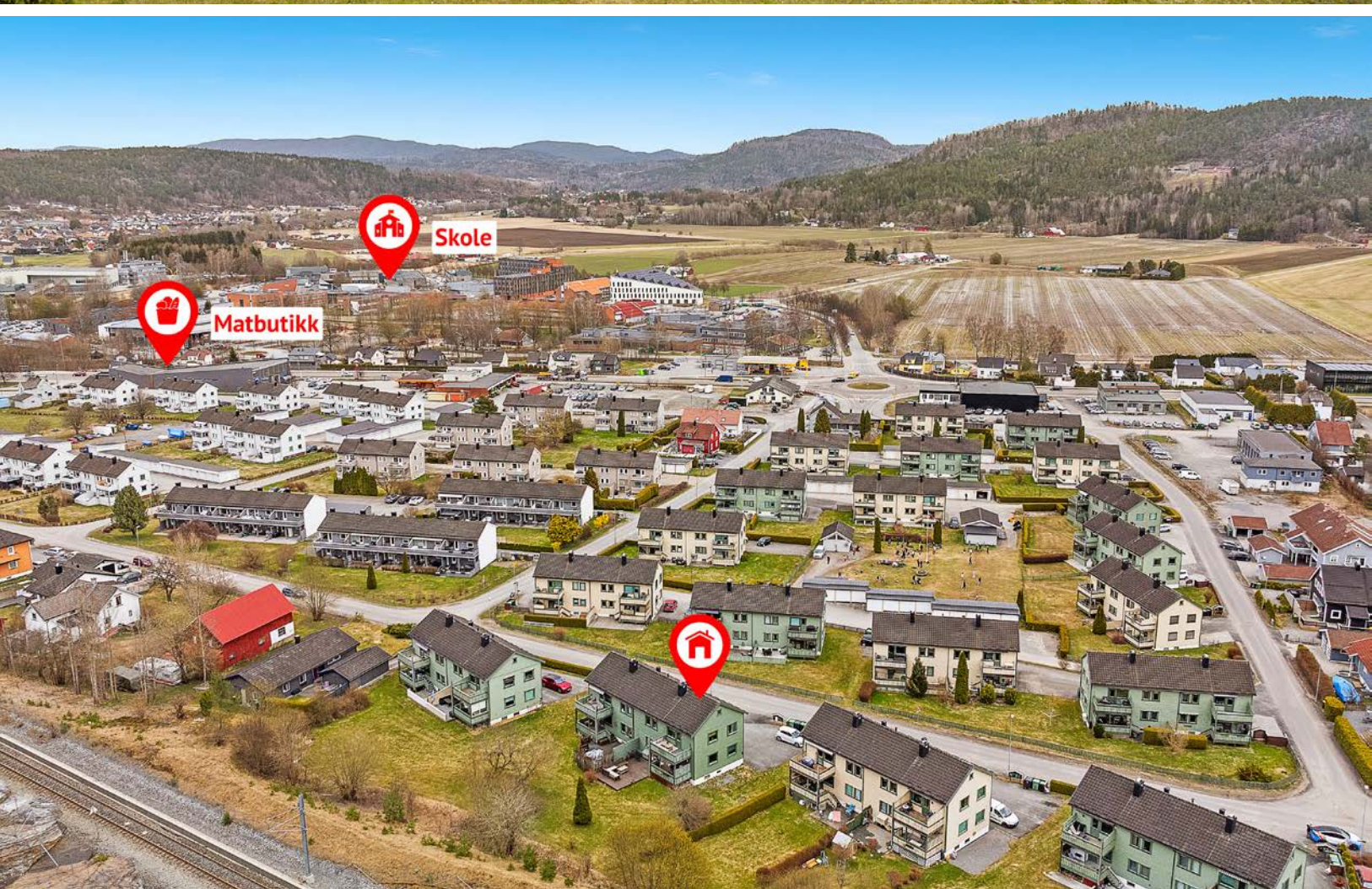


# aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

## Jørn Amlie

**Mobil** 965 00 550

**E-post** jorn.amlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 476 577,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 367 927,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 249,-  
**Selger:** Christian Kjærnes

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 65/81 kvm  
**Tomtstr.:** 24866.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 46, bnr. 649  
**Andelsnr.:** 132  
**Oppdragsnr.:** 1304250032

# Attraktiv leilighet i 2. etg. m/sentral beliggenhet på Vallemyrene! | Nærhet til USN | Nytt kjøkken i 2020!

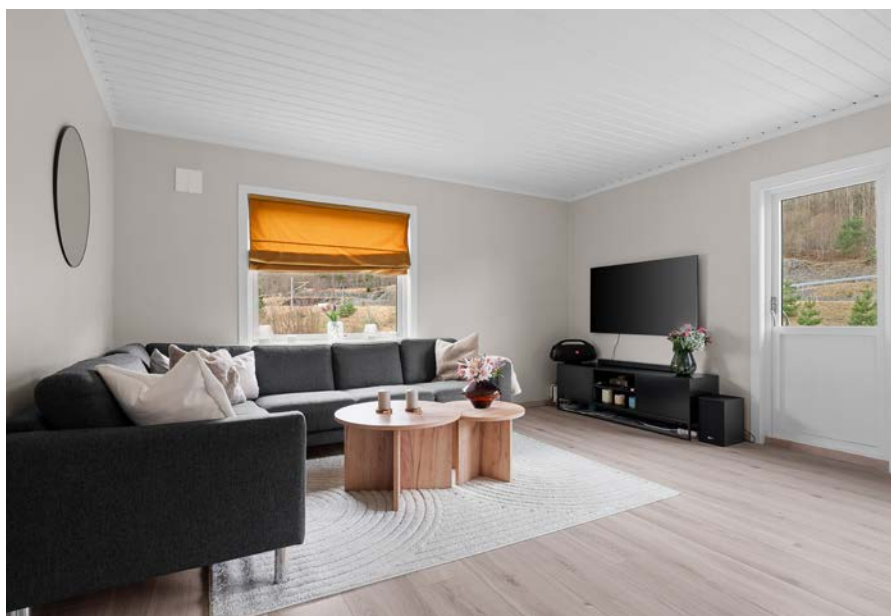
Lys og innbydende leilighet i et veletablert borettslag på Vallemyrene med nærhet til USN. Leiligheten fremstår som velholdt og attraktiv, med kjøkkeninnredning fra 2020 og pene overflater. Solrik terrasse mot sørvest. Meget sentral beliggenhet med gangavstand til USN, dagligvare og det meste en trenger av servicefunksjoner. Kort vei til Porsgrunn sentrum med et bredt utvalg butikker, spisesteder, fritidsmuligheter og mye mer!

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entré, stue og spisestue med vedfyring og utgang til terrasse, kjøkken, 2(3) soverom og bad.

Leiligheten disponerer også 2 boder i kjeller og bod på loftet.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                          | 2  |
| Om eiendommen .....                              | 4  |
| Nabolagsprofil .....                             | 29 |
| Egenerklæring .....                              | 31 |
| Tilstandsrapport .....                           | 36 |
| Boligopplysninger .....                          | 53 |
| Ordensregler .....                               | 56 |
| Vedtekter .....                                  | 60 |
| Planstatus .....                                 | 66 |
| Reguleringsplaner .....                          | 68 |
| Kommuneplanens arealdel .....                    | 70 |
| Ferdigattest, 3 stk firemannsboliger .....       | 72 |
| Ferdigattest, rehabilitering av piper .....      | 73 |
| Ferdigattest, oppgradering av brannskiller ..... | 75 |
| Vedtak utvidelse av veranda .....                | 76 |
| Budskjema .....                                  | 83 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> 2 boder.

2. etasje:

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom og bad.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

24866.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 24 866 kvm. Tilnærmet flat tomt opparbeidet med parkeringsplass, gressplen, hekk og annen beplantning. Parkeringsplassen foran bygget er asfaltert, med gode parkeringsforhold. Like ved leiligheten, på borettslagets tomt, er det laget til en hyggelig lekeplass med masse plass til moro for de minste!

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Vallemyrene, med nærhet til det meste en trenger av servicefunksjoner. Det er gangavstand til dagligvarebutikk og området har flere skoler i umiddelbar nærhet, med blant annet barneskole, ungdomsskole, videregående skole og USN campus Porsgrunn. Like ved skolene er det flere fine rekreasjonsområder, med skatepark, Porsgrunnshallen, fotballbaner og mye mer!

Fra leiligheten er det kort vei videre inn til Porsgrunn sentrum, med et bredt utvalg servicefunksjoner, butikker, spisesteder og kjøpesenteret Down Town. Det er også kun en kort kjøretur til Kjørbekk og videre til Skien sentrum. Påkjøring til E-18 er ca. 5 minutters kjøretur fra leiligheten.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Fra leiligheten er det gangavstand til flere skoler:

Myrene skole (1.-7. trinn).

Kjølnes ungdomsskole.

Porsgrunn Vgs.

USN campus Porsgrunn.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne bolig er en fire-mannsbolig. Adkomst fra felles trapperom. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etg. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021. Boligen er oppført i 1955 og bærer preg av godt periodisk vedlikehold. Boligen er fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/stein. Ringmur i plass støpt betong. Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk utlektet og tilleggs isolert 2010. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av malt panel/tapet. Laminat på gulvflater. Plassbygget sadlet takverk tekket med rupanel, papp membran, lekter og krum betongtakstein. Renner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2 lags energiglassvinduer. Innvendige dører består av hvite speildører. Utvendig er fasader malt sist i 2017. Pipe i murt teglstein med vedovn. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. 2 boder i kjeller og på loft.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):  
Ingen.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):  
Ventilasjon, bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering. f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):  
Sluk, membran og tettesjikt, bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 16.04.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget utarbeidet et egenerklæringsskjema som følger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:  
2. etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.  
Leiligheten disponerer også 2 boder i kjeller og bod på loftet.

### **Standard**

Velkommen til Bjørnslettvegen 31!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis

Vegg: Malt panel, tapet og flis.

Tak: Takess og panel.

Foran bygget er det opparbeidet en romslig oppkjørsel med fine parkeringsmuligheter og enkel adkomst til felles inngangsparti.

Opp i andre etasje kommer man inn i en lys entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning. Et romslig allrom med mye naturlig lys og oppdaterte fargevalg. Her er det meget god plass til møblement til både spisestue og stue, med vedovn mellom miljøene.

Fra stuen er det utgang til den solrike terrassen.

Kjøkkenet er stilrent og pent, med innredning fra IKEA og integrerte hvitevarer. Innredningen er fra 2020 og har slette skap- og skuffronter. De integrerte hvitevarene medfølger ved salg: Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator. God arbeidsplass på kjøkkenbenk og fine oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er romslig, med lune farger og god plass til ønsket soveromsmøblement. Fine oppbevaringsmuligheter i klesskap.

Det andre soverommet er av praktisk størrelse, med fin plass til soveromsmøblement eller kontorpulten for et hjemmekontor om ønskelig.

Det har tidligere vært tre soverom i leiligheten, dette er mulig å tilbakeføre. Veggen på det tredje soverommet har blitt revet for å utvide stuen.

Badet er lyst og innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett. Flis på gulv- og veggflater.

Fra stue er det utgang til terrasse. Terrassen er vendt mot sørvest og det er fin plass til sittegruppen, slik at fine dager kan nytes ute!

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett inngår i felleskostnadene.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på utsiden av bygget.

Det er klargjort for EL-billader på parkeringsplass. Kostnader tilknyttet tilkobling og montering av slik lader må dekkes av ny eier

### **Forsikringsselskap**

Fremtind forsikring AS, polisenummer: 886141

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Rød G

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 890 000

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inngår i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 565 837 pr. inntektsåret 2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 263 346 pr. inntektsåret 2023.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er inndelt slik:

4 495,- Felleskostnader

2 170,- Renter, lån 1

584,- Avdrag, lån 1

I felleskostnadene inngår blant annet brøyting/strøing, plenklipp, renhold av fellesareal og kommunale avgifter.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 249

### Andel Fellesgjeld

Kr 476 577

### Fellesgjeld pr. dato

14.04.2025

### Avdrag Fellesgjeld

Kr 584

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 170

### Andel fellesformue

Kr 10 330 pr. 14.04.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Myre Borettslag

### Organisasjonsnummer

948644045

### Andelsnummer

132

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16368922823, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 14.04.2025: 34 937 168

Andel av saldo: 459 700

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2054 )

Lånenummer: 16369391627, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 14.04.2025: 1 000 000

Andel av saldo: 13 158

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.09.2044 )

Lånenummer: 12118538585, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 14.04.2025: 282 706

Andel av saldo: 3 720

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 ( siste termin 30.06.2030 )

Gjelder nye garasjer. Gar.eierne betaler avdrag og renter på dette lånet

(Leiligheten disponerer ikke garasje)

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier

unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp

av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1.

desember med gyldighet fra klommende årsskifte.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på

å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold må søkes styret.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 649 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 132 i Myre Borettslag med orgnr. 948644045

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på "3 stk firemannsboliger" datert: 08.05.1956.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorsteinspiper, datert: 29.11.2024.

Det foreligger ferdigattest på oppgradering av brannskiller i felles trapperom, datert: 05.11.2024.

Det foreligger vedtak om utvidelse av veranda, datert: 01.08.1991.

### Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et regulert område:

PlanID: 4001 376, Plannavn: Vestfoldbanen 12.2 dobbeltspor - med endring (7.6.2012), reguleringsformål: Boligbebyggelse.

Forøvrig ligger leiligheten i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - nåværende.

### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket overtakelsesdato ved budgivning.

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

---

476 577 (Andel av fellesgjeld)

---

2 366 577 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 367 927 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 375 827 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 378 627 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visninger kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, eierskiftegebyr, info fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

### **Ansvarlig megler**

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550  
Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

### **Salgsoppgavedato**

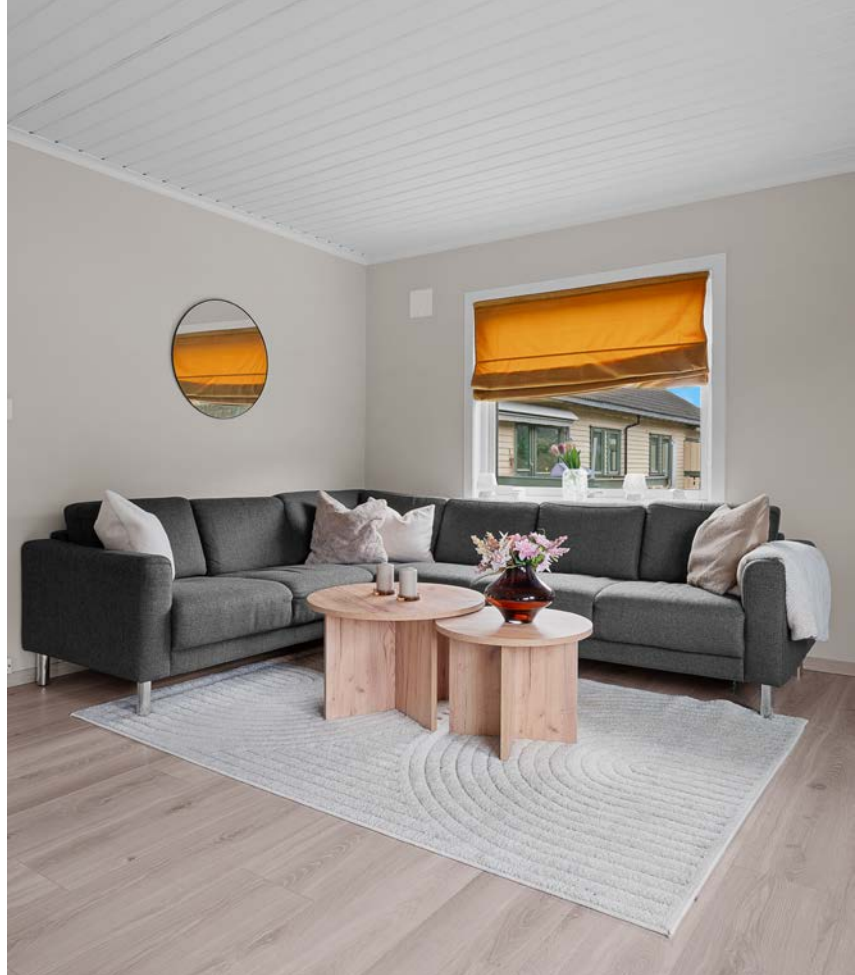
23.04.2025







Stuen er lys og luftig, med god plass til både stue- og spisestuemøblement. Vedovn etablert mellom de to miljøene.



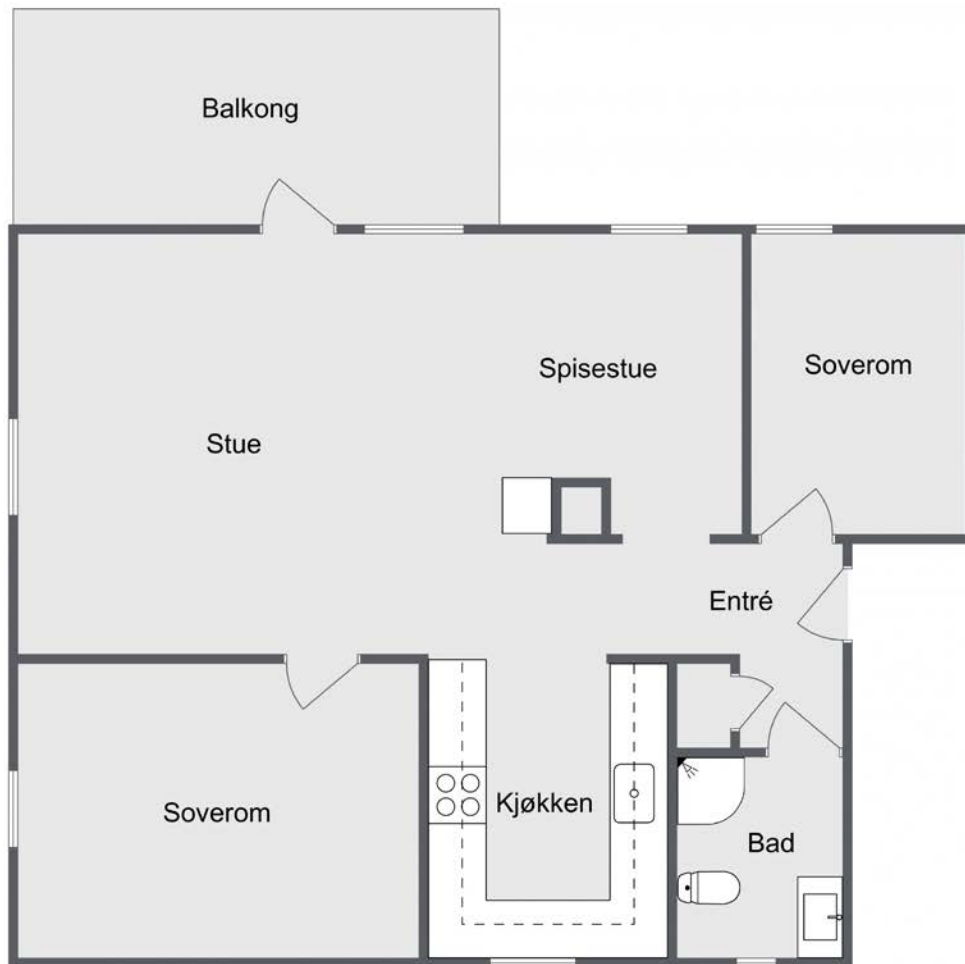






## Bjørnslettvegen 31

### 2. Etasje



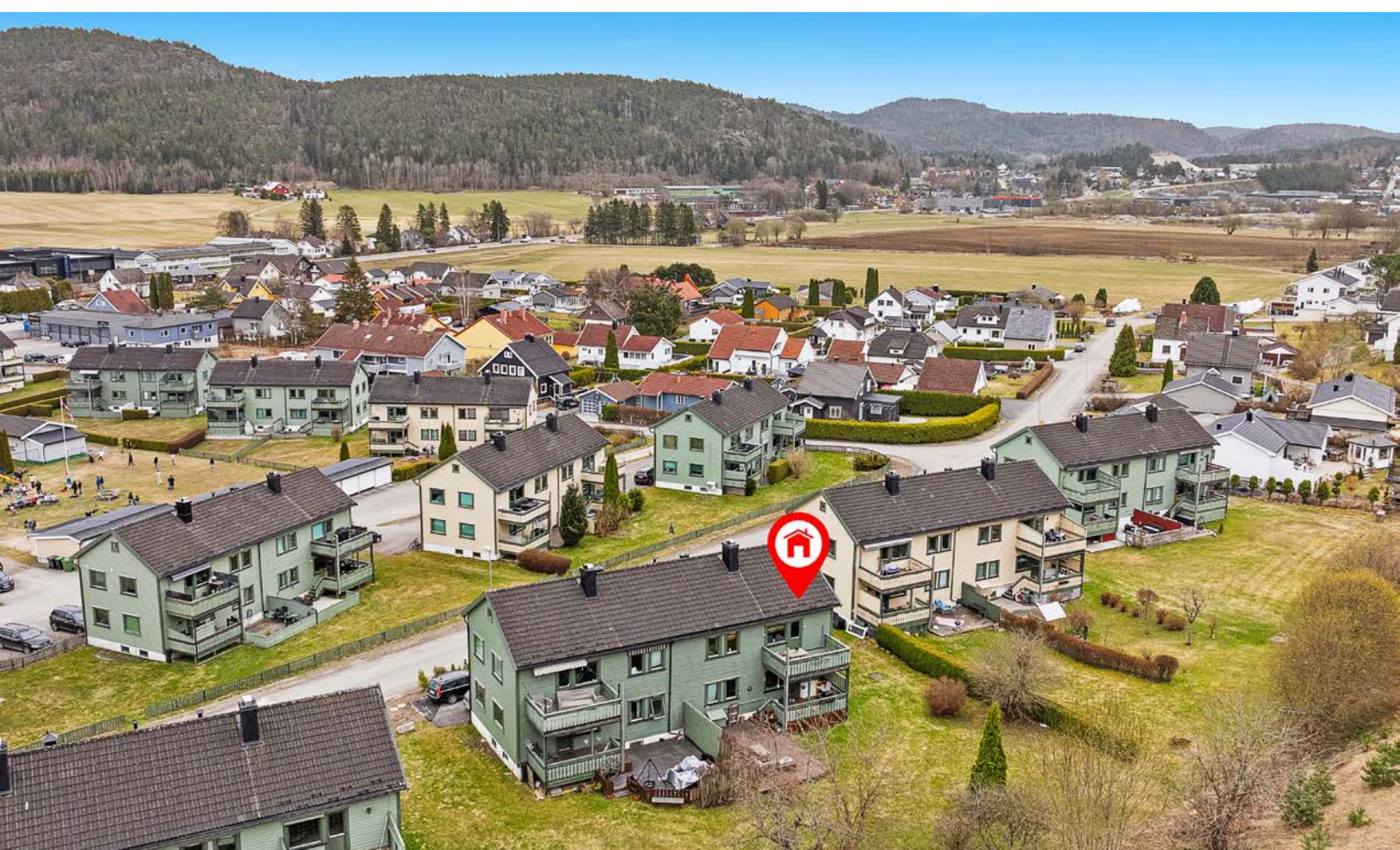
**aktiv.**

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bjørnslettvegen 31

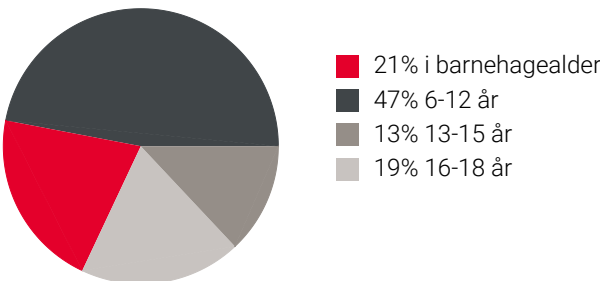
## Offentlig transport

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| 🚗 Tollskogvegen            | 5 min 🚶  |
| Linje M2, M2N, 459         | 0.4 km   |
| 🚆 Porsgrunn stasjon        | 15 min 🚶 |
| Linje RE11, RX11, R55      | 1.3 km   |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 34 min 🚗 |

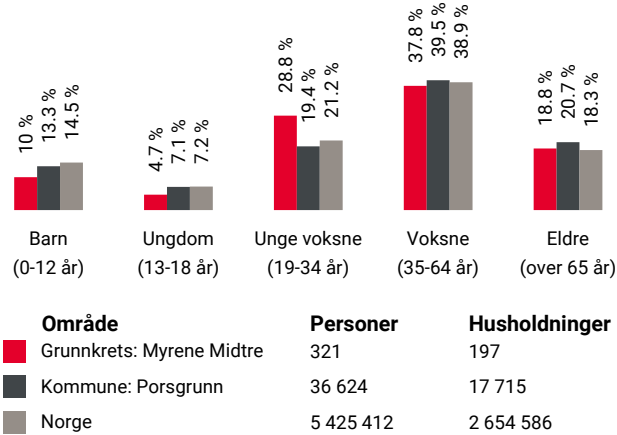
## Skoler

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Myrene skole (1-7 kl.)                     | 9 min 🚶  |
| 246 elever, 20 klasser                     | 0.7 km   |
| Tveten skole (1-7 kl.)                     | 5 min 🚗  |
| 233 elever, 22 klasser                     | 2.9 km   |
| Grønli skole (1-7 kl.)                     | 6 min 🚗  |
| 312 elever, 16 klasser                     | 2.8 km   |
| Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)            | 13 min 🚶 |
| 348 elever, 18 klasser                     | 1.1 km   |
| Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10..14 | 14 min 🚶 |
| 91 elever, 6 klasser                       | 1.2 km   |
| Porsgrunn videregående skole Sør           | 9 min 🚶  |
| 450 elever, 32 klasser                     | 0.7 km   |
| Porsgrunn videregående skole               | 11 min 🚶 |
| 1100 elever                                | 0.9 km   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

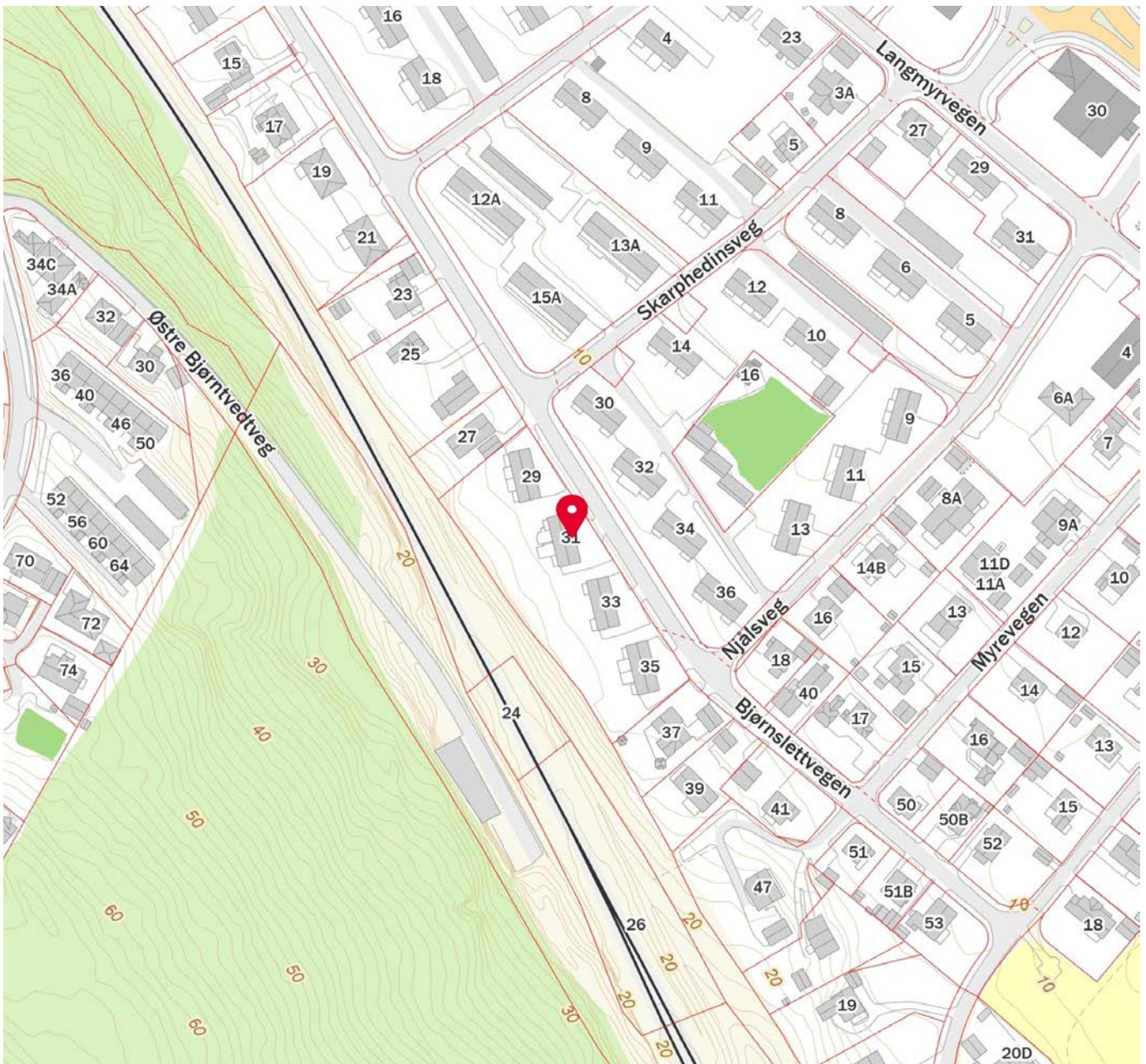
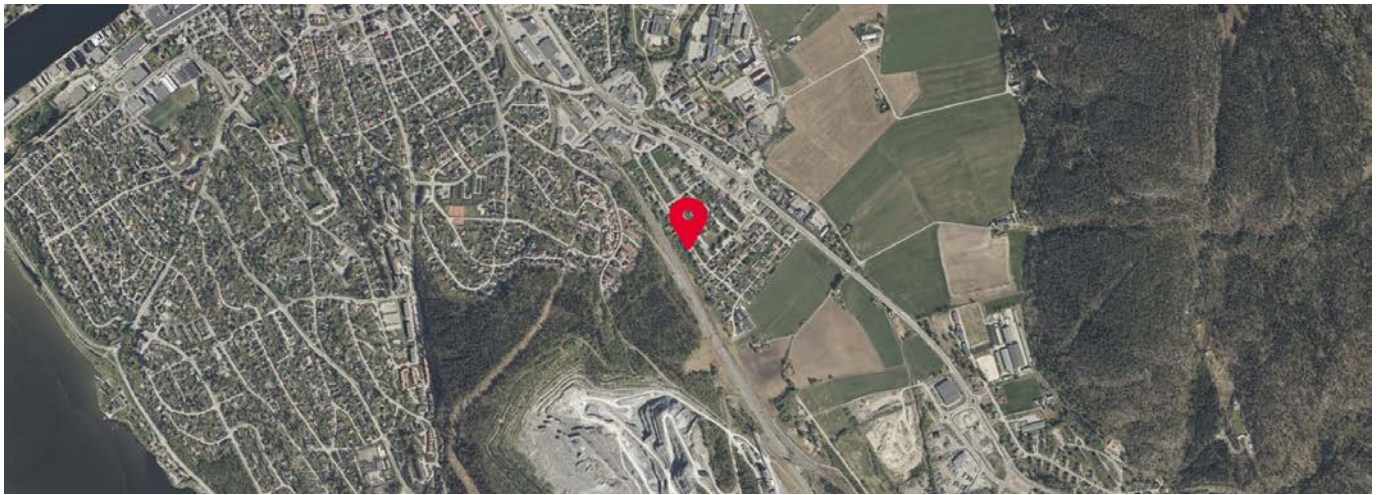
|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Vallermøyrene barnehage (1-5 år) | 8 min 🚶  |
| 57 barn                          | 0.7 km   |
| Valhall barnehage (1-5 år)       | 22 min 🚶 |
| 103 barn                         | 2 km     |
| Maristien barnehage (1-5 år)     | 5 min 🚗  |
| 120 barn                         | 2.6 km   |

## Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Vallermøyrene | 6 min 🚶  |
| Post i butikk           | 0.5 km   |
| Kiwi Beha               | 11 min 🚶 |
| PostNord                | 1 km     |

## Sport

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 🏠 Myrene skole              | 8 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill   | 0.7 km   |
| 🏠 Uræddhallen flerbrukshall | 12 min 🚶 |
| Aktivitetshall              | 1 km     |
| 🏊 SKY Fitness Porsgrunn     | 9 min 🚶  |
| 🏊 SATS Express Porsgrunn    | 17 min 🚶 |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                   |  |
|-------------------|--|
| Meglerfirma       |  |
| Aktiv EM Grenland |  |
| Oppdragsnr.       |  |
| 1304250032        |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Christian Kjærnes |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Bjørnslettvegen 31 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| PORSGRUNN | 3917   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250032

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250032

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250032

| NAME OF SIGNER              | IDENTIFIER                                  | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Christian Christian Kjærnes | 9fef9151b15548c1dff5326f<br>7206363e01b3b97 | 16.04.2025<br>06:36:08 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1304250032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Bjørnslettvegen 31, 3917 PORSGRUNN  
 PORSGRUNN kommune  
 gnr. 46, bnr. 649  
 Andelsnummer 132

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 18885-2569

Referansenummer: FP7336

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.tore@ttbtakst.no  
911 03 866



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en fire-mannsbolig. Adkomst fra felles trapperom. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etg. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021.

Boligen er oppført i 1955 og bærer preg av godt periodisk vedlikehold. Boligen er fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/stein. Ringmur i plass støpt betong. Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk utlektet og tilleggs isolert 2010. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av malt panel/tapet. Laminat på gulvflater. Plassbygget sadlet takverk tekket med rupanel, papp membran, lekter og krum betongtakstein. Renner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2 lags energiglassvinduer. Innvendige dører består av hvite speildører. Utvendig er fasader malt sist 2017.

Pipe i murt teglstein med vedovn. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom. 2 boder i kjeller og på loft.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger er etablert i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig tekket med liggende trepanel fra byggeår. Innvendig flater er platet og tapetsert/malt.

Yttervegger fremstår i funksjonell stand. Kun normal/lite slitasje ble registrert. Stedvis noe avskaling av maling.

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglass skiftet 2013 type Nor-Dan. Rammer og karmen i malt trevirke. Boligens vinduer fremstår i god stand. Kun normal slitasje ble registrert sett i henhold til alder.

Ytterdør består av malt dør fra ca. 2020. Dør til utvendig terrasser fra 2007. Inngangsdør og dører til terrasser fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.

Boligen har etablert terrasse mot sørvest. Terrasse er oppbygget med impregnerte materialer. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rakkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på søyler med drager i front. Terrasse har et areal på ca. 9 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv flater. Fliser på vegg og gulvflater i våtrom. Veggflater tekket med tapet og noe malt panel.

Malt plater og panel i himlinger. Alle overflater fremstår i funksjonell

stand. Generelt normalt oppgradert på overflater.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskilte mellom leiligheter i trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke på byggeår trolig slag med sydde matter.

Brann og lydskilte er kun visuelt kontrollert. Erfaringsmessig har eldre lydskilte begrenset funksjon med reduksjon av lyd.

Mindre avvik på overflater registrert ved bruk av laser.

Pipe oppført i tegl. Vedovn etablert i stue. Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale fra pipe og vedovn etablert.

Innerdører består av malte speildører av nyere dato. Karmen i malt trevirke. Dører i funksjonell stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til baderom. Gulv har mindre fall. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad renoveret ca. 2010 i regi av borettslaget.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg og trapperom. Hulltagning er ikke mulig. Det ble foretatt fuktmåling på baderom ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt.

Integrerte hvitevarer. Våtromsplater mellom over og underskaper.

Innredning nylig skiftet 2021.

Avtrekk til kokemulighet består av kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber og noe rør i røranlegg til våtrom. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Noe av rørarbeider utført av autorisert firma. VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

## Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget på 2000 tallet. El-skap etablert i felles gang.

Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

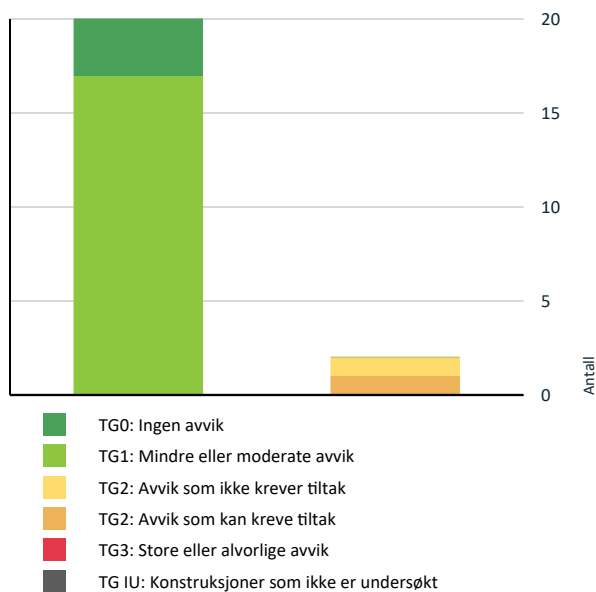
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom stue og soverom revet. Utvidet stue.

Opprinnelig 3 soverom.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

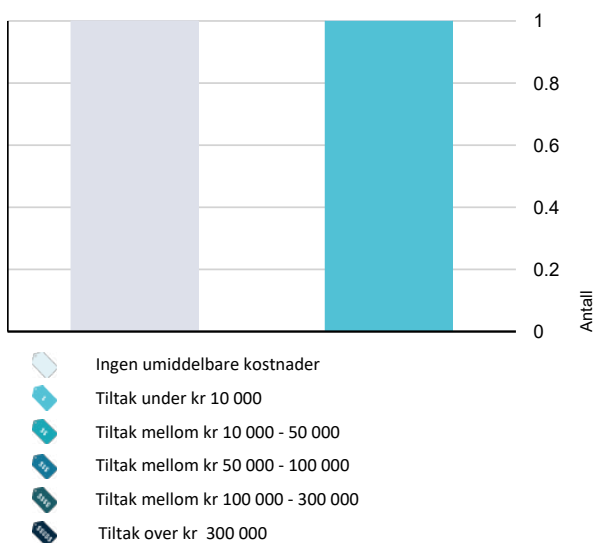
##### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1956

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er etablert i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig tekket med liggende trepanel fra byggeår. Innvendig flater er platet og tapetsert/malt.

Yttervegger fremstår i funksjonell stand. Kun normal/lite slitasje ble registrert. Stedvis noe avskaling av maling.

Årstall: 1956

### TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglass skiftet 2013 type Nor-Dan. Rammer og karmen i malt trevirke. Boligens vinduer fremstår i god stand. Kun normal slitasje ble registrert sett i henhold til alder.

Årstall: 2013

### TG 1 Dører

Ytterdør består av malt dør fra ca. 2020. Dør til utvendig terrasse fra 2007. Inngangsdør og dører til terrasser fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.

Årstall: 2007

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse mot sørvest. Terrasse er oppbygget med impregnerte materialer. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på søyler med drager i front. Terrasse har et areal på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Årstall: 1956

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv flater. Fliser på vegg og gulvflater i våtrom. Veggflater tekket med tapet og noe malt panel.

Malt plater og panel i himlinger. Alle overflater fremstår i funksjonell stand. Generelt normalt oppgradert på overflater.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom leiligheter i trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Med tanke på byggeår trolig slag med sydde matter.

Brann og lydsille er kun visuelt kontrollert. Erfaringsmessig har eldre lydsille begrenset funksjon med reduksjon av lyd.

Mindre avvik på overflater registrert ved bruk av laser.

### TG 0 Radon

Årstall: 1956

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i tegl. Vedovn etablert i stue. Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale fra pipe og vedovn etablert.

Årstall: 1956

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Innendører består av malte speildører av nyere dato. Karmer i malt trevirke. Dører i funksjonell stand.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til badet. Gulv har mindre fall. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad renovert ca. 2010 i regi av borettslaget. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2010



### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2010

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til ,sluk.

Årstall: 2010

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til badet.

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil etablert i vegg. Dør mangler luftespalte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 2.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Bad har våtsone mot yttervegg og trapperom. Hulltagning er ikke mulig. Det ble foretatt fuktmåling på baderom ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2010



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Integrerte hvitevarer. Våtromsplater mellom over og underskaper. Innredning nylig skiftet 2021.

Årstall: 2021



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk til kokemulighet består av kullfilter.

Årstall: 2021

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og noe rør i røranlegg til våtrom. Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Noe av rørarbeider utført av autorisert firma. VV tank på 200 liter etablert i kjeller. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### TG 0 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i bod kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget på 2000 tallet. El-skap etablert i felles gang.

Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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

Ja

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

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

# 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

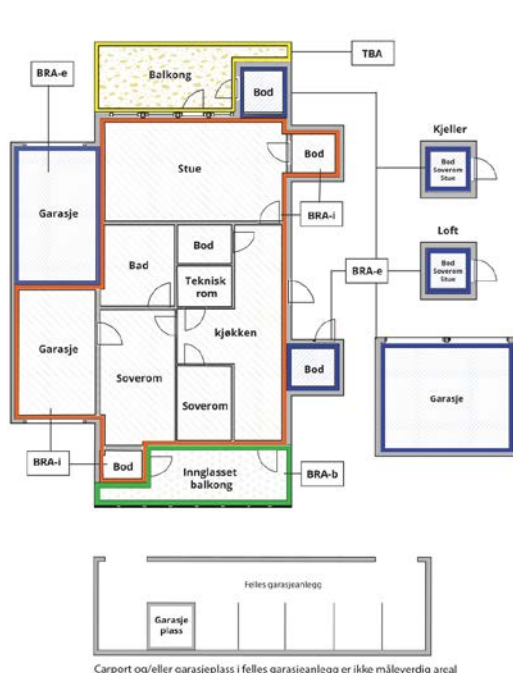
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 65                            |                             |                            | 65  | 8                               |
| Kjeller        |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     | <b>16</b>                   |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2 |                             |                            |
| Kjeller  |                                               | Bod, Bod 2                  |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Vegg mellom stue og soverom revet. Utvidet stue. Opprinnelig 3 soverom.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 15.4.2025 | Jan T. Eriksrød   | Takstingeniør |
|           | Christian Kjærnes | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4001 PORSGRUNN | 46   | 649  |      | 0    | 19412 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bjørnslettvegen 31

### Hjemmelshaver

Myre Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /MYRE BORETTSLAG | 948644045 |           |                  | Kjærnes Christian         |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

132

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Vallmyrene i Porsgrunn kommune. leiligheten har areal over en etasje beliggende i 2.etasje. Bod på loft og i kjeller. Felles adkomst i trapperom. Gangavstand til lokal butikk, barnehage og skole. Gode solforhold og flott utsikt over nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Flatt tomt opparbeidet med grøntareal og romslig gårdsplass. Delvis inngjerdet tom

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1956 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no       |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Reguleringsplaner |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift  |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP7336>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utført: 14.04.25 Side 1 av 3

|                         |                  |                        |
|-------------------------|------------------|------------------------|
| Myre Borettslag         | <b>Vår ref.:</b> | 3/132                  |
| Bjørnslettvegen 31      | <b>Type:</b>     | Borettslag             |
| 3917 PORSGRUNN          | <b>Eiere:</b>    | Christian Kjærnes      |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 948 644 045      | <b>Andelsnr:</b> 00132 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 7 249

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                 |       |
|------------------|-----------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 495 |
|                  | Renter lån 1    | 2 170 |
|                  | Avdrag lån 1    | 584   |

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra klommende årsskifte.

## 3: Fellesgjeld

|                           |               |                                    |
|---------------------------|---------------|------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 476 577       | Gjeld siste årsoppg.: 476 577      |
| Klient ajourf. lån:       | 36 219 874,33 | Klient gj. s. årsoppg.: 36 219 874 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118538585, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 14.04.2025: 282 706

Andel av saldo: 3 720

Første termin/første avdrag: 30.12.2010 ( siste termin 30.06.2030 )

Gjelder nye garasjer. Gar.eierne betaler avdrag og renter på dette lånet

Lånenummer: 16368922823, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 14.04.2025: 34 937 168

Andel av saldo: 459 700

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2054 )

Lånenummer: 16369391627, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 14.04.2025: 1 000 000

Andel av saldo: 13 158

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.09.2044 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Johan Fjære

Adresse: Njålsv. 5

Postnr/-sted: 3917 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 41356738

E-post: myreblag@online.no

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 14.04.25 Side 2 av 3

Myre Borettslag  
Bjørnslettvegen 31  
3917 PORSGRUNN

**Vår ref.:** 3/132  
**Type:** Borettslag  
**Eiere:** Christian Kjærnes

**Organisasjonsnr:** 948 644 045

### 5: Restanse felleskostnader pr. 14.04.2025

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2023

|               |        |           |         |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-----|
|               |        | Gjeld:    | 294 089 | Andre inntekter: | 460 |
| Annen formue: | 10 330 | Utgifter: | 12 172  |                  |     |

### 7: Pålydende

|            |       |                       |       |
|------------|-------|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100   | Opprinnelig innskudd: | 4 900 |
| Andelsnr:  | 00132 | Partialobligasjonsnr: | 00132 |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955  
Gårds/bruksnr: 46/649, 46/655, 46/393  
Bygningstype: Korsdelt Firemannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 24866.8

### 9: Forsikring

|              |                        |           |        |
|--------------|------------------------|-----------|--------|
| Forsikret i: | Fremtind Forsikring AS | Polisenr: | 886141 |
|--------------|------------------------|-----------|--------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                                                                                               |                     |                      |        |       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------|-------|
|                     |                                                                                               | Første innflytting: | 10.06.1956           | SSBnr: | H0201 |
| Etasje:             | 2.                                                                                            | Oppvarmingstype:    | Elektrisitet og pipe |        |       |
| Heis:               | Nei                                                                                           | BOA                 | 65                   |        |       |
| Parkeringstype:     | Parkeringsplass ()                                                                            |                     |                      |        |       |
| Systemlås:          | Nei                                                                                           | Antall rom:         | 4                    |        |       |
| Husdyrhold:         | Se husordensregler                                                                            | Oppr. antall rom:   | 4                    |        |       |
| Livsløp standard:   | Nei                                                                                           | Kategori:           | 001-4 rom            | P-rom  | 65    |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseiere i borettslaget<br>2 - Felles forkjøpsrett<br>2 - Medlemskap i boligbyggelaget |                     |                      |        |       |

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utført: 14.04.25 Side 3 av 3

|                    |                  |                   |
|--------------------|------------------|-------------------|
| Myre Borettslag    | <b>Vår ref.:</b> | 3/132             |
| Bjørnslettvegen 31 | <b>Type:</b>     | Borettslag        |
| 3917 PORSGRUNN     | <b>Eiere:</b>    | Christian Kjærnes |

**Organisasjonsnr:** 948 644 045

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:



**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**MYRE BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD**

**BOLIGBYGGELAG**

Vedtatt i generalforsamling 02.03.2005  
Endret i generalforsamling 02.03.2011  
Endret i generalforsamling 10.03 2015  
Endret i generalforsamling 15.03 2023

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

### 1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.
- Montering av varmepumper skal søkes om til styret, og få utlevert regler får dette
- Badebasseng utover de såkalte plaskebassengene er ikke tillatt av Sikkerhetsmessige grunner i følge Plan og Bygningsloven( maks Dybde 20 cm)
- Det er ikke tillatt og lagre ved på veranda (maks 2 sekker) og Inntil husvegg på grunn av sikkerhet (brannfare) Trer i kraft etter Avholdt årsmøte 15.3 2016



### Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
- Det pålegges alle borettsshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.
- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.
- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.



### 3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka.  
Borettslag med egne vaskelister henvises til disse.  
Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

### 4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, I trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

## 5. Vaskerier

- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler. Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.
- Private vaskemaskiner skal plasseres i kjeller. Ikke på kjøkken eller bad
- Det skal kun monteres dusjkabinett med bunn og vegger på bad.
- Oppvaskmaskiner skal ha automatisk vannstopp og dette skal Monteres av fagpersonell.



## 6. Sanitæranlegg/ventilasjon

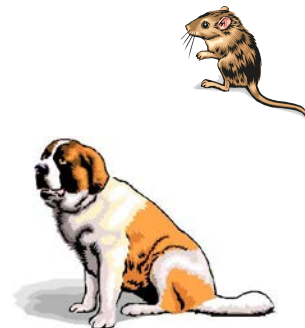
- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

## 7. Avfall

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

## 8. Husdyrhold

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



## 9. Bilkjøring og parkering

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

- Borettslavere som disponerer garasje skal benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.
- All parkering av avskiltede biler og campingvogner er forbudt på Borettslagets eiendom.



- I forbindelse med snøfall må hver beboer sørge for at biler blir flyttet for å lettet arbeidet med snørydding.



- All vasking av biler skal foregå på vaske plass ved de nederste garasjene, det er montert høytrykkspyler og støvsuger til dette formålet.



Ladepunkt til el-bil skal bekostet av den enkelte beboer. Når det gjelder ladepunkt, som plasserer i gårdsplasser (de som ikke har garasjer, eller ikke kan bruke garasje) skal tilførsel til ladepunkt nedgraves. Gårdsplass skal deretter settes i tilsvarende stand som før inngrepet. Installasjon av lade punkt til bil skal installeres av god kjent elektriker Det skal være maks 16 amper uti fra eget sikrings skap.

## 10. Ro og orden

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



## 11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig med fullt navn.

# Vedtekter



for **MYRE** Borettslag org nr 948 644 045

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.05.1961, sist endret på Ord.Generalforsamling den 15.03 2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Andelseier som vil montere varmepumper må søke styret, og tiltaket må følge borettslagets regler for montering av varmepumper.

(7) Private vaskemaskiner skal plasseres i kjeller. Ikke på kjøkken eller bad

#### 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vaskemaskin skal plasseres i kjeller.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner. Elektriske arbeider og rørarbeider skal utføres av fagpersoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

#### 5-3 El. biler

Ladepunkt til el. bil skal bekostes av den enkelte beboer. Når det gjelder ladepunkt som plasseres i gårdsplasser (for de som ikke har, eller kan bruke garasje) skal tilførsel til ladepunktet nedgraves. Gårdsplassen skal deretter settes i tilsvarende stand som før inngrepet.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

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

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

#### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



Planstatus

| MATRIKKELENHET                                                                |                                                        |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune                                                                       | Gnr                                                    | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4001 - Porsgrunn kommune                                                      | 46                                                     | 649 | 0   | 0   | Bjørnslettvegen 29, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 30, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 31, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 32, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 33, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 34, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 35, 3917 PORSGRUNN<br>Bjørnslettvegen 36, 3917 PORSGRUNN<br>Langmyrvegen 29, 3917 PORSGRUNN<br>Langmyrvegen 31, 3917 PORSGRUNN<br>Njålsveg 5, 3917 PORSGRUNN<br>Njålsveg 9, 3917 PORSGRUNN<br>Njålsveg 11, 3917 PORSGRUNN<br>Njålsveg 13, 3917 PORSGRUNN<br>Skarphedinsveg 6, 3917 PORSGRUNN<br>Skarphedinsveg 8, 3917 PORSGRUNN<br>Skarphedinsveg 10, 3917 PORSGRUNN<br>Skarphedinsveg 12, 3917 PORSGRUNN<br>Skarphedinsveg 14, 3917 PORSGRUNN |
| KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN                                                    |                                                        |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til |                                                        |     |     |     | Plan (vedtaksdato)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   |                                                        |     |     |     | Kommuneplanens areal 2018-2030 (13.6.2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                |                                                        |     |     |     | Kommuneplanens areal 2018-2030 (13.6.2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Flomfare                                                                      |                                                        |     |     |     | Kommuneplanens areal 2018-2030 (13.6.2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gul sone iht. T-1442                                                          |                                                        |     |     |     | Kommuneplanens areal 2018-2030 (13.6.2019)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| GJELDENDE REGULERING                                                          |                                                        |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ligger eiendommen i et regulert område?                                       |                                                        |     |     |     | Reguleringsformål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| PLANID                                                                        | Plannavn (vedtaksdato)                                 |     |     |     | Areal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ja                                                                            |                                                        |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4001 350                                                                      | Myrene næringsområde (18.6.2003)                       |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4001 376                                                                      | Vestfoldbanen 12.2 dobbeltspor- med endring (7.6.2012) |     |     |     | Anlegg- og riggområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                               |                                                        |     |     |     | 1310.8m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

14.04.2025 12:28:05

Side 1 av 2

|                                                                                       |                                                        |                 |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| 4001 376                                                                              | Vestfoldbanen 12.2 dobbeltspor- med endring (7.6.2012) | Boligbebyggelse | 1310.8m <sup>2</sup> |
| BEBYGGELSESPLAN                                                                       |                                                        |                 |                      |
| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |                                                        |                 |                      |
| PLANID                                                                                | Plannavn                                               |                 |                      |
| Nei                                                                                   |                                                        |                 |                      |
| REGULERING UNDER ARBEID                                                               |                                                        |                 |                      |
| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?   |                                                        |                 |                      |
| PLANID                                                                                | Plannavn                                               |                 |                      |
| Nei                                                                                   |                                                        |                 |                      |
| PLANFORSLAG                                                                           |                                                        |                 |                      |
| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?                                    |                                                        |                 |                      |
| PLANID                                                                                | Plannavn                                               |                 |                      |
| Nei                                                                                   |                                                        |                 |                      |
| KOMMENTARFELT:                                                                        |                                                        |                 |                      |
| <div></div>                                                                           |                                                        |                 |                      |

Det tas forbehold om feil og mangler.



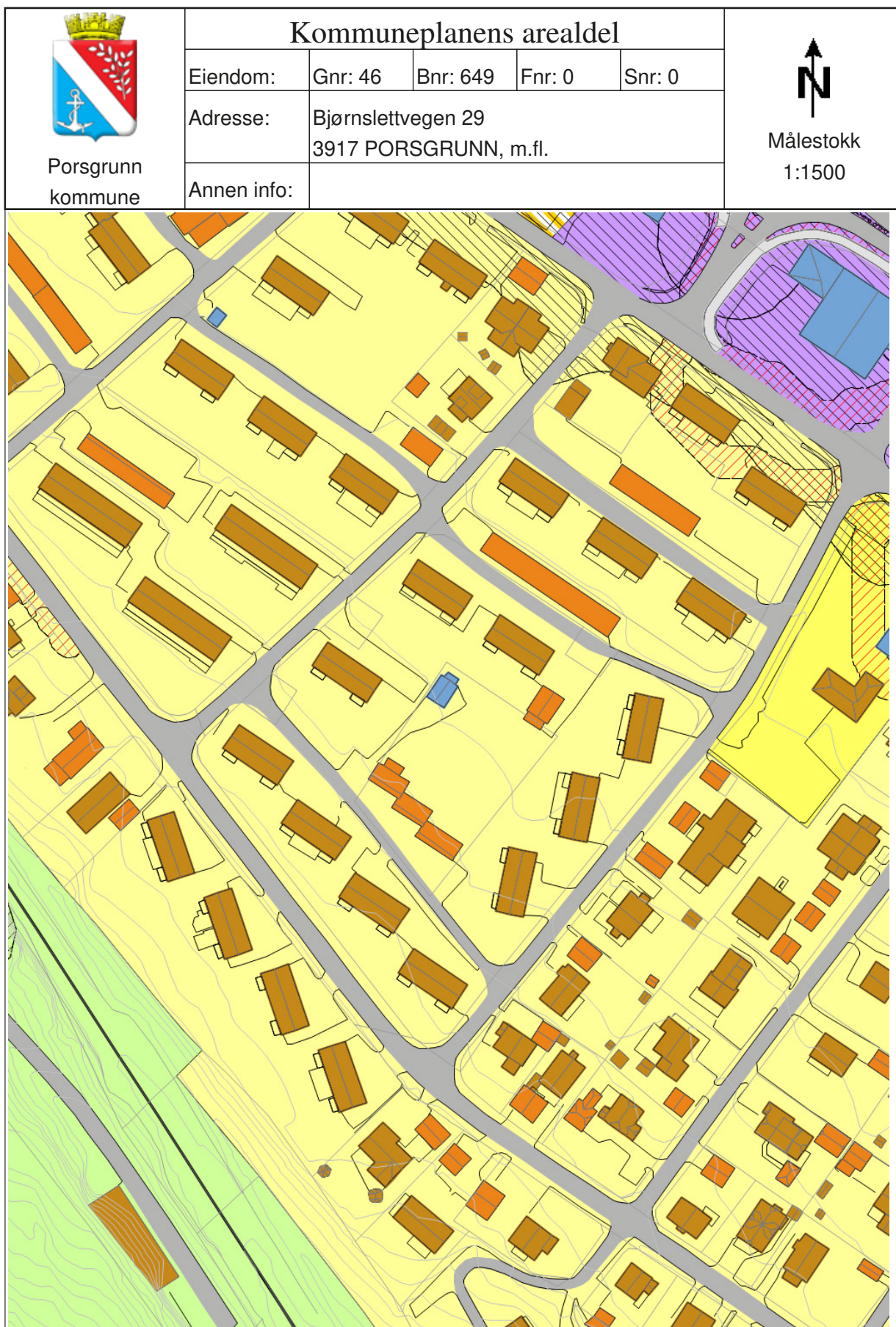
## Tegnforklaring

|   |                                          |  |                                    |  |                                                                                          |
|---|------------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå          |  | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  | Eiendomsgrense                                                                           |
|   | Bygningsdelelinje                        |  | Bygningslinje                      |  | Mønelinje                                                                                |
|   | TakoverbyggKant                          |  | Taksprang                          |  | Jernbane                                                                                 |
|   | BygningTiltakAreal                       |  | Udefinert bygning                  |  | Bygning                                                                                  |
|   | Kanal og grøft                           |  | Gang- og sykkelveg                 |  | Høydekurve                                                                               |
| A | Påskrift reguleringsplan                 |  | Byggegrense                        |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet                                                       |
|   | Frisiktlinje                             |  | Regulert støyskjerm                |  | Måle- og avstandslinje                                                                   |
| . | Avkjørsel                                |  | Grense for bestemmelsesområde      |  | RpFormålGrense                                                                           |
|   | RpFareGrense                             |  | RpGrense                           |  | RpSikringGrense                                                                          |
|   | Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) |  | Frisikt                            |  | Frisiktsone                                                                              |
|   | RbFormålOmråde                           |  | Boliger                            |  | Kjørevei                                                                                 |
|   | Annen veigrunn                           |  | Gang-/sykkelvei                    |  | Forretning/Kontor/Industri                                                               |
|   | Annet kombinert formål                   |  | RpBestemmelseOmråde                |  | Midlertidig anleggsområde                                                                |
|   | RpArealformålOmråde                      |  | Boligbebyggelse                    |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                                    |
|   | Kjøreveg                                 |  | Fortau                             |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                                                         |
|   | Trase for jernbane                       |  | Annen banegrunn - tekniske anlegg  |  | LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |
|   | RpFormålGrense                           |  | RpGrense                           |  | RpArealformålOmråde                                                                      |
|   | Gang-/sykkelveg                          |  | Eiendomsteig                       |  |                                                                                          |

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

### Kvikkleire - risiko

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



## Tegnforklaring

|  |                                                               |  |                                                   |  |                                  |
|--|---------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|----------------------------------|
|  | Eiendomsgrense                                                |  | Bygningsdelelinje                                 |  | Bygningslinje                    |
|  | Mønelinje                                                     |  | TakoverbyggKant                                   |  | Taksprang                        |
|  | Jernbane                                                      |  | BygningTiltakAreal                                |  | Udefinert bygning                |
|  | Bygning                                                       |  | Kanal og grøft                                    |  | Gang- og sykkelveg               |
|  | Høydekurve                                                    |  | Bygningsdelelinje                                 |  | Bygningslinje                    |
|  | Grunnmur                                                      |  | Mønelinje                                         |  | Takkant                          |
|  | Takoverbyggkant                                               |  | Taksprang                                         |  | Trapp inntill bygg               |
|  | Veranda                                                       |  | Midtlinje bane                                    |  | Annet vegareal avgrensning       |
|  | Vegdekkekan                                                   |  | Takoverbygg                                       |  | Udefinerte bygg                  |
|  | Bolig                                                         |  | Garasje og uthus                                  |  | Annen næring                     |
|  | Gang- og sykkelveg                                            |  | Veg                                               |  | Arealbruksgrense                 |
|  | Samleveg - På bakken - Nåværende                              |  | Sykkelveg - På bakken - Nåværende                 |  | Jernbane - På bakken - Nåværende |
|  | KpAngittHensynGrense                                          |  | KpBestemmelseOmråde                               |  | KpArealFormålOmråde_tooltip      |
|  | KpFareGrense                                                  |  | KpStøyGrense                                      |  | Bevaring naturmiljø              |
|  | Flomfare                                                      |  | Rød sone iht T-1442                               |  | Gul sone iht T-1442              |
|  | Boligbebyggelse - Nåværende                                   |  | Næringsvirksomhet - Nåværende                     |  | Boligbebyggelse - Framtidig      |
|  | LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |  | Eiendomsteig                     |

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
|                     | Vann drift/nedlagt                         |
|                     | Vann pumpeledning drift/nedlagt            |
|                     | Vann tunnel drift/nedlagt                  |
|                     | Spillvannsledning drift/nedlagt            |
|                     | Spillvann overløpsledning drift/nedlagt    |
|                     | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt       |
|                     | Spillvann tunnel drift/nedlagt             |
|                     | Avløp Felles drift/nedlagt                 |
|                     | Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt |
|                     | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt    |
|                     | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt          |
|                     | Overvann drift/nedlagt                     |
|                     | Overvann overløpsledning drift/nedlagt     |
|                     | Overvann Pumpeledning drift/nedlagt        |
|                     | Overvann Tunnel drift/nedlagt              |
|                     | Drens drift/nedlagt                        |
|                     | Tunneller                                  |
|                     | Pumperetning                               |
| Kvikkleire - risiko |                                            |
|                     | Risikoklasse 5                             |
|                     | Risikoklasse 4                             |
|                     | Risikoklasse 3                             |
|                     | Risikoklasse 2                             |
|                     | Risikoklasse 1                             |

## FERDIG-ATTEST.

E.B. jnr. ....

Det av A/L Myre Borettslag

på gnr. 46      bnr. 649      sak 42/24      anmeldte bygg:

3 sta. firemannsboliger i tre

er ferdig til innflytning.

8/5-56.

*H.S.*  
H. Skreosen



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Arkitekt Tore Rønningen  
Håvundvegen 89A  
3715 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.  
23/23100 - 7

Dato  
29.11.2024

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| Saksnr. | Administrativt vedtak etter delegert myndighet |
| 839/24  | Utvalg for miljø og byutvikling                |

## Ferdigattest - Gbnr. 46/649, Bjørnslettvegen 29 m.fl., Myre Borettslag - Rehabilitering av skorsteinspiper

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

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.**

Med hilsen

Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

Dag Harald Leerstang  
Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg  
Orientering om klageadgang

**Postadresse**  
Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost:  
[postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:  
714705080  
05  
Org.nr.: 939991034

### Saksopplysninger

Ansvarlig søker Arkitekt Tore Rønningen søkte, på vegne av tiltakshaver Myre Borettslag, den 31.10.2024 med tilleggskommunikasjon 22.11.2024, om ferdigattest for rehabilitering av skorsteinspiper.

Det ble i vedtak av 02.11.2023, i sak 1146/23, gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

### Ansvarsforhold

|      |                         |
|------|-------------------------|
| SØK  | Arkitekt Tore Rønningen |
| PRO  | Pipeteknikk AS          |
| UTF  | Pipeteknikk 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 |
| Kommunalteknikk               |              |      |           |
| Myre Borettslag               | Postboks 44  | 3901 | PORSGRUNN |



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Grenland brann og redning IKS  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.  
23/17799 - 8

Dato  
05.11.2024

## Melding om vedtak - Ferdigattest - Gbnr. 46/649, Bjørnslettvegen, Myre Borettslag - Oppgradering av brannskiller i 19 stk. felles trapperom

Tiltak: Oppgradering av brannskiller i 19 stk. felles trapperom  
Byggested: Gbnr. 46/649, Bjørnslettvegen  
Tiltakshaver: Myre Borettslag  
Ansvarlig søker: Arkitekt Tore Rønningen

Vi informerer om at det er fattet vedtak i sak 749/24.

Følgende vedtak er fattet:

1. Ferdigattest - Gbnr. 46/649, Bjørnslettvegen Myre Borettslag - Oppgradering av brannskiller i 19 stk. felles trapperom

Med hilsen

Sebastian Gruss  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg

Ferdigattest - Gbnr. 46/649, Bjørnslettvegen Myre Borettslag - Oppgradering av brannskiller i 19 stk. felles trapperom  
Orientering om klageadgang

**Postadresse**

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro: 71470508005

Org.nr.: 939991034

PORSGRUNN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Floodsgt.6 tlf.554000

Arkiv: 511 TAP/ÅR

Dato: 1.8.91

Sak: 167/91

Myre Borettslag  
v/Grethe Jørgensen  
Njålsveg 9,  
3900 PORSGRUNN

~~Dette er ingen byggetillatelse.  
Se vedtak.~~

SÆRUTSKRIFT AV PROTOKOLL  
FOR SAKER BEHANDLET AV BYGNINGSSJEFEN ETTER DELEGASJONSINSTRUKS:

Gnr.46 bnr.653 m.fl. Myre Borettslag Vallermyrene.  
Utvidelse av verandaer.

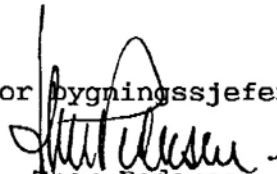
Framlagt: 1. Byggesøknad 30/05-91 m/bilag fra Myre Borettslag  
v/Grethe Jørgensen.

Vedtak: Søknaden godkjennes og byggetillatelse utstedes.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på:

1. at ansvarshavende må avtales med bygningsvesenet  
når det skal varsles for kontroll.

For bygningssjefen

  
Thor Pedersen  
overark.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørnslettvegen 31  
3917 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie

**Telefon:** 965 00 550  
**E-post:** jorn.amlie@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre