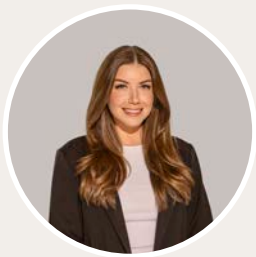


**aktiv.**





Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 491 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 17 999,-  
**Selger:** Roger Breiland  
Jenny Irene Breiland

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 151/151 kvm  
**Tomtstr.:** 6219.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 121, bnr. 46  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1317260055

# Moderne familiebolig med 4 sov - Takterrasse, 2 stuer og innbydende kjøkken! Carport med el.billader

Fredbovegen 89 er en stilig og gjennomført bolig i rekke over 3 plan. Boligen har fine, solrike uteplasser med romslig takterrasse på 48 kvm, samt markterrasse og hage ut fra soverom i 1.etg. Boligen har en fin planløsning, delt inn i naturlige soner.

Overflatene er gjennomført og innbydende med delikate og moderne fargevalg. Bilen kan parkeres i carport med elbillader, hvor det er egen inngang til boligen via teknisk rom. Innvendige overflater består av parkett og flis på gulv, samt malte ovarflater på vegger og i himling i lyse fargepalletter.

Boligen passer perfekt for barnefamilier som ønsker å flytte inn i en nyere bolig uten nødvendig vedlikehold i lang tid fremover!

Inneholder:

1. etasje: BRA-155 m<sup>2</sup>. Gang/entré, to soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.
2. etasje: BRA-172 m<sup>2</sup>. Kjøkken, stue, to soverom og bad.
3. etasje: BRA-124 m<sup>2</sup>. Loftstue. Carport med el-billader.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	49
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 151 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 61 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang/entré, to soverom, bad/vaskerom og teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Kjøkken, stue, to soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 24 kvm Loftstue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Terrasse fra soverom.

3. etasje

48 kvm Takterrasse.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har felles lekeplass som kan benyttes. I tillegg har borettslaget asfalterte veier inn til boligene, og pent opparbeidede utearealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6219.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor felleseiet tomt på 6 219,20 m<sup>2</sup> som deles på alle beboere i borettslaget.

Fredbovegen er et hyggelig naboskap som ble utviklet fra 2018 hvor boligen er bygget i 2022, og består av nye eneboliger i rekke med fine og lettvinde uteområder. Boligen har gressplen og hekk i front med asfaltert innkjørsel, i tillegg til en deilig terrasse med grøntarealer bak med hekk.

### **Beliggenhet**

Boligen har en fin beliggenhet innerst i boligfelt med lite gjennomgangstrafikk rett ved Pors stadion. Her bor man i et hyggelig og relativt nytt boligfelt med nærhet til både skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Boligen passer perfekt for de som ønsker å bo lettvent og i en ny moderne familiebolig, med nærhet til det meste!

Dagligvarehandel Kiwi Tollnes ligger ca. 300 meter unna med langåpent (07-23), og ellers er det kort vei til PP-senteret med blant annet dagligvare, apotek og kafè. Porselensfabrikken rett over gata har også dagligvare, blomsterforhandler, Europris og treningssenter. Vestsiden barne- og ungdomsskole ligger ca. 11 minutter i gåavstand fra boligen, mens Vestsiden barnehage ligger ca. 14 minutter i gåavstand.

I gangavstand fra boligen finner du fine turmuligheter - som for eksempel Lysthusåsen og Frydentopp. Porsløypa er en sikker vinner, sommer som vinter. Idrettsforeningen Pors sørger for et bredt og godt fritidstilbud til barn og unge med cheerleading, fotball, håndball, innebandy, ski og turn. Idrettsanlegget på Pors ligger i gangavstand fra boligen. Videre er det kort vei til Vessiahallen ved skolen.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Vestsiden skole (1-10 kl.) 11 min å gå - 443 elever, 29 klasser 1 km
- Skogmo videregående skole 7 min å kjøre - 900 elever, 40 klasser 3.6 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 9 min å kjøre - 450 elever, 32 klasser 4.4 km

Barnehager:

- Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) 12 min å gå - 96 barn 1.1 km
- Vestsiden barnehage (1-5 år) 14 min å gå - 78 barn 1.3 km
- Vest-Tun barnehage (0-5 år) 18 min å gå - 33 barn 1.6 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.Porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente

gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplass ligger 2 minutter unna med gode bussforbindelser i begge retninger.

Togstasjon finnes på Kammerherreløkka i Porsgrunn sentrum, og det går buss direkte til stasjonen fra boligen.

Nærmeste flyplass finner du på Sandefjord lufthavn Torp, ca. 40 minutter i kjøreavstand.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten. Det er ikke registrert TG3 i leiligheten ifølge tilstandsrapport.

Boligen står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt teknet med takpapp.

Boligen har nyere malte trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2021. Boligen har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2021. Boligen har to nyere ytterdører av tre, produsert i 2021.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

#### Utvendig

Veggkonstruksjon: Kledningen er montert for nær terreng. Anbefalt avstand mellom trekledning og terreng er 30 cm, og minste tillatte avstand er 10 cm.

Dører: Svelling på undersiden av terrassedør i 3. etasje.

Balkonge og terrasse: Sprekker og deformasjoner i trekledning på rekkverk/leveg og markterrasse direkte på grunn.

#### Innvendig

Bad 1. etasje: Gulvet er utført med for lite høydeforskjell fra dørterskel til sluk, sett opp mot krav når membranoppkant ved dørterskel ikke er tilstrekkelig.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 13.05.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Ingen forhold med TG3.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

- Dørblad inngangsdør skal byttes på reklamasjon. Bekreftet at skal byttes av leverandør mai 2026.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: KL Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med installasjon av EI-bil lader i carport og smart styring av lader/varmtvannsbereder. Samsvarserklæring dokumentert i

Boligmappa.no

Ufaglært arbeid:

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp takplafonder på eksisterende lampepunkt. Lampene kjøpt nye i 2025.

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

- Det pågår arbeid med etablering av kunstgressbane på nabolomt. Borettslaget har mottatt nabovarsel om dette.

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

- Det er gjort tilstandsrapport av takstmann engasjert av forrige selger i forbindelse med deres salg.

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

- Som allerede nevnt er det midlertidig anleggsarbeid på nabolomt.

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

- Borettslaget har sendt inn sine bemerkninger til nabovarslet vedrørende allerede nevnt byggeprosjekt.

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

- Dørfront til kjøleskap/frys er feilmontert av forrige eier slik at frys ikke kan åpnes separat. Medfører ingen stor ulempe.

- Det er oppdaget et lite avvik på benkeplate kjøkken. Det er meldt inn til forrige eier som har reklamert til produsent.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra takstmann.

### **Standard**

Fredbovegen 89 er en stilig og gjennomført bolig i rekke over 3 plan. Boligen har fine, solrike uteplasser med romslig takterrasse på 48 kvm, samt markterrasse og hage ut fra soverom i 1.etg. Boligen har en fin planløsning, delt inn i naturlige soner.

Overflatene er gjennomført og innbydende med delikate og moderne fargevalg. Bilen kan parkeres i carport med elbillader, hvor det er egen inngang til boligen via teknisk rom. Innvendige overflater består av parkett og flis på gulv, samt malte overflater på vegger og i himling i lyse fargepalletter. Boligen passer perfekt for barnefamilier som ønsker å flytte inn i en nyere bolig uten nødvendig vedlikehold i lang tid fremover!

#### 1.Etasje:

##### Entrè:

Innbydende entrè og gang med plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Tilgang til bod med ekstra lagringsplass. Entrè har fliser på gulv med varmekabler.

##### Bad/Wc:

Delikat og flislagt bad som er innredet med toalett, dusjnisse, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

##### Soverom x 2:

Det er 2 soverom i 1.etasje. Hovedsoverom er meget romslig og har utgang til markterrasse og hage. Rommet har store garderobeskap som medfølger i handelen. Det andre soverommet er av litt mindre størrelse, men har god plass til seng og garderobeløsning.

##### Teknisk rom:

Praktisk rom med varmtvannstank og egen dør ut til carport. Rommet har slette vegger og vinylbelegg på gulv med sluk. Anlegg for balansert ventilasjonssystem er lagt opp i rommet.

#### 2.Etasje:

##### Stue:

I mellometasje finnes en lys og delikat stue med plass for å innrede med sofagruppe. Det er montert vedovn som varmer godt på kalde vinterdager. Etasjen har deilig takhøyde og gode vindusflater som fragir godt med lys i begge retninger.

##### Kjøkken:

Moderne og innbydende kjøkkeninnredning fra Aubo har godt med skap-og benkeplass. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjø- og frysenskap, stekeovn og platetopp. God plass til plassering av spisebord for hele familien i tilknytning til kjøkken.

##### Bad/wc:

Pent, flislagt bad som er innredet med dusjnisse, toalett og baderomsinnredning med servant. Varmekabler i gulv.

Soverom x 2:

Det er 2 soverom i boligens 2.etasje. Rommene er av god størrelse og har plass for dobbeltseng og garderobeløsning. Garderobeskap på soverom medfølger i handelen.

3.Etasje:

Den øverste etasje innehar en lys og trivelig stue som gir en praktisk løsning for storfamilien som ønsker flere oppholdsrom. I tillegg har stuen utgang til stor takterrasse på 48 kvm. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld, og ligge skjermet for innsyn.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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 er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Parkering i carport med el-billader eller i innkjørsel.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF skadeforsikring , polisenummer SP4136793

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø taksering
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gang/entré 1. etasje og på begge bad.

Panelovn i hver etasje.

Vedovn i stue.

Balansert ventilasjon i hele boligen.

### Informasjon om strømforbruk

Eier informerer om følgende strømforbruk i 2025 og 2026:

totalt forbruk i 2025: 10 662 kWh

Forbruk hittil i 2026 pr. 22.05: 7 402 kWh

Strømforbruk inkluderer jevnlig lading av elbiler, hvor det lades to biler.

Boligen har gode smarthusfunksjoner hvor eksempelvis elbillader, varmtvannsbereder og 2 av panelovner har smartstyring som er med på å redusere strømutgifter. De fleste taklamper i boligen kan også styres via app.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 690 000

### Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

-----  
2 800 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 490 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 491 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 500 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 503 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 utgjør kr. 17 999,- per måned, og inkluderer renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), brøyting og strøing, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Fellesutgifter er fordelt følgende:

Felleskostnader drift: Kr. 6 444,-

Renter lån: Kr. 11 555,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 17 999

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca. kr 6 632,00 per måned for denne boligen.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 800 000

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

21.05.2026

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 11555

### **Andel fellesformue**

Kr 24 664

### **Andel fellesformue dato**

21.05.2026

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

FREDBOVEGEN BORETTSLAG

### **Organisasjonsnummer**

921673167

## **Andelsnummer**

8

## **Om borettslaget**

Styreleder: Bent-Ole Hilbert-Lunde

Adresse: Fredbovegen 81

Postnr/-sted: 3919 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 94167123

E-post: fredbovegen@mittpbbl.no

De viktigste sakene for borettslaget det siste året:

- Det foreslås å fjerne punkt 6.11 og 6.12 i borettslagets vedtekter i sin helhet. Dette ble vedtatt på generalforsamling den 08.05.2025.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 30008555237, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 17.04.2026: 50 135 000

Andel av saldo: 2 800 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2043 ( siste termin 30.03.2064 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca. kr 6 632,00 per måned for denne boligen

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

## **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett for dette borettslaget ifølge Grenland boligbyggelag. Dette er også vedtektsbestemt i Fredbovegen borettslag. Boligen vil derfor ikke utlyses på forkjøpsrett etter bindende avtale.

## **Regnskap/budsjett**

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

## **Styregodkjenning**

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**

Dyrehold må søkes om til styret på vanlig måte.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 121, bruksnummer 46 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 8 i FREDBOVEGEN BORETTSLAG med orgnr. 921673167

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser:

1894/900126-1/101 07.06.1894 ERKLÆRING/AVTALE

Overenskomst om jordskifte m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/950054-1/101 24.06.1911 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vedlikehold m.v. av veigrøfter iflg. kommisjonsforlik

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/802566-1/101 22.09.1961 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 987  
Bestemmelse om veg på nærmere angitte vilkår  
Overført fra gnr 121 bnr 192  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/7958-1/101 19.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806 GNR: 121 BNR: 1838  
Bestemmelse om kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3806 GNR: 121 BNR: 185

2023/416981-1/200 24.04.2023 21:00  
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 2001  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: PORSGRUNN KOMMUNE  
ORG.NR: 939 991 034

2023/416981-2/200 24.04.2023 21:00  
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 2001  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: PORSGRUNN KOMMUNE  
ORG.NR: 939 991 034

1961/802566-2/101 22.09.1961 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighet hefter i: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 987  
Bestemmelse om kloakkledning  
(Opprinnelig rettighetshaver: Sammenføyd bruk bnr 192) Med flere bestemmelser

Servituttene følger borettslagets eiendom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.02.2024. Attesten gjelder etablering av nye boliger med tilhørende anlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 12.10.2020 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom gang og bad er revet for å utvide bad. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Videre foreligger det ferdigattest av boligen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.02.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

Måking av vei inn til boligen er satt bort og betales i felleskostnader.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Fredbovegen" datert 06.02.2020 og er regulert til følgende:

- Renovasjonsanlegg
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Turveg

Reguleringsplanen sier følgende om utnyttelsesgrad:

#### 3.1.4 Utnyttelse

Maksimal % BYA er 50%, av boligregulert areal. Utnyttelsen regnes samlet for felt B1 til B6.

Parkering skal ikke regnes med i BYA.

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

- Fremtidig boligbebyggelse
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Nåværende boligbebyggelse

Ifølge kommunen ligger eiendommen unnenfor et område hvor det er kommuneplan underarbeid: Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Det anbefales å sette seg godt inn i reguleringsplaner og kommuneplaner i forbindelse med fremtidige planer i området. Kommuneplan og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Det gjøres oppmerksom på at det er en pågående byggeprosess hvor nabotomten som eies av Pors idrettsforening er igang med å legge opp til ny fotballbane. Tomten går rett utenfor grøntarealer på baksiden av boligene. Det er plantet hekk mellom hage og tomt som med tiden vil vokse og gi mer skjerming for fremtidig fotballbane.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://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 vederlag på kr. 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

6 725 Utlegg eierskiftegebyr

4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
9 000 Utlegg takst/tilstandsrapport  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 79 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

23.05.2026



































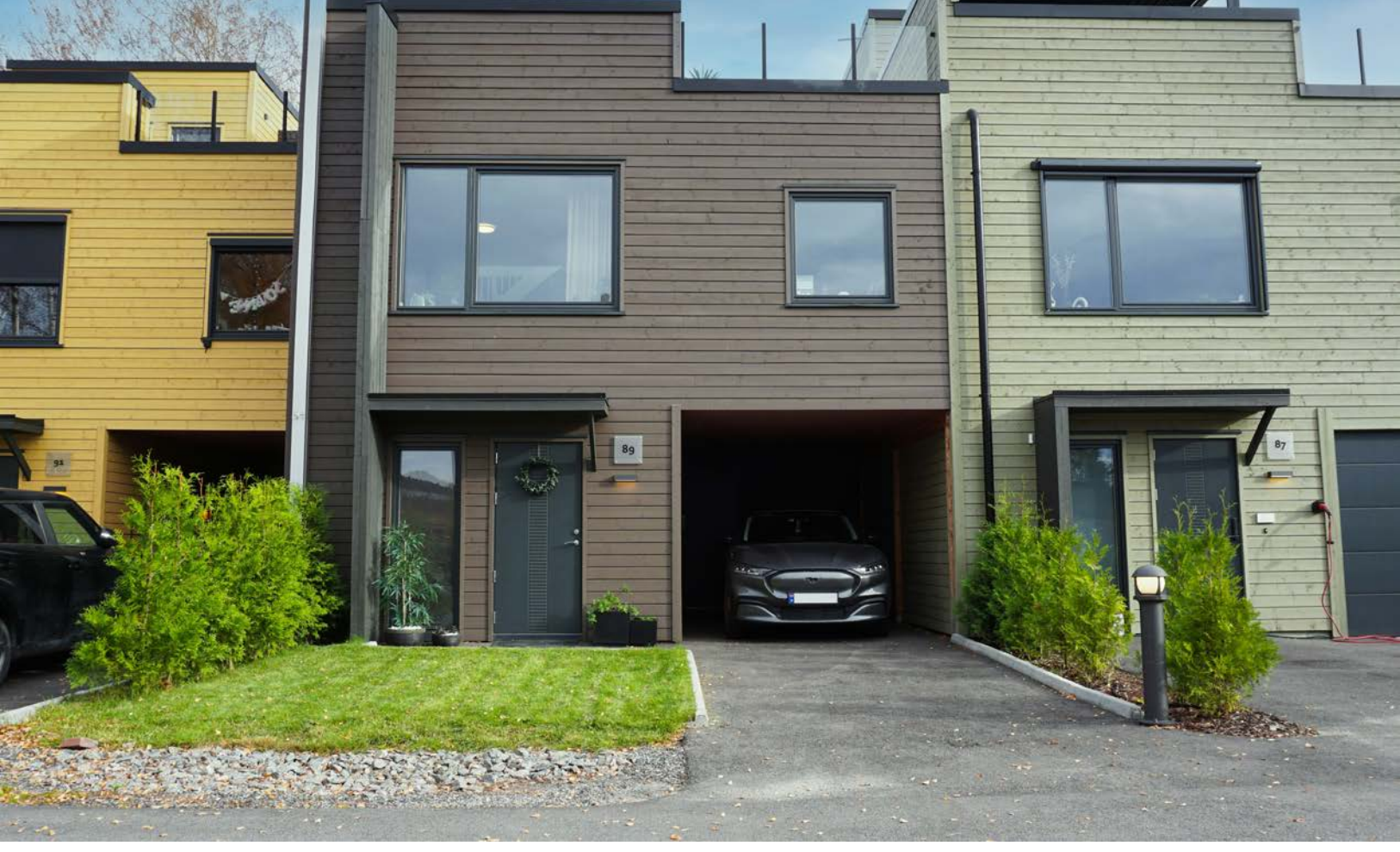


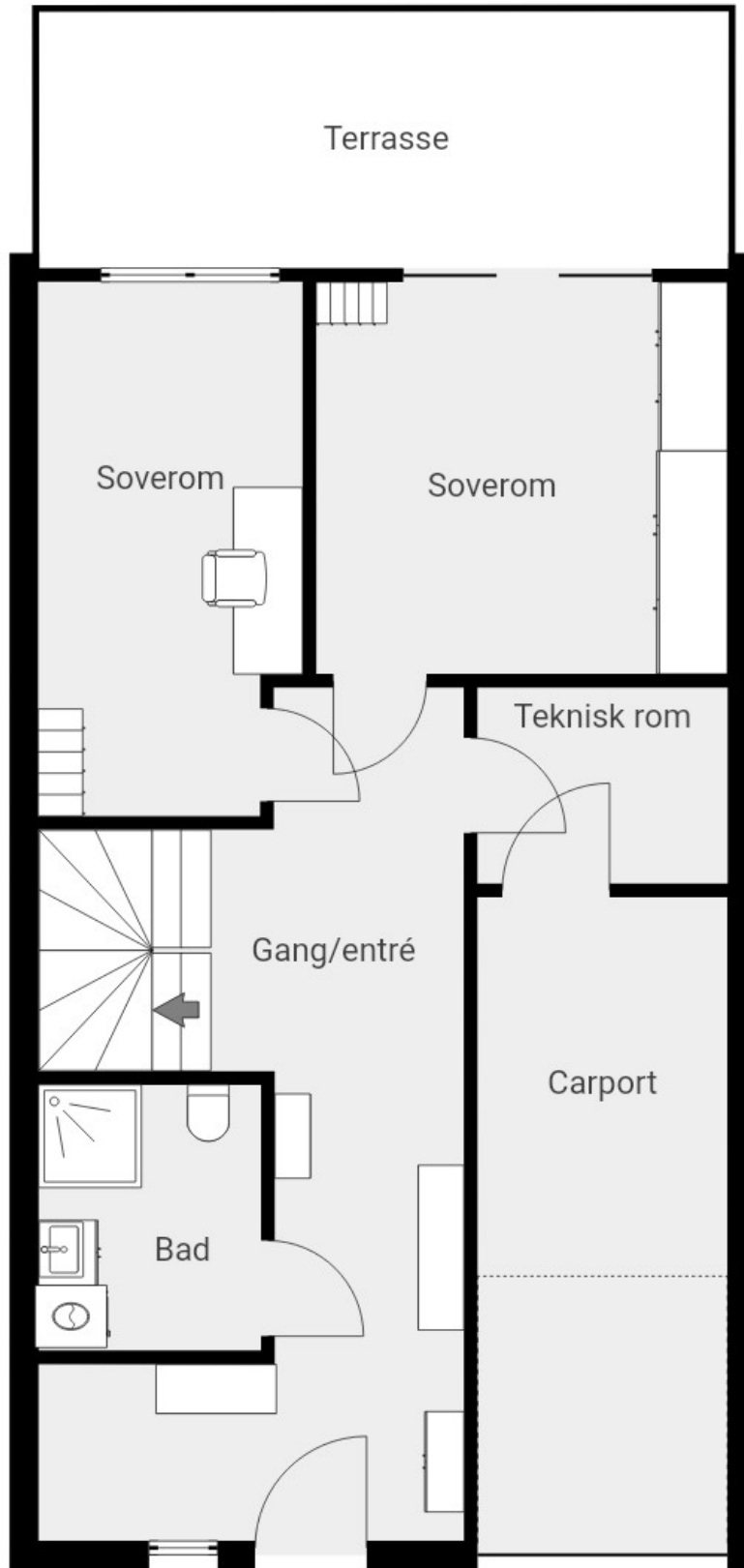




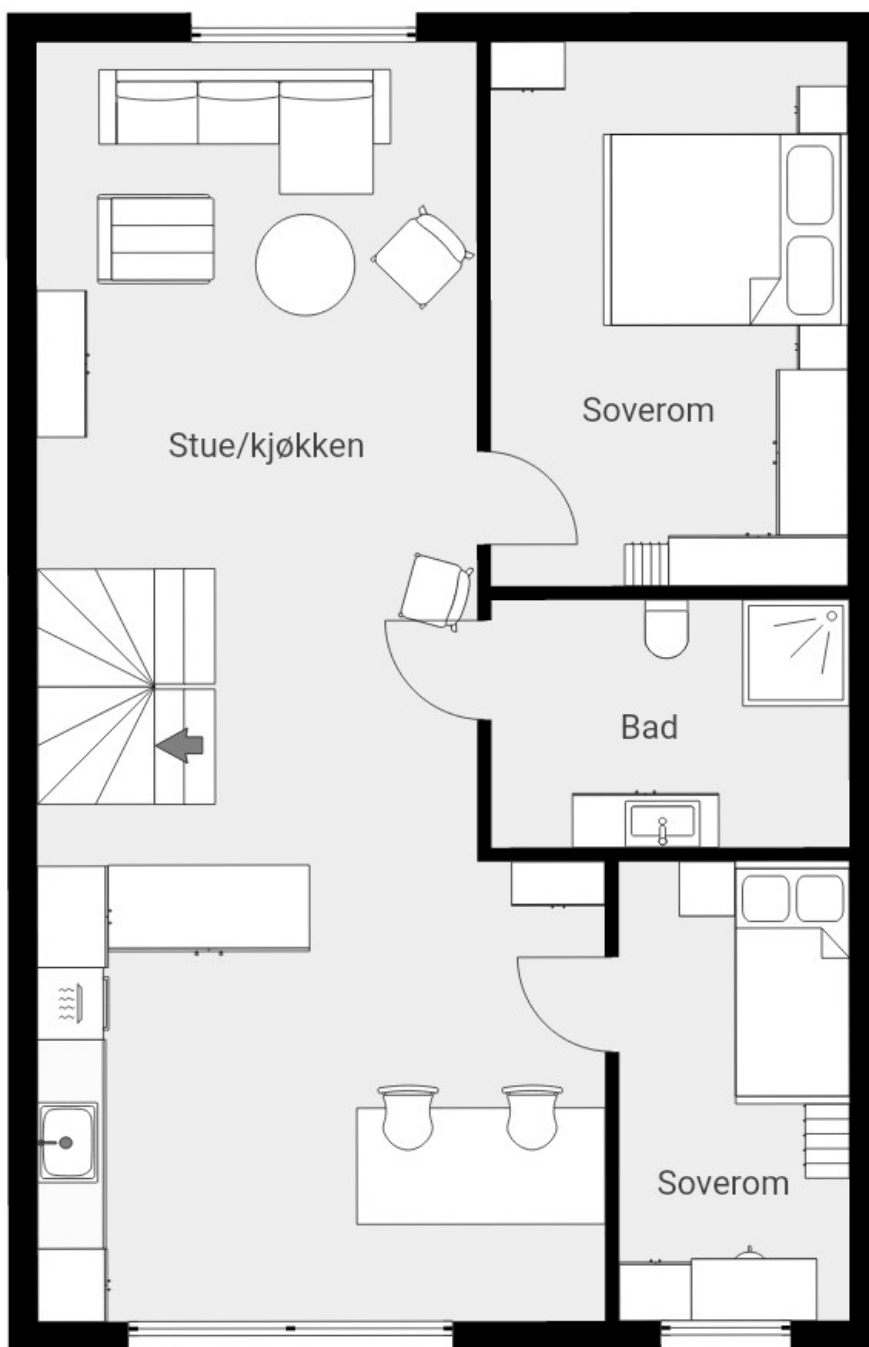




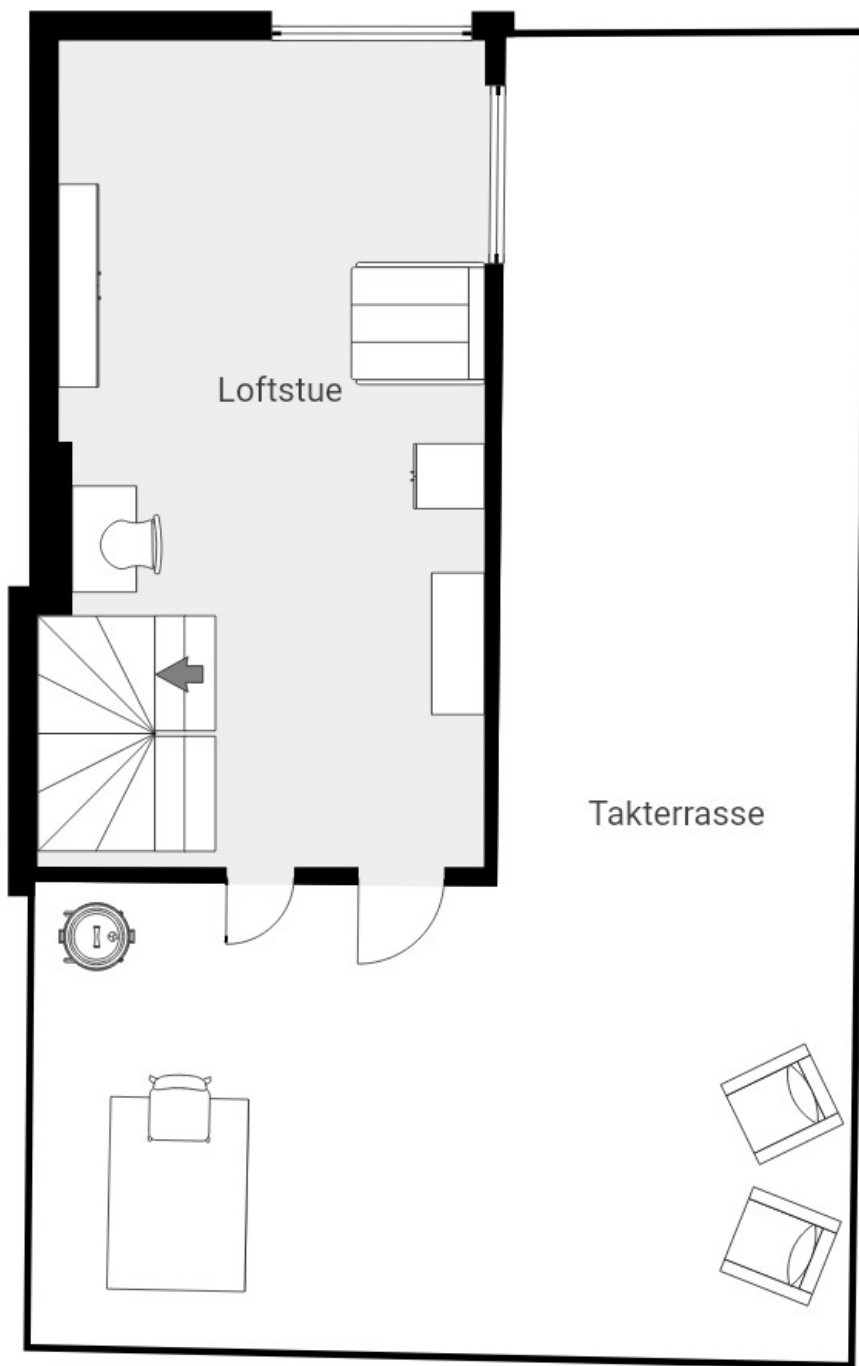




Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.



Denne planløsningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.



Tegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller dimensjoner.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Roger Breiland

Jenny Irene Breiland

---

## Boligen

Fredbovegen 89  
3919 PORSGRUNN

4001-121/46/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Dørblad inngangsdør skal byttes på reklamasjon. Bekreftet at skal byttes av leverandør mai 2026

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** KL Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid i forbindelse med installasjon av EI-bil lader i carport og smart styring av lader /varmtvannsbereder. Samsvarserklæring dokumentert i Boligmappa.no

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp takplafonder på eksisterende lampepunkt. Lampene kjøpt nye i 2025.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Det pågår arbeid med etablering av kunstgressbane på nabolomt. Borettslaget har mottatt nabovarsel om dette.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er gjort tilstandsrapport av takstmann engasjert av forrige selger i forbindelse med deres salg

---

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

♦ **Ja**

Som allerede nevnt er det midlertidig anleggsarbeid på nabotomt

---

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

♦ **Ja**

Borettslaget har sendt inn sine bemerkninger til nabovarselet vedrørende allerede nevnt byggeprosjekt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

- dørfront til kjøleskap/frys er feilmontert av forrige eier slik at frys ikke kan åpnes separat. Medfører ingen stor ulempe.

- det er oppdaget et lite avvik på benkeplate kjøkken. Det er meldt inn til forrige eier som har reklamert til produsent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Fredbovegen 89 , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

# gnr. 121, bnr. 46

# Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1054

Referansenummer: RA3809

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

## Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



### Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sorotaksering.no  
926 22 684



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Rekkehus - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt teknet med takpapp.

Boligen har nyere malte trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2021. Boligen har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2021. Boligen har to nyere ytterdører av tre, produsert i 2021.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

### GULV:

1. Etasje: Flis på bad, vinylbelegg på teknisk rom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.
3. Etasje: Parkett i loftstue.

### VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.
3. Etasje: Slette overflater i loftstue.

### TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.
3. Etasje: Slette overflater i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. Etasje:

Fliser på gulv og vegger og slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Bad i 2. Etasje:

Fliser på gulv og vegger og slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil på vegg over servant. Veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.

Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og

avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom har vinylbelegg på gulv og slette overflater på vegger og i tak/himling. Rommet inneholder ventilasjonssentral, varmtvannsbereider, sikringskap og fordelerskap.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### OPPVARMING:

Varmekabler i gang/entré og begge bad.

Panelovn på kjøkken og loftstue.

Vedovn i stue.

### ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,41m i gang/entré og ett soverom, 2,4m på ett soverom, 2,39m på bad, 2,42m på teknisk rom.
2. Etasje: 2,77m i stue, 2,4m på to soverom, 2,39m på kjøkken.
3. Etasje: 2,41m i loftstue.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### PARKERING:

Boligen benytter egen parkering i carport og rett på fremsiden av bygget.

### FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles lekeplass og tursti på borettslagets tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

### Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

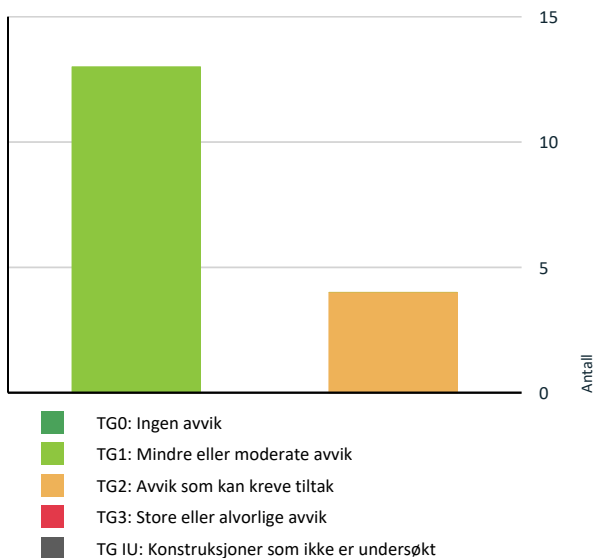
## Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 12.10.2020 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom gang og bad er revet for å utvide bad. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Videre foreligger det ferdigattest av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

---

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

---

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2024

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fremkommet i ferdigattesten. Det bemerkes at bygningen kan være oppført før det angitte årstallet, da det kan gå noe tid mellom faktisk oppføring og tidspunktet for utstedt ferdigattest.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen lot seg ikke inspisere tilfredsstillende under befaringen grunnet manglende tilkomstmuligheter og tildekking. Tettesjiktet ligger skjult under terrassebord, og øvrige deler av taktekkingen kunne ikke kontrolleres nærmere uten bedre tilkomst og nødvendig sikringsutstyr. Det ble fremlagt dokumentasjon på benyttet produkt, og tilstandsgrad er derfor vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon, materialtype og alder. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater har liggende dobbelfalset trekledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder, og fremstår i hovedsak i god stand. Det bemerkes at kledningen er montert for nær terreng. Anbefalt avstand mellom trekledning og terreng er 30 cm, og minste tillatte avstand er 10 cm.

TG 2 vurderes grunnet for liten avstand mellom trekledning og terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Trekledningen er montert for nær terreng, slik at nedre del av kledningen blir mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og sprutvann.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt fuktopptak, redusert uttørring og utvikling av råteskader i nedre del av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskifting av kledning nær terreng. Kjøper må påregne oppfølging av nedre del av ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom trekledning og terreng der dette er mulig, slik at nedre del av kledningen får bedre fuktbeskyttelse. Nedre kledningsbord bør kontrolleres jevnlig og skiftes ved tegn til fuktskade.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

### Dører

#### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, og fremstår i hovedsak i god stand. Det ble registrert noe svelling på undersiden av terrassedør i 3. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i nedre del av døren.

TG 2 vurderes grunnet svelling på undersiden av terrassedør i 3. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Årsak:

Swelling har oppstått som følge av fuktpåvirkning i nedre del av terrassedøren.

## Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt swelling, redusert tetthet og svekket funksjon i døren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring eller utskifting av terrassedøren dersom skadeutviklingen fortsetter.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre nedre del av terrassedøren. Overflatebehandling og tetting bør vedlikeholdes for å redusere videre fuktpåvirkning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Takterrasse på 48 m<sup>2</sup> med utgang fra loftstue i 3. etasje. Terrassen har bjelkelag med terrassebord av tre, rekkverk i aluminium og glass, samt rekkverk og levegg av tre. Tettesjiktet lot seg ikke undersøke, da dette ligger skjult under terrassebordene. Det ble registrert at kledningen på deler av rekkverket/levveggen har slått seg og fått sprekker, med karakter som tilsier sol- og varmpåvirkning.

Østvendt markterrasse på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etasje. Terrassen har bjelkelag med terrassebord av tre. Det bemerkes at terrassen ligger direkte på grunn, noe som gir økt fuktpåkjenning og kan forkorte levetiden. Oppkant ved terrassedør lot seg ikke undersøke, da terrassen ligger i flukt med døren.

TG 2 vurderes grunnet sprekker og deformasjoner i trekledning på rekkverk/levegg og markterrasse direkte på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Sprekker og deformasjoner i trekledning har oppstått som følge av sol- og varmpåvirkning. Markterrassen ligger direkte på grunn, noe som gir økt fuktbelastning mot treverket.

#### Risiko:

Videre sol-, varme- og fuktpåkjenning kan føre til økt oppsprekking, deformasjon og nedbrytning av treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og lokal utbedring av trekledning, rekkverk, levegg og markterrasse.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde trekledning på rekkverk/levegg med egnet overflatebehandling. Markterrassen bør heves eller luftes bedre mot grunn ved framtidig utbedring for å redusere fuktbelastningen.

## INNVEDIG

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra 2022, så dagens byggtekniske forskrift (TEK17) er brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med FDV dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2022

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 9mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 13mm over 0,4m i dusjsonen. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall fra dørterskel til sluk da det ikke er tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen.

For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk og manglende dokumentert løsning på valg av fallforhold iht. gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Årsak:

Gulvet er utført med for liten høydeforskjell fra dørterskel til sluk, sett opp mot krav når membranoppkant ved dørterskel ikke er tilstrekkelig.

#### Risiko:

Mangelfull høydeforskjell kan føre til at vann lettere ledes mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til våtrommets vannsikkerhet. Det kan medføre behov for utbedring av fallforhold eller membranoppkant.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold og membranoppkant ved dørterskel ved oppgradering av våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Membran er fra byggeår, 2024. Sluk og klemring er utført i plast, og det ble observert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

Det ble fremlagt tilstrekkelig FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon av utførende membranløsning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da badet anses som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra 2022, så dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) er brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med FDV dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 13mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 13mm over 0,5m i dusjsonen. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon av membranoppkant ved dørterskel, noe som tilsier at fallet er tilstrekkelig etter gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) ved oppføringstidspunktet.

For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Membran er fra byggeår, 2024.

Sluk og klemring er utført i plast, og det ble observert synlig slukmansjett under klemringen. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet levetid på membran er 20 år.

Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av valgt membranløsning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, da badet anses som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### T O I Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, godt oppsug i ventilator, samt lekkasjesikring og komfyrvakt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### T O I Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i teknisk rom med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

#### T O I Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

#### T O I Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det observeres luftespalter for tilluft under dørblad til våtrommene. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via balansert ventilering.

#### T O I Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

##### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 14 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

##### - Montasje av ladestasjon

1 Futurehome Charge i carport (innstilt 16A)

1 Kursopplegg til ladestasjon PFXP 4G2,5 noe av kabelen er forlagt i rør og noe åpent i carport

1 Jordfeilautomat Chint 20A C 4P

1 Rele til VVT

# Tilstandsrapport

## - Komplet el installasjon i bolig ihht. tegninger utarbeidet av elektro4 as.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

# 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

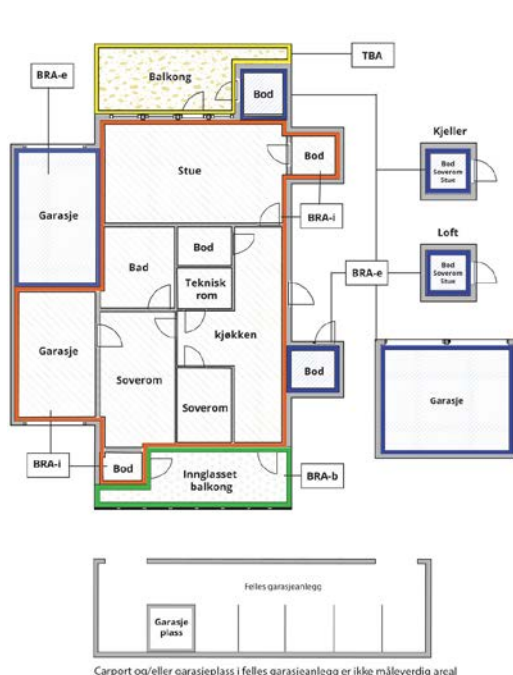
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	13
2. Etasje	72			72	
3. Etasje	24			24	48
<b>SUM</b>	<b>151</b>				<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/entré, to soverom, bad/vaskerom, teknisk rom		
2. Etasje	Kjøkken, stue, to soverom, bad		
3. Etasje	Loftstue		

## Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det følger carport på 17 m2 med enheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 12.10.2020 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at vegg mellom gang og bad er revet for å utvide bad. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Videre foreligger det ferdigattest av boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2026- Montert elbil lader.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	46		0	6219.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fredbovegen 89

### Hjemmelshaver

Fredbovegen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
921673167		Grenland boligbyggelag.	Breiland Jenny Irene, Breiland Roger Benjamin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Fredbo/Lahelle på vestsiden av Porsgrunn. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvare og kollektivtilbud. Det er kort avstand til Porsgrunn sentrum og øvrige servicetilbud i kommunen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	28.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

### Personvern

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

## VEDTEKTER FOR FREDBOVEGEN BORETTSLAG

### **1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom**

#### **1.1 Lagets navn og forretningskontor**

Lagets navn er Fredbovegen Borettslag med forretningskontor i Porsgrunn, jfr. burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

#### **1.2 Lagets eiendom**

Laget planlegger etter nærmere avtale med Fredbovegen Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Fredbovegen Utvikling AS, som eier eiendommen i Fredbveien 61-63 i Porsgrunn kommune. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Fredbovegen Utvikling AS.

### **2 Lagets formål**

#### **2.1 Eksklusiv boret**

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv boret til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

#### **2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet**

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

### **3 Antall andeler og andelenes pålydende**

Laget består av trettifem andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

### **4 Andelseierne**

#### **4.1 Fysiske personer**

Med unntak av Fredbovegen Holding AS, som gjennom aksjesalget selger lagets eiendom til laget og andelene til andelskjøpere, og som har rett til å beholde så mange andeler som selskapet måtte ønske, kan bare fysiske personer (enkelt personer) være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12. Fredbovegen Holding AS kan uten hinder av forrige setning overdra en eller flere av sine andeler til andre juridiske personer, som trer i Fredbovegen Holding AS' sted, jfr. brl. §§ 2-12 og 4-3.

#### **4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel**

Ingen fysiske personer (enkelt personer) kan eie mer enn én andel, jfr. brl. § 4-1.

#### **4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler**

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

#### **4.4 Kreditor og usolgte andeler**

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

### **5 Generalforsamlingen**

#### **5.1 Myndighet**

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

#### 5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.15. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

#### 5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

#### 5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd. Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

#### 5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal 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 opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

#### 5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være sendt minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. Innkalling kan sendes elektronisk, herunder til andelseierens e-postadresse, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

#### 5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet av den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-7 annet ledd.

#### 5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

- a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
- b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
- c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse.
  - b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

#### 5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

#### 5.11 Stemmerett for stifteren

Uavhengig av punkt 5.10 ovenfor har Fredbovegen Holding AS én stemme for hver andel som selskapet eier. Samtlige andeler som er eiet av Fredbovegen Holding AS kan være representert av samme fullmektig.

#### 5.12 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

#### 5.13 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for Fredbovegen Holding AS, må så lenge Fredbovegen Holding AS er andelseier, ha tilslutning fra Fredbovegen AS. Det vil si at Fredbovegen Holding AS kan blokkere endringer, som de er uenig i.

#### 5.14 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og den som ble valgt til å medundertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

#### 5.15 Begrensninger i stemmerett

Stifteren Fredbovegen AS beholder stemmeretten i generalforsamling til samtlige andeler inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, ferdigattest foreligger for eventuelle søknadspliktige tiltak utført av Fredbovegen Holding AS og borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader og ansvar for fellesgjelden. Fredbovegen Holding AS vil gi melding til styret i laget når dette tidspunktet har inntruffet.

### **6 Styret**

#### 6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

#### 6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

#### 6.3 Tjenestetid og avsetting

Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd.

Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd.

Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

#### 6.4 Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

#### 6.5 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

#### 6.6 Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

#### 6.7 Møteledelse og styreprotokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.

Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

#### 6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

#### 6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om, jfr. brl. § 8-9:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
- b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
- c) salg eller kjøp av fast eiendom;
- d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- f) tiltak ellers 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;

#### 6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styret kan gi prokura.

### **7 Forretningsførsel**

#### 7.1 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

#### 7.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd.

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

#### 7.3 Forretningsførerenes representasjonsrett utad

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

## **8 Revisjon**

### **8.1 Valg av revisor**

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

### **8.2 Revisors oppgaver**

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

### **8.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet**

Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

### **8.4 Revisors godtgjørelse**

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

## **9 Eierskifte**

### **9.1 Godkjenning**

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom fram til laget, skal godkjenning anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

### **9.2 Erververens rett til å bruke boligen**

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, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

### **9.3 Den forrige eierens ansvar**

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjenning av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

### **9.4 Gebyr**

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

## **10 Pålegg om salg - tvangssalg**

### **10.1 Pålegg om salg og tvangssalg**

Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 9, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8.

### **10.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen**

Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

## **11 Forkjøpsrett**

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

## **12 Boretten**

### **12.1 Hver andel gir borett**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

### **12.2 Sameie i andel**

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

## **13 Overlating av bruken til andre**

### **13.1 Overlating av bruken**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 13.2 til 13.4, jfr. brl. § 5-3.

### **13.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen**

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

### **13.3 Overlating av bruken for opptil tre år**

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 13.4 bokstav c), har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

### **13.4 Overlating av bruken med særlig grunn**

Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- a) andelseieren er en juridisk person, eller;
- b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
- c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
- d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

### **13.5 Søknad om godkjennelse**

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

### **13.6 Andelseierens ansvar**

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd.

Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar

innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

#### 13.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 13, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

#### 13.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandfelleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

### **14 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.**

#### 14.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd.

En andelseier kan med godkjennelse fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

#### 14.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

#### 14.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 14.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.

For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.

Ansaret kan settes ned dersom ansaret vil være urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

#### 14.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 14.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 14.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:

- a) tap i næring;
- b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innløsning for andelseieren eller annen bruker av boligen;
- c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.

Ansaret kan settes ned dersom ansaret vil virke urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

#### 14.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 14.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

## 15 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

### 15.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, 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, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

#### 15.2 Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 15.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

### **16 Felleskostnader og fellesgjeld**

#### 16.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

#### 16.2 Panterett for felleskostnader

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

### **17 Bortfall av bruksretten**

#### 17.1 Oppsigelse fra andelseieren

Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 16 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

#### 17.2 Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 17.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22 første ledd.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

#### 17.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangssalgloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

### **18 Oppløsning**

#### 18.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

#### 18.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

#### 18.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

Oslo, den 16.10.2018.



Adresse

**Fredbovegen 89, 3919 PORSGRUNN**

Dato for energimerking  
**22.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-299972**

Bygningskategori  
**Småhus**

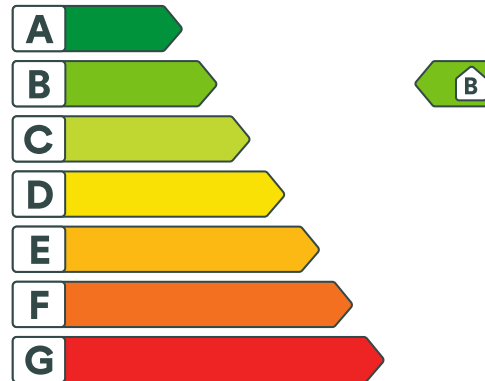
Bygningsnummer  
**300845671**

Gårdsnummer  
**121**

Bruksnummer  
**46**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2022**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**3**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon  
**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**98,78 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**101,71 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 733 kWh**



## Fredbovegen 89, 3919 PORSGRUNN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fredbovegen 89, 3919 PORSGRUNN



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



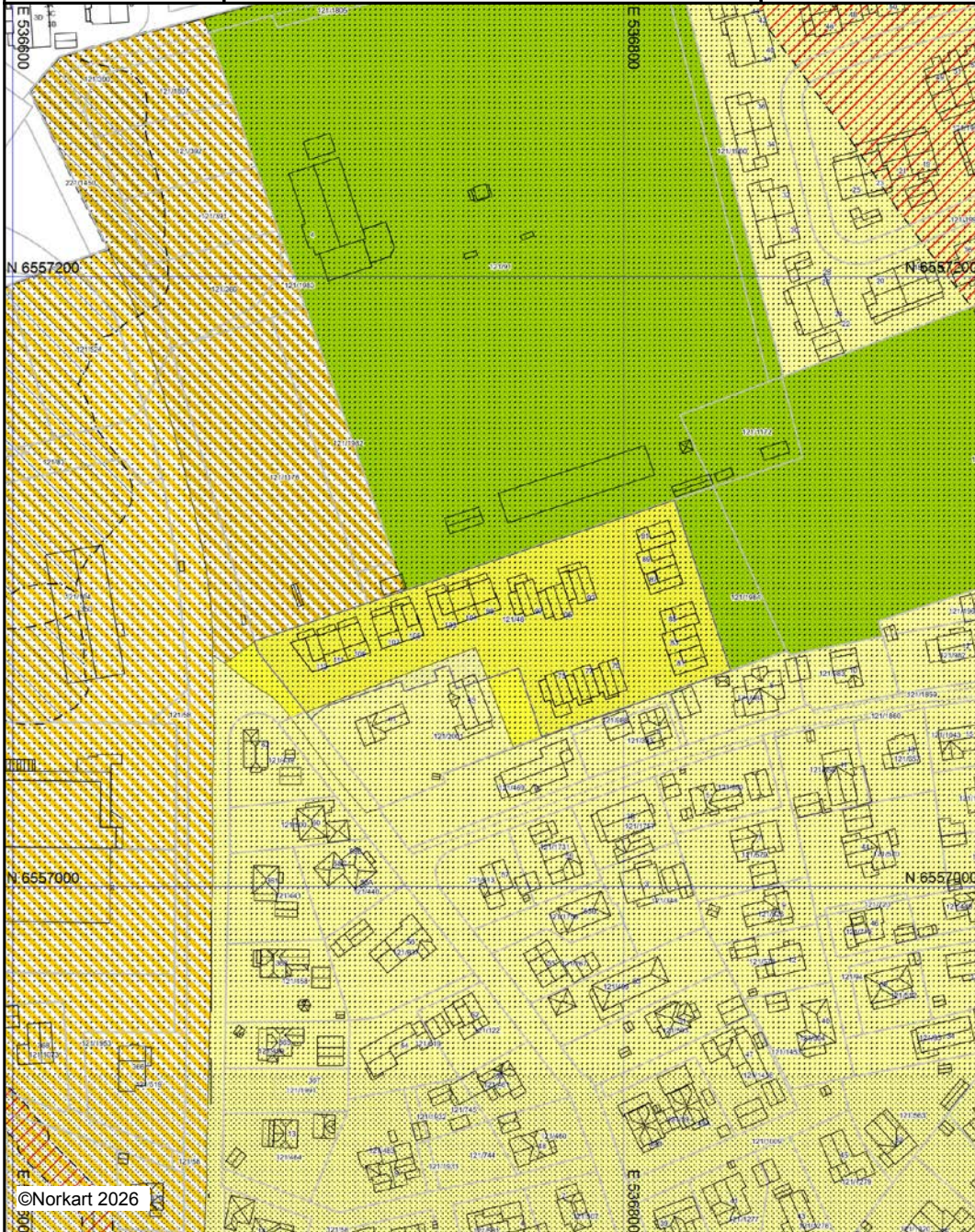
Porsgrunn kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 121/46  
Adresse: Fredbovegen 89  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - eksisterende
-  Farled - eksisterende



Porsgrunn kommune

## Kommuneplanforslag

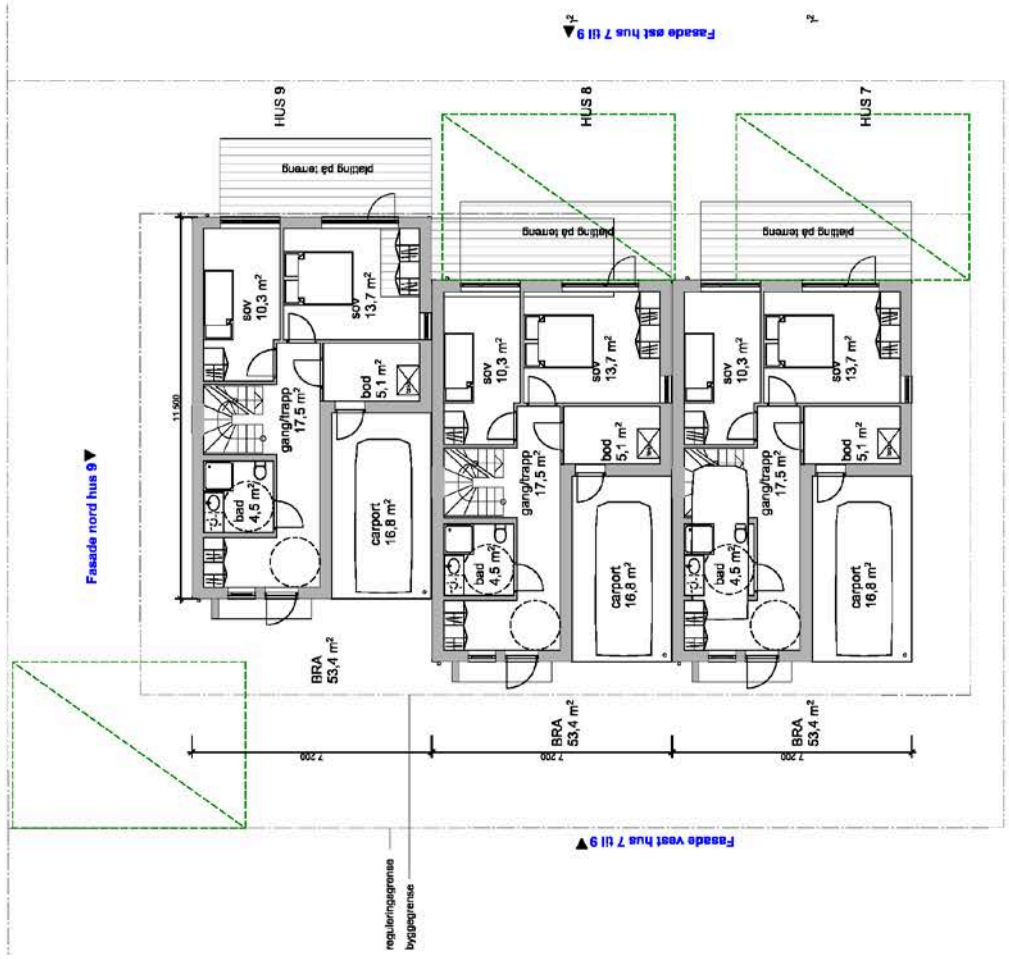
Eiendom: 121/46  
Adresse: Fredbovegen 89  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



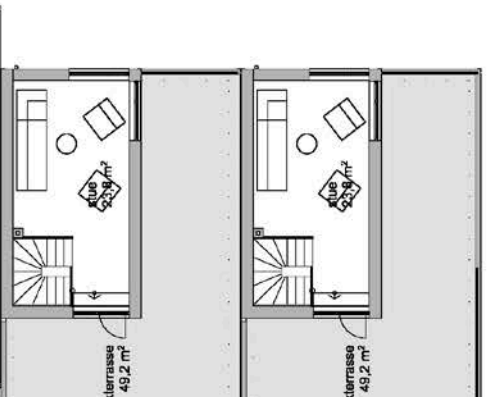
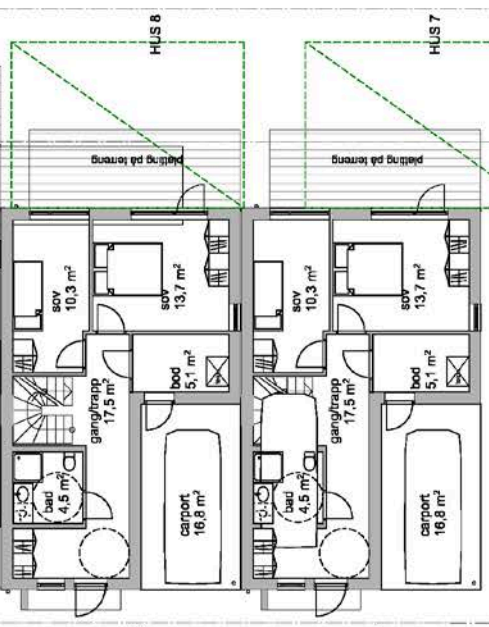
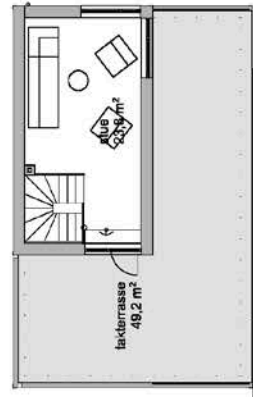
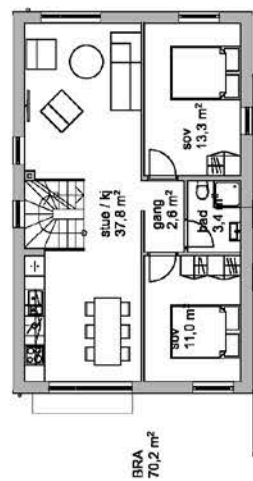
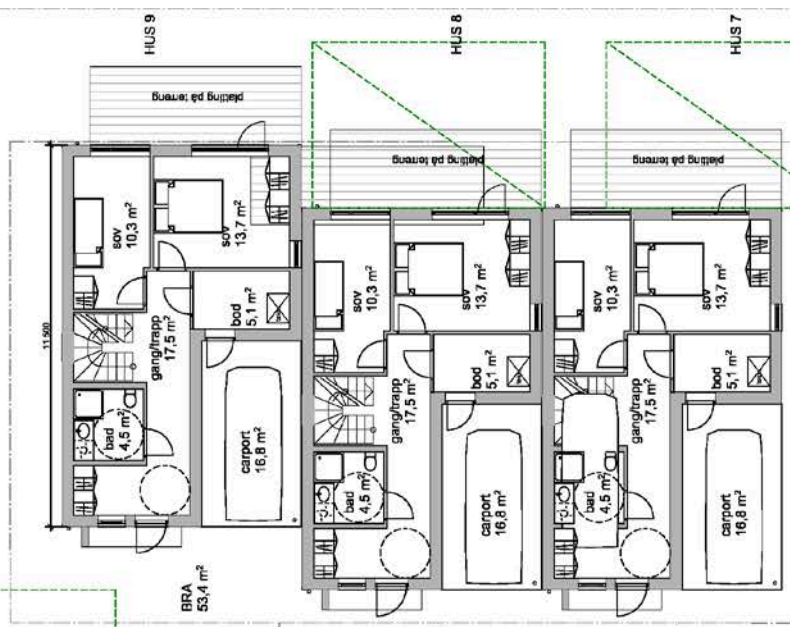
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Fasade nord hus 9 ▼

Fasade nord hus 9 ▼

Fasade nord hus 9 ▼



Fasade vest hus 7 til 9 ▲

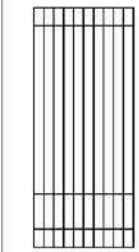
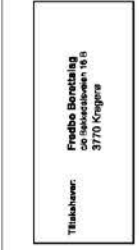
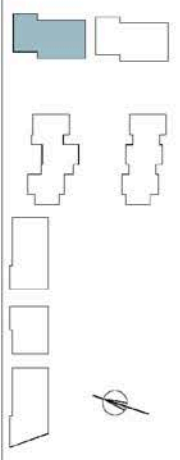
Fasade est hus 7 til 9 ▲

Fasade est hus 7 ▲

Plan 1

Plan 2

Plan 3



VEDLEGG E-06

Prosjekt: FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN  
3819 PORSGRUNN  
GRN/21 BNR/16 - FELT B3  
NYE REKKEHUS - HUS 7 TIL 9

Fase: RAMMESØKNAD  
Målestokk: 1:100 / A2  
Dato: 12.10.20

Tittelkutter:  
Fredbo Borettslag  
og leietakere 1615  
370 Kongens

Prosjektleder:  
**tania**  
SVILBARTEIT / vardund as  
NOBENSKANTY GATE 7  
0150 OSLO  
info@vardund.no

Tegning:  
Planer - hus 7 til 9 A20-06

Revisjon:  
Revisjon:

# Nabolagsprofil

Fredbovegen 89 - Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Pors stadion Linje M2, M2N	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

## Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.6 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 4.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Pors	11 min
Recharge Kirketjernet	13 min

«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

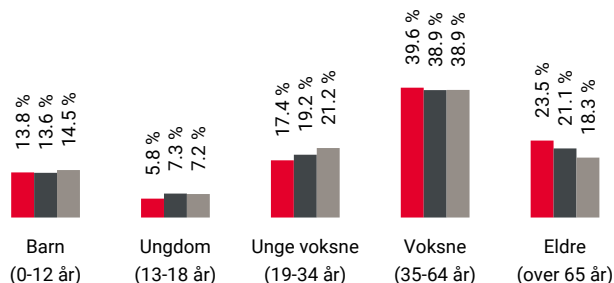
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredbo/Lahelle	1 219	567
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 1.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.3 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	18 min 1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Tollnes PostNord	5 min 0.4 km
Meny Gs	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 91/100



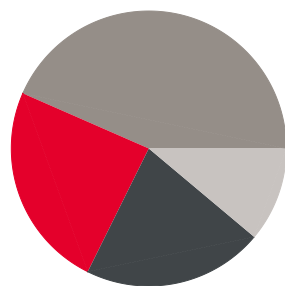
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Pors stadion Fotball, sandvolleyball	3 min	0.3 km
	Vestsiden skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	11 min	1 km
	Just Padel Porsgrunn	6 min	
	SATS Porselensfabrikken	18 min	

## Boligmasse



- 24% enebolig
- 21% rekkehus
- 43% blokk
- 11% annet

«Her er det fantastisk bra å bo, sentralt med gangavstand til sentrum, samtidig som det er fint for barn, og nære natur»

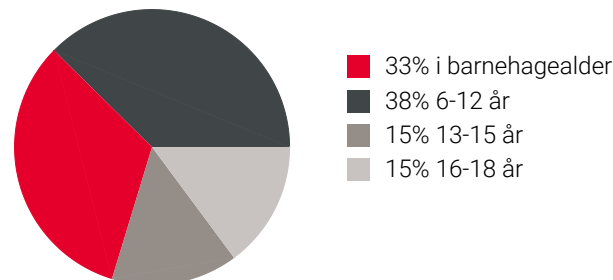
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Pp-Senteret	14 min
	Apotek 1 GS	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

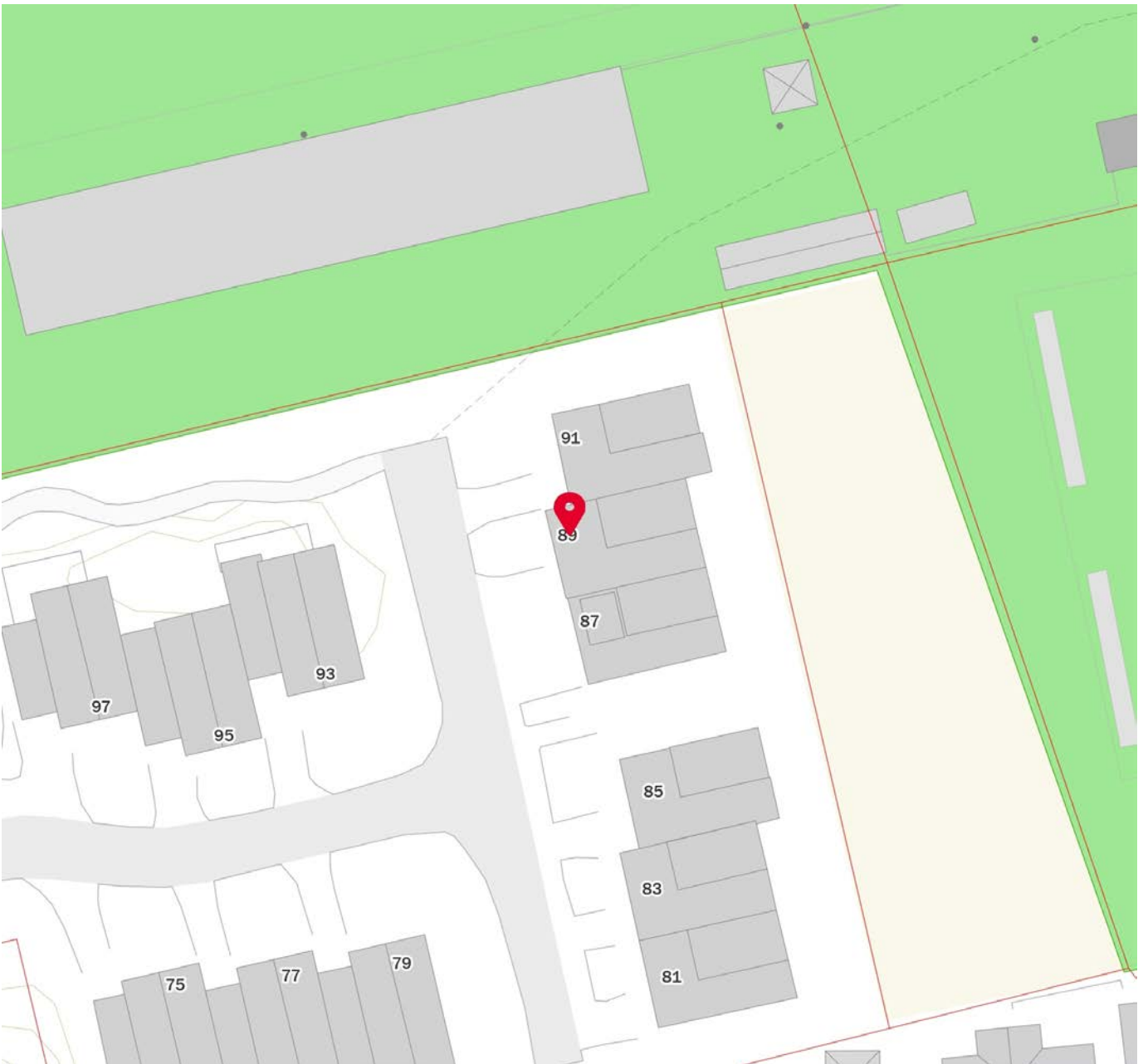
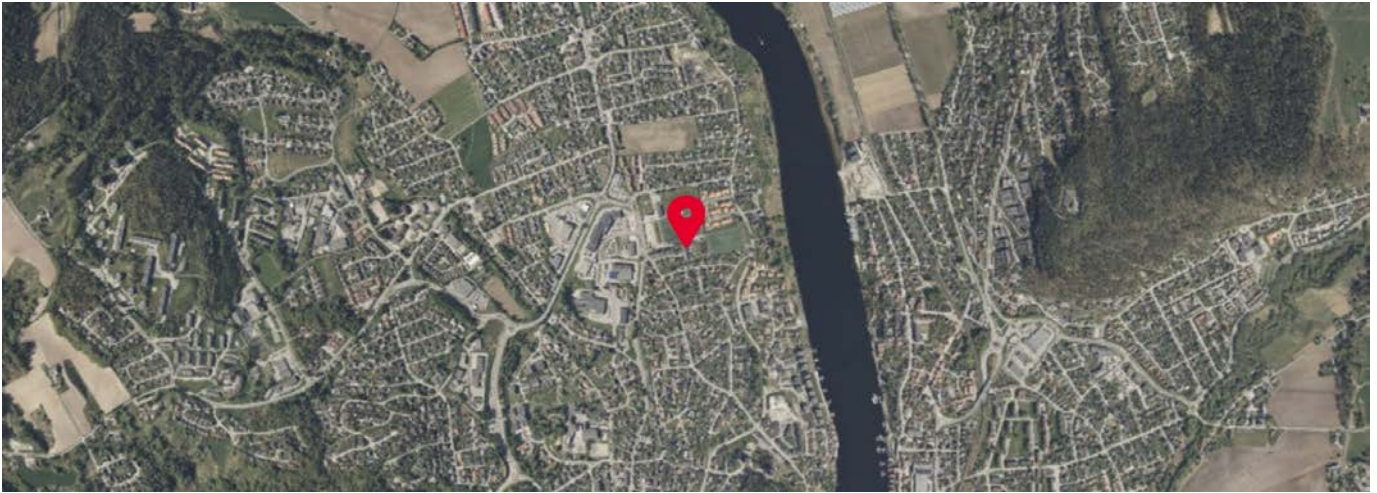
- Fredbo/Lahelle
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fredbovegen 89  
3919 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rose Mari Røstberg**Telefon:** 988 32 782  
**E-post:** rose.rostberg@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre