom lys i bod er problematisk å få koblet til eget strømnett.

6. RENOVASJON
Søppelrommet skal brukes ihht kildesorteringen angitt av **RIG.** Det må ikke kastes varm aske eller brannfarlige ting i containeren. Større gjenstander, kasserte møbler. lysstoffrør, elektriske gjenstander og «farlig avfall» skal besørges bortkjørt/levert av den enkelte. Papir i grønne containere og esker skal brettes sammen før de kastes i papircontainerne.

7. VIS FORSIKTIGHET I EGEN LEILIGHET
Alle rom i leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kast ikke annet enn klosettpapir i klosettet. Forsiktighet og hensynsfullhet må utvises ved grilling på terrassen. Husk brannfaren og mulighet for å svi hull i den vanntette membranen på terrassen.

8. HUNDER OG KJÆLEDYR
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenfor gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll.
HUNDEEKSKREMENTER MÅ FJERNES.

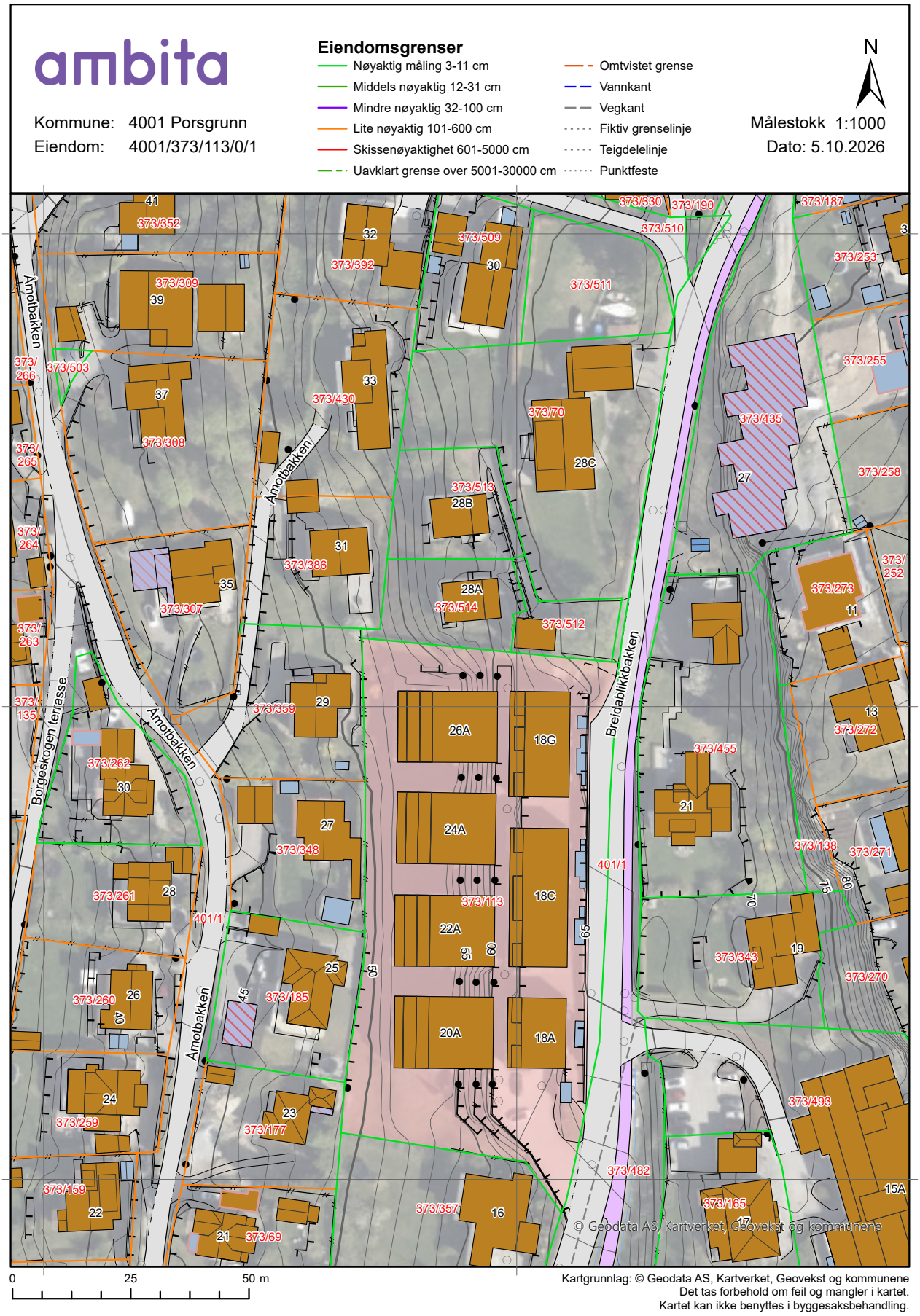
9. RO OG ORDEN
Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Ikke boring, banking og lignende etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Søndager skal det være stille.

10. LEILIGHETENE - INNE OG UTE
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har vesentlig innvirkning på bebyggelsens utseende så som lyskilder, maling eller andre faste innretninger. Innvendige endringer av leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for andre. Ved uenighet skal kommunens bygningsråd kontaktes. Dette råds uttalelse anses som endelig. Tapende part bærer eventuelle omkostninger i forbindelse med dette. Offentlige lover og regler må respekteres.

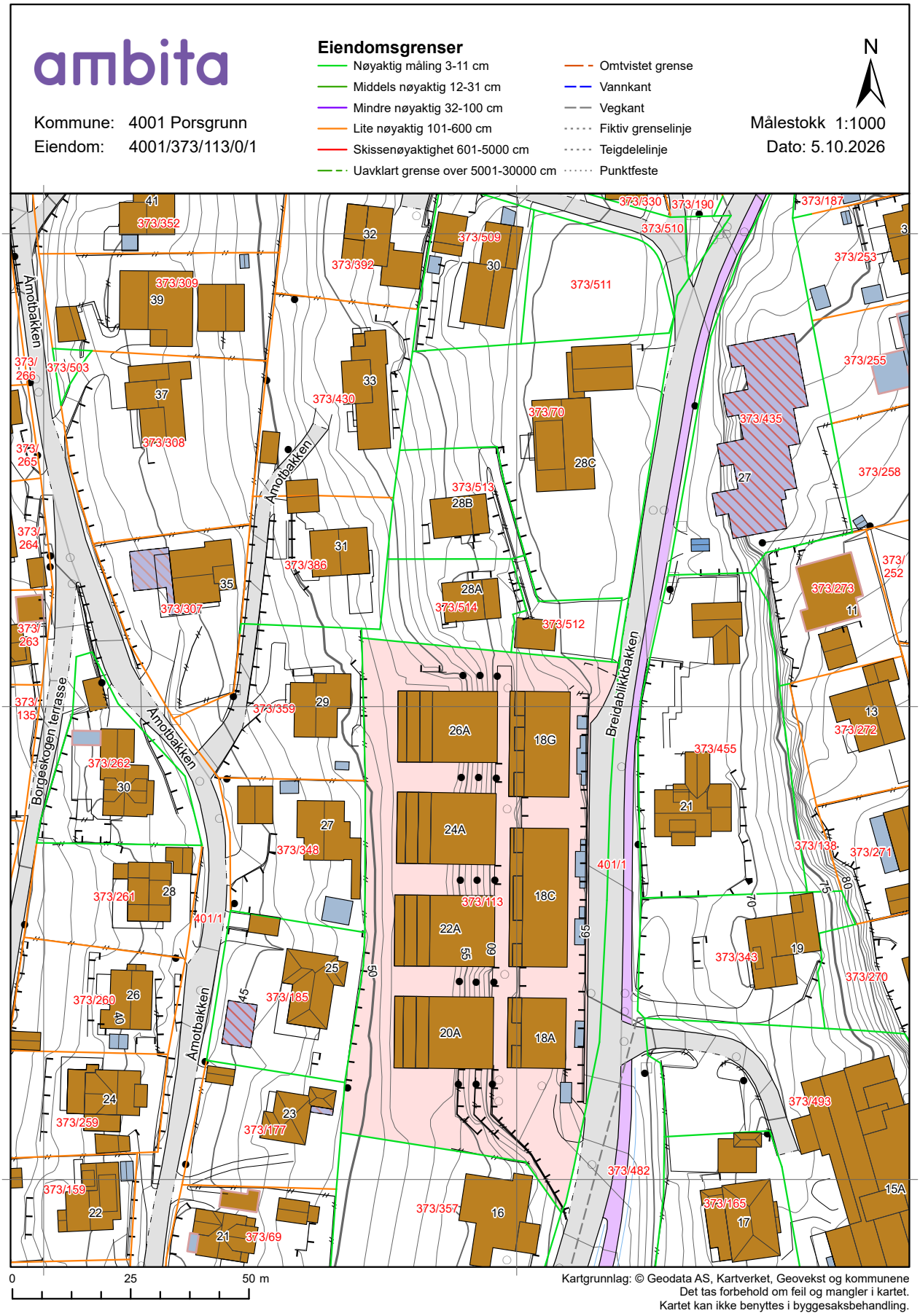
11. KOSTNADER VED FORNYELSER, SALG OG LADING
Behov for ny port åpner, f.t. kr. 1 000, gi diverse informasjon til megler ved salg, f.t. 2 500, etablering av nytt ladepunkt i garasjeanlegg f.t. kr. 2 500. Sameiet blir også belastet for eget bredbånd knyttet til de som har ladepunkter i garasjeanlegget. Summen f.t. kr. 3 468 årlig må dekkes av de som har etablert billadere.

12. UTVENDIG MALING OG BEIS
På utvendig kledning benyttes Fellblå nr. 730 dekkbeis. På alle vinduer og inngangsdører benyttes: NCS S0502-Y Eggehvit.

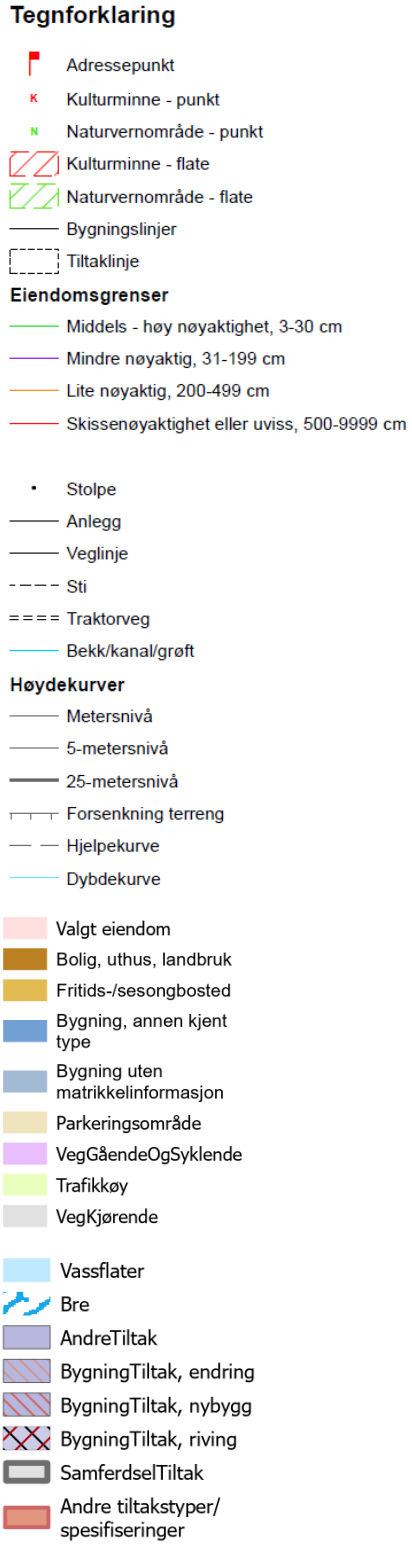
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

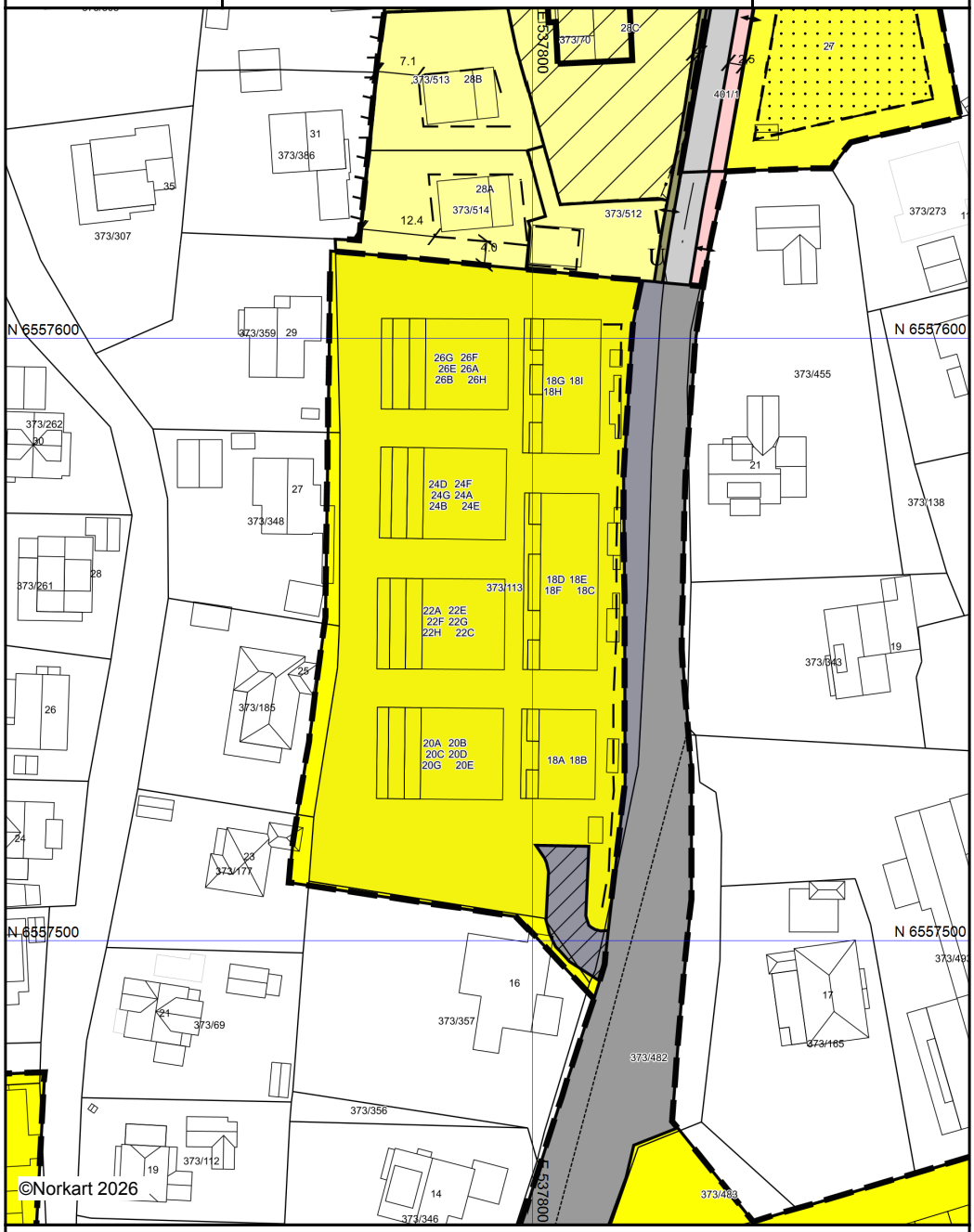
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 373/113/0/1
Adresse: Breidablikkbakken 26E
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

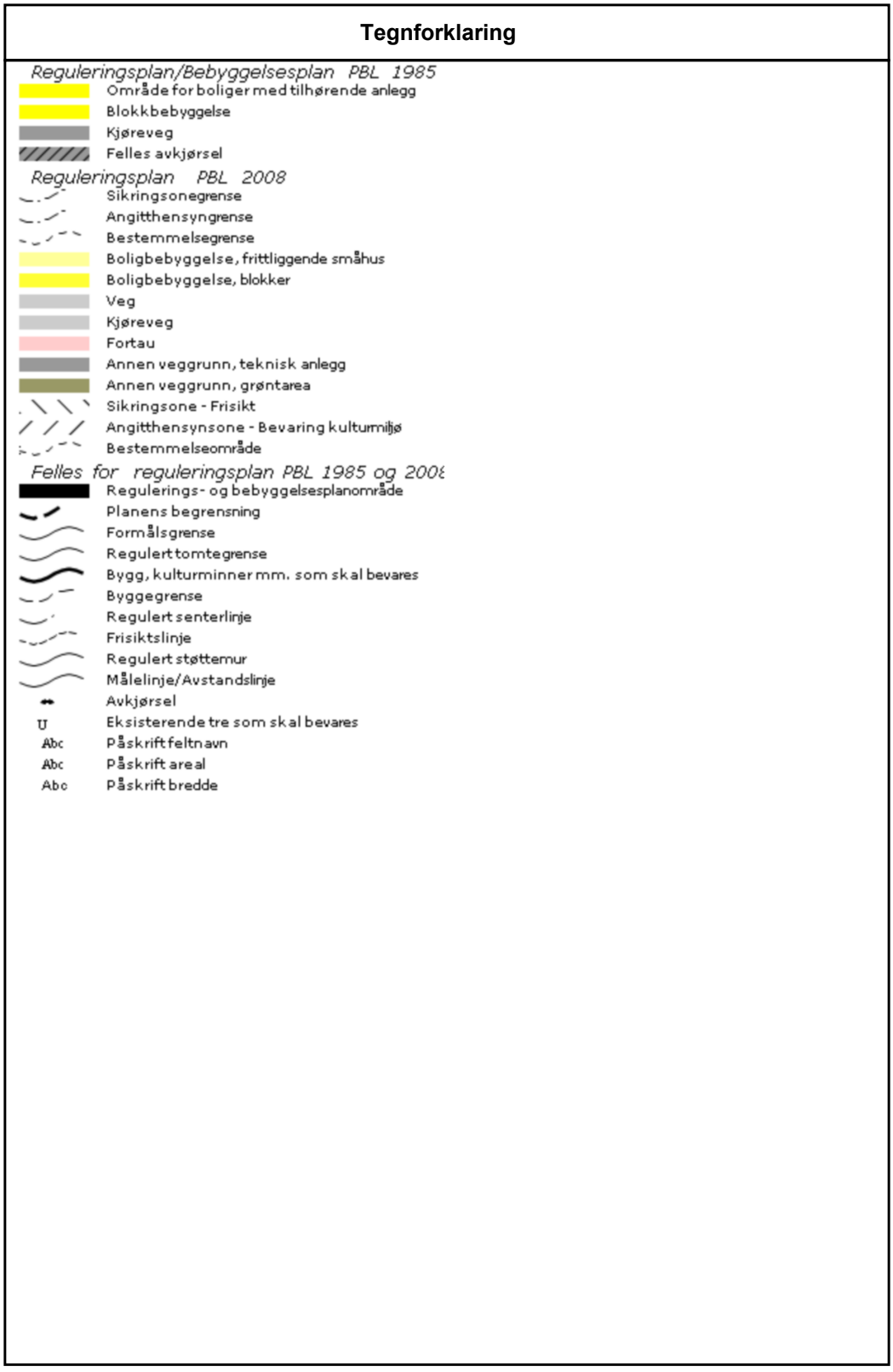
N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

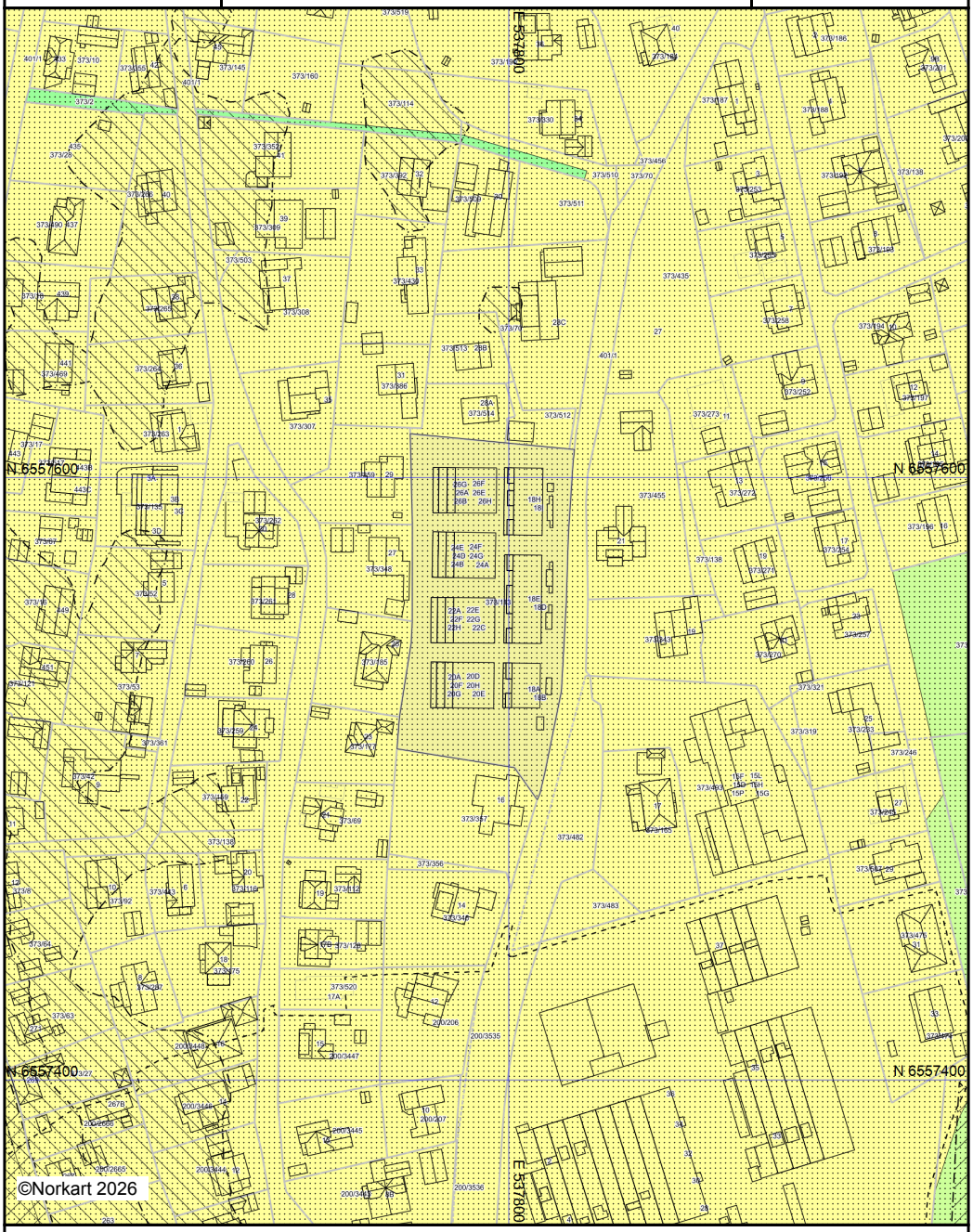
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 373/113/0/1
Adresse: Breidablikkbakken 26E
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

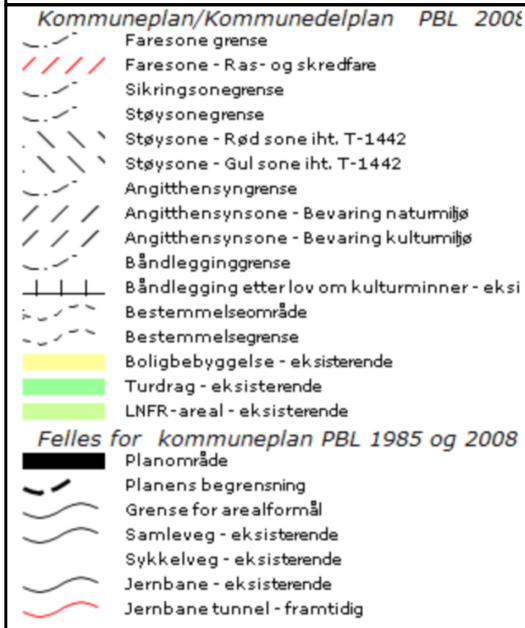
UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260369 / Isabell Heidenreich-Riis, tlf. 90065025
Breidablikkbakken 26E, 3910 Porsgrunn
Gnr. 373, bnr. 113, snr. 1 i Porsgrunn kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

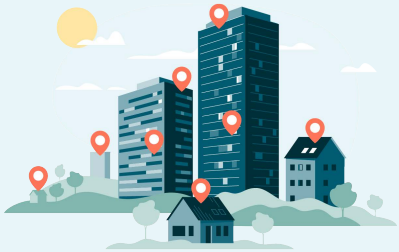
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260369
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Isabell Heidenreich-Riis
Eiendomsmegler

900 65 025
isabell.h-riis@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no