

aktiv.

Grønlivegen 20C, 3922 PORSGRUNN

**Oppusset og moderne 4-roms  
endeleilighet i 3.etasje –  
Barnevennlig - Fellesutgift. Inkl  
sentralfyring .**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 356 712,-  
**Omkostn.:** Kr 19 211,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 265 923,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 517,-  
**Selger:** Nikola Bobic  
Gorica Jovanovic

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total:** 78/86 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 5981 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 200, bnr. 899  
**Andelsnr.:** 2314

**Oppdragsnr.:** 1317240017

# Oppusset og moderne 4-roms endeleilighet i 3.etasje – Barnevennlig.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv i Porsgrunn har gleden av å presentere - Grønlivegen 20C. En koselig, moderne og nyoppusset leilighet i 3.etasje med god utsikt, og bra standard. Det er ingen tg2 eller 3 i tilstandsrapporten fra takstmann. For deg som er på utkikk etter en ferdig oppusset og innflytningsklar leilighet, så burde denne absolutt vurderes. Leiligheten ble i all hovedsak pusset opp i 2023.

Trappevask, snømåking/strøing, og plenklipp er satt bort. Oppvarming er inkludert i fellesutgiftene og avregnes en gang årlig. Det er planlagt nye lekeapparater på fellesarealene mellom borettslagene. Alle borettslagene skal spleise på det nye anlegget. Dette vil ikke øke de mnd. fellesutgiftene.

Parkering rett på utsiden. Mulighet for el bil lading.

Velkommen til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	25
Energiattest .....	45
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, bad & vaskerom og 3 Soverom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt i BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne andelen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5981 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget består av to gårds- og bruksnumre.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Det kommer ny lekeplass i midten av blokkene i nær fremtid.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Grønlivegen 20C beliggende i Jønholtdalen i Porsgrunn kommune.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med en barnehage og skole like i nærheten. For de små er det også en ny lekeplass under utvikling midt blant borettslagene, perfekt for å lek og moro.

Med sykehuset og sentrum innen rekkevidde, er hverdagslogistikken enkel. Og med bussforbindelser rett i nærheten, blir det enda enklere å komme seg fra å til.

Den miljøbevisste vil også sette pris på muligheten for elbil-lader, som gjør det enkelt å velge bærekraftige transportalternativer.

Ta neste skritt mot en trygg og praktisk livsstil ved å flytte inn i dette barnevennlige og koselige borettslaget i Jønholtdalen Grønlivegen 20C.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført i plassbygget betong konstruksjon med yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steni plater av nyere dato. Plassbygget takverk tekket med papp membran. Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Etasjeskille mellom etasjer i betong lyd og brannskille.

### **Standard**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv i Porsgrunn har gleden av å presentere - Grønlivegen 20C. En koselig, moderne og nyoppusset leilighet i 3.etasje med god utsikt, og bra standard. Det er ingen tg2 eller 3 i tilstandsrapporten fra takstmann. For deg som er på utkikk etter en ferdig oppusset og innflytningsklar leilighet, så burde denne absolutt

vurderes. Leiligheten ble i all hovedsak pusset opp i 2023.

Trappevask, snømåking/strøing, og plenklipp er satt bort. Oppvarming er inkludert i fellesutgiftene og avregnes en gang årlig. Det er planlagt nye lekeapparater på fellesarealene mellom borettslagene. Alle borettslagene skal spleise på det nye anlegget. Dette vil ikke øke de mnd. fellesutgiftene.

Parkering rett på utsiden. Det er montert stole med strømtilgang, hvor det enkelt kan monteres elbil lader etter eget ønske.

Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang og 3 soverom, samt 2 boder for lagring og oppbevaring i kjeller.

Leiligheten er nylig godt oppgrader på overflater innvendig, som vegger og tak, oppgradert bad, kjøkken, elektrisk mm. Videre er det vinduer av to lags isolerglass av typen Nor-Dan skiftet 2016. Innvendige hvite speildører ble skiftet i 2023.

Stilig kjøkken med innredning fra 2023 fra IKEA. Hvitevarer er integrert. Benkeplate i laminat. Rør i røranlegg til kjøkkenbenk i plast.

Pent bad fra 2013 med fliser på gulv og vegger, samt varmekabler. Her har man heldekkende servant, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-avtrekk i himling. Bad ble oppgradert 2023 med ny dusj, innredning, skap, servant og speil. Røranlegg skiftet 2013.

Fra takstmannen: Ved bruk av laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert sluk i aluminium og plast. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. El-skap etablert i felles gang. El-kontroll nylig utført. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

På utkikk etter en kurant, sentrumsnær og fin leilighet?

Velkommen til visning.

### **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**

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

Fryseskap, kommode på soverom, og senger medfølger ikke. Hylle i gangen og taklamper medfølger ikke. 2 hyller ved siden av vindu på hoved soverom medfølger ikke, samt hyller bak dør på soverom.

**TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

Parkering på borettslagets eiendom. En oppmerket parkeringsplass disponeres av andelen.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0003217644

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming/sentralfyring er inkludert i fellesutgiftene.

Avregning av energikostnad skjer en gang pr. år. Det kreves inn akontobeløp av andelseier hver måned. Ved salg av andel vil avregning bli utført i ettertid.

**Info strømforbruk**

Borettslaget har en avtale med Techem Norge AS om avregning av energikostnader tilknyttet oppvarming av boligen. I forbindelse med eierskifter, skal radiatormålerne leses av, og eierskifte meldes Techem. Eierskifteskjemaer kan hentes på Techem sine

hjemmesider: Eierskifteskjema (techem.com). Eierskiftet og avlesningene sendes til Techem på følgende adresse: kundeservice@techem.no. Sett Borettslagets navn og «Eierskifte» i emnefeltet. Melding om eierskifte til Techem er nødvendig for at beboerapp som viser enegiforbruk, skal virke.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 890 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Formuesverdi primær**

Kr 635 222

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 413 843

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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



# Boenheten

## **Felleskostnader inkluderer**

Oppvarming (Kr. 600 akonto), kommunale avgifter (ink. eiendomsskatt), TV og internett, felles bygningsforsikring, vedlikehold, plenklipp av fellesarealer, brøyting-strøing, honorar til styret og forretningsfører, renter og avdrag på fellesgjeld, samt andre driftsutgifter.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende på grunn av renteøkninger.

I husleien/fellesutgiftene betales det kr 600 (akonto) for radiator/oppvarming. Det blir gjort avregning 1gang pr år.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 517

## **Andel Fellesgjeld**

Kr 356 712

## **Andel fellesgjeld år**

2024

## **Fellesgjeld pr. dato**

16.04.2024

## **Kommentar fellesgjeld**

Husleien fordeler seg slik pr. mnd:

-Felleskostnader: Kr. 5 261,-

-Renter lån 2 : Kr. 1 794,-

-Avdrag lån 2: Kr. 871,-

-Tilleggsytelser- Dugnad: Kr.50,- (Disse for man tilbake 50x12=600kr) om man deltar på dugnad.

-Fyring: Kr. 933,-

-Adm.gebyr PBBL - dugnad: Kr. 8,-

-Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 200,00 i Mai. 23) Kr. 0,-

Dagens eiere har "baket" kostandene til sist års avregning av oppvarming, inn i husleien. Husleien med akonto til oppvarming, vil ligge på Kr. 9.517,- etter endt avregning fra 1. juli 2024.

-Avregning radiator 6 mnd. (Techem tlf. 22021459): Kr. 1 501,-

-Akonto radiator: Kr. 1 388,-

**Andel fellesformue**

Kr 56 364

**Andel fellesformue dato**

16.04.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Jønholtdalen 1 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

946831832

**Andelsnummer**

2314

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12132563371, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.04.2024: 11 153 419

Andel av saldo: 356 712

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 31.12.2042 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

**Regnskap/budsjett**

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

-Montering av el-bil ladere på alle p.plasser.

-Fjerning av trær.

-Nye lekeapparater på fellesareal i samarbeid med de andre 4 borettslagene.

#### Fremtidsplaner

-Nye lekeapparater i 2024.

-Maling av toppbord på balkongene.

-Mulig også at oppgangene males. Geir Rune Lien PBBL står for dette.

#### **Styregodkjennelse**

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

#### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 200, bruksnummer 899 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2314 i Jønholdalen 1 Borettslag med orgnr. 946831832

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen servitutter av betydning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 18 leiligheter i Grønnlivegen datert 06.07.1960.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger datert 28.06.02.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av rør i forbindelse med bad, utført av Helgesen rør, datert 21.08.2012.

Ferdigattester og tegninger kan fås ved henvendelse til megler. Tegninger stemmer overens med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Atkomst fra offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (13.6.2019) er avsatt boligbebyggelse – nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen ligger ikke er regulert område.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil påvirke leiligheten.

### **Adgang til utleie**

Utleie av bolig i borettslag krever styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-3.

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

### **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

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

356 712 (Andel av fellesgjeld)

2 246 712 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

2 265 933 (Totalpris inkl. omkostninger)

## **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 211

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- oppgjørshonorar kr 6.00,- og visninger/overtakelse kr 3.500,-. Markedspakke 12.900,- og foto 3.500,-. I tillegg kommer opplysninger fra kommunen og boligbyggelaget, takstrapp og forsikring. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

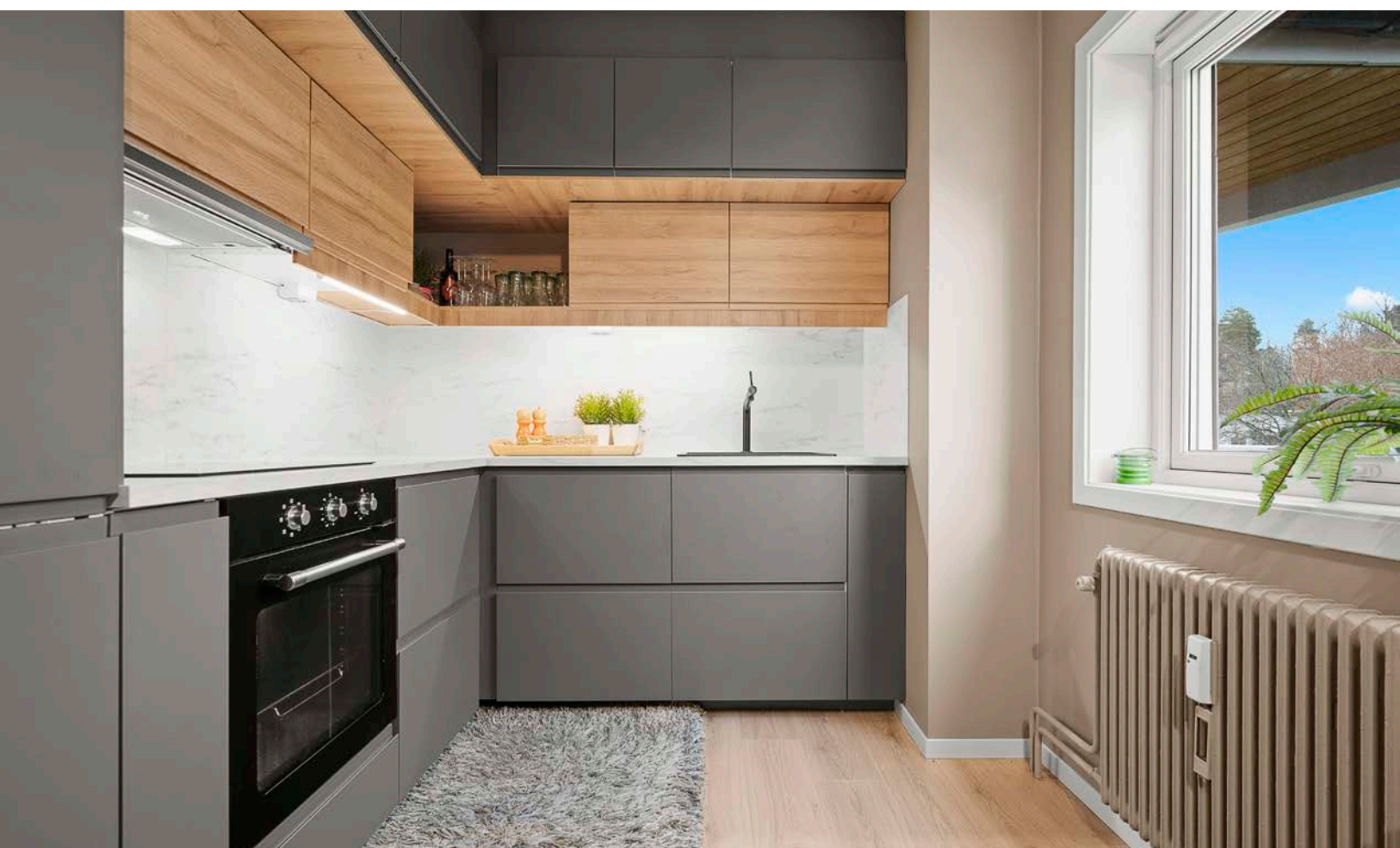
**Salgsoppgavedato**

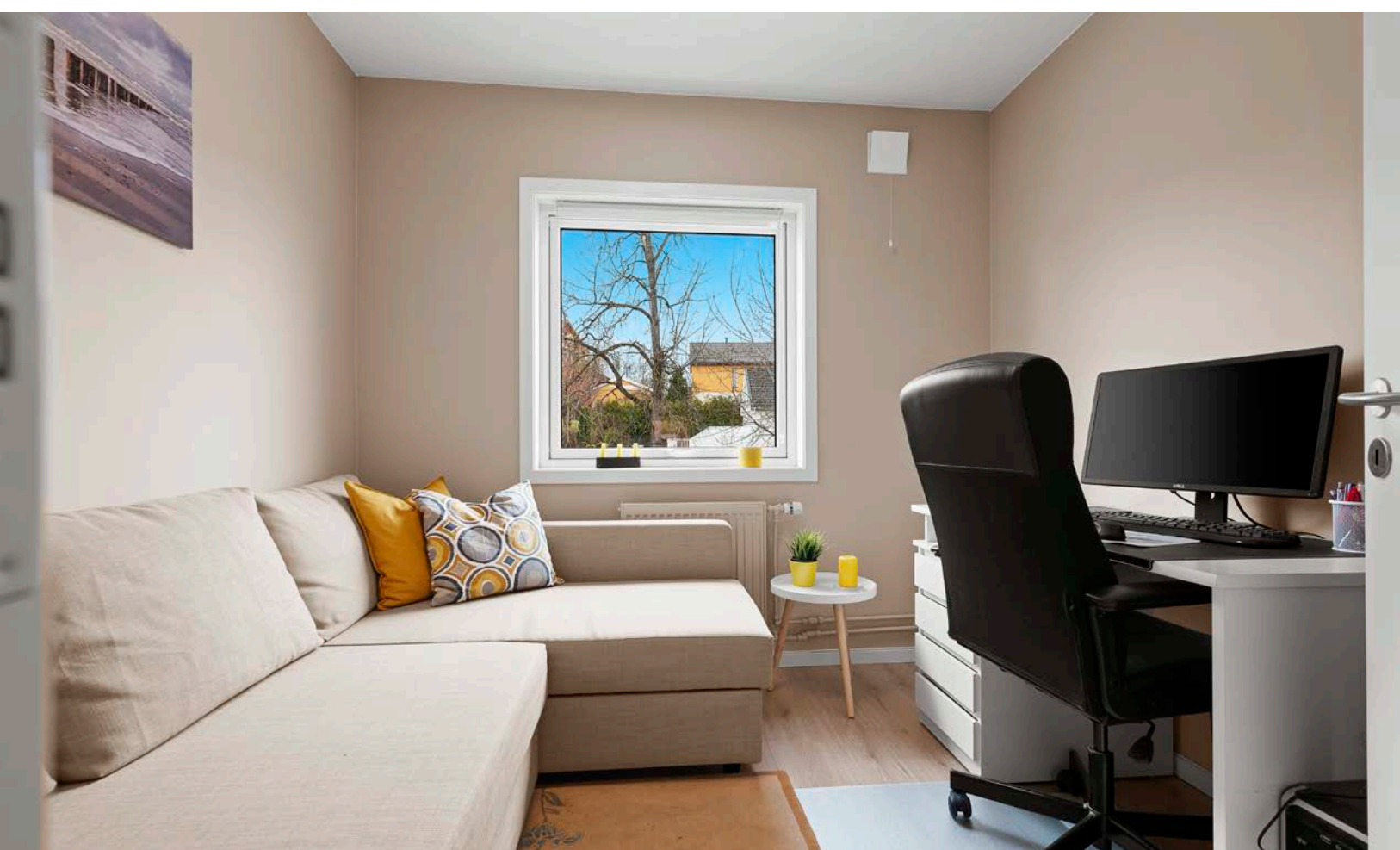
04.06.2024



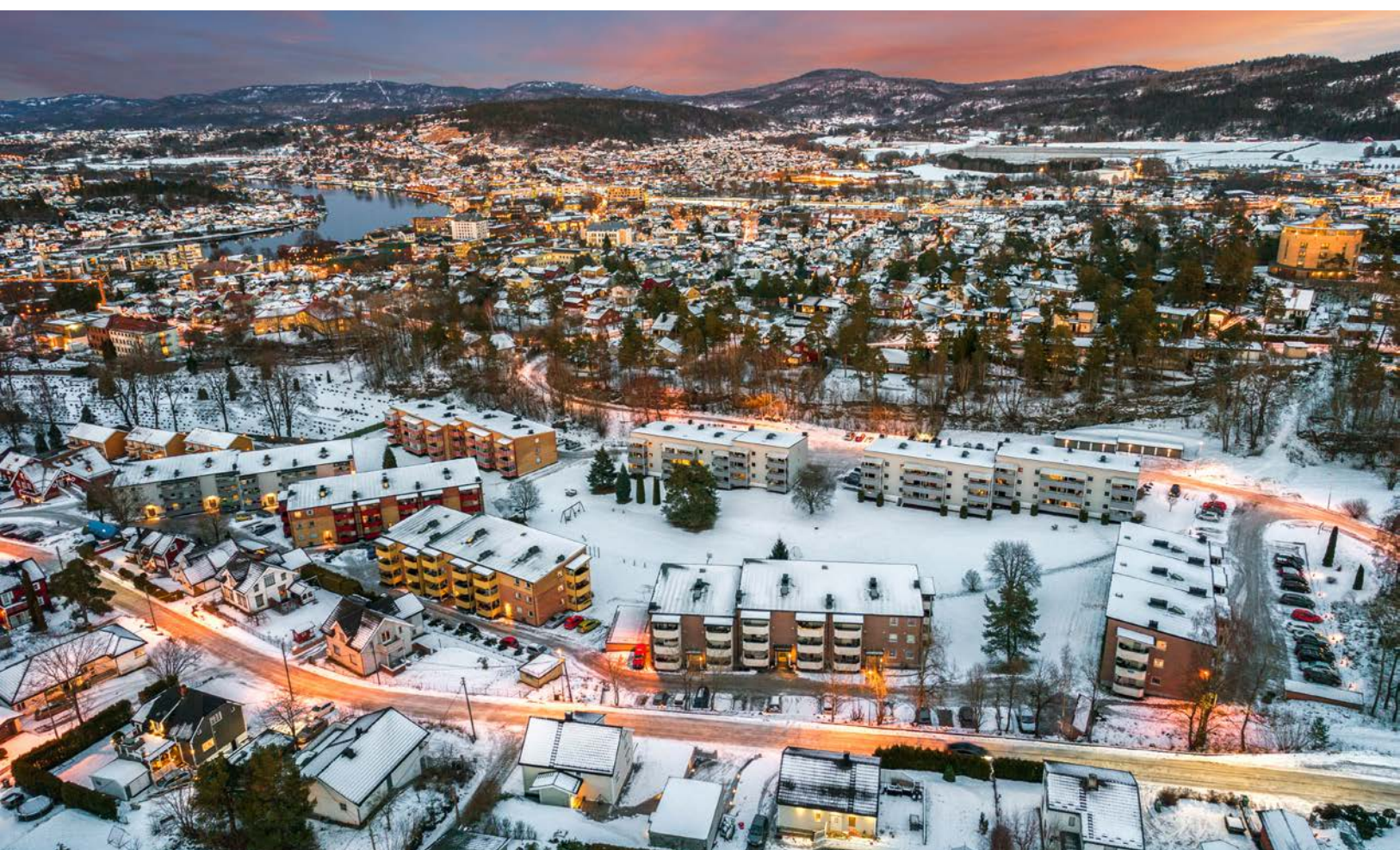




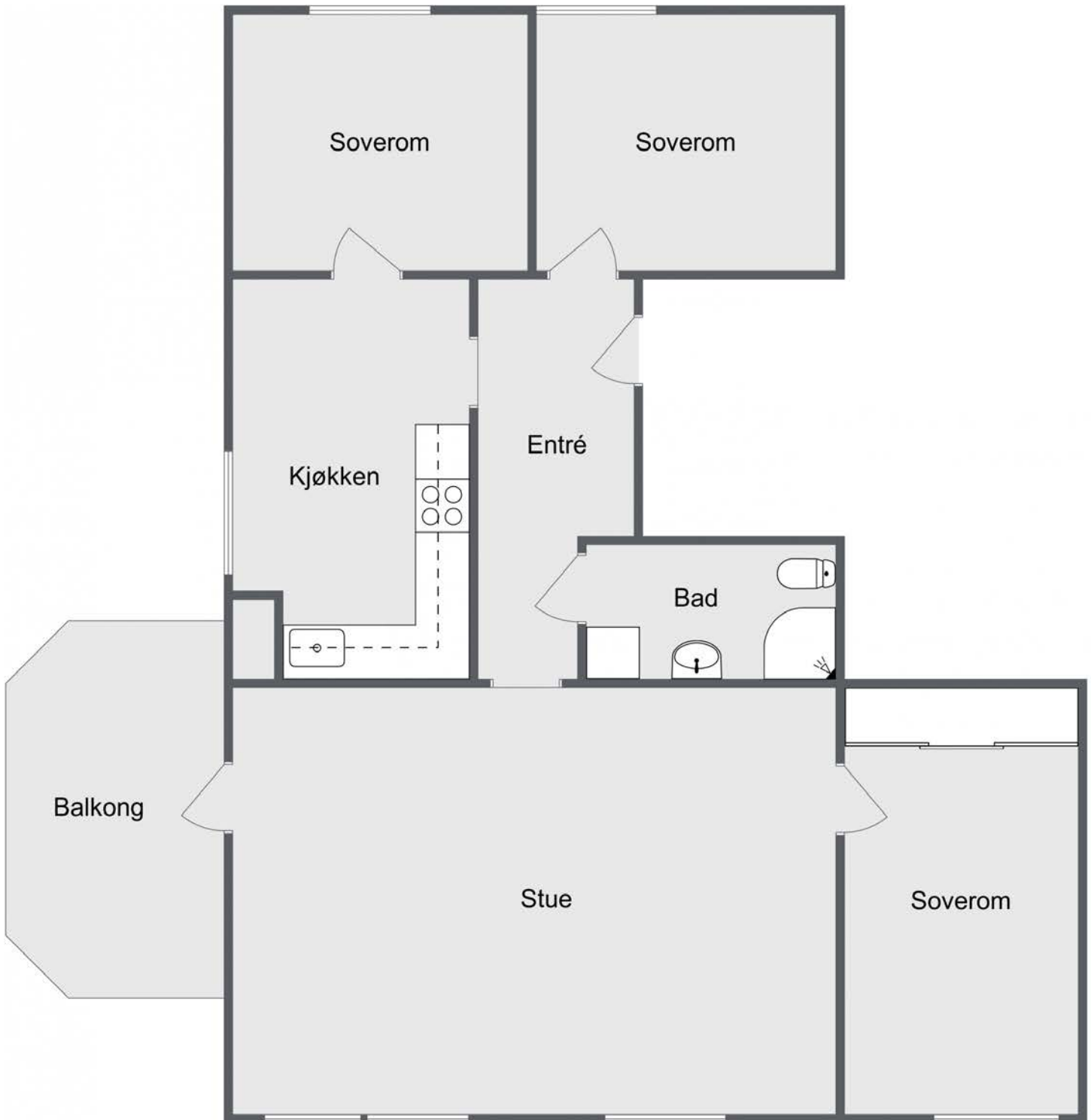













## 3. Etasje



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grønlivegen 20 C, 3922 PORSGRUNN
-  PORSGRUNN kommune
-  # gnr. 200, bnr. 899
-  # Andelsnummer 2314

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 18885-2130

Referansenummer: LB9586

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig/leilighet har areal over ett plan oppført 1961. Leiligheten er beliggende i 3.etasje. Felles adkomst med trapperom. Boligen er oppført i plassbygget betong konstruksjon med yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steni plater av nyere dato. Plassbygget takverk tekket med papp membran. Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. tapet og malt flater på veggflater. Fliser på vegg og gulvflater våtrom. Leiligheten er nylig godt oppgradert på overflater innvendig.

Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang og 3 soverom. To boder i kjeller.

Leiligheten fremstår med ingen vesentlig feil eller mangler. Alle bygningselementer fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i murt tegl og isolert bindingsverk. Den bærende konstruksjonen består av plassstøpt betongcelle konstruksjon. Utvendig tekket med Steni plater og trepanel. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

Leilighetens vinduer består av to lags isolerglass vinduer type Nor-Dan med rammer og karmen i malt trevirke skiftet 2016. Vinduer i god funksjonell stand.

Malt entredør i brann og lydtutførelse.

Terrassedør med glass. Rammer og karmen i malt trevirke.

Leiligheten har etablert romslig terrasse. Gulv tekket med betong. Rekkverk i stål og plater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv består av laminat. Fliser på badet og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater. Malt betong himlinger og malt gips i himlinger.

Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Etasjeskille mellom etasjer i betong lyd og brannskille. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Innerdører består av hvite speildører nylig skiftet 2023. Rammer i malt trevirke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-avtrekk i himling. Gulv har fall til sluk. Bad/vaskerom oppgradert 2016. Ved bruk av laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Gulv utført med smøremembran tekket med fliser. Gulv har etablert sluk i aluminium og plast. Sluk har ikke synlig mansjett. Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter i MDF type IKEA. Benkeplate i Laminat med benkebeslag i komposit. Integrert hvitevarer. Kjøkkeninnredning av nyere dato/2022. Rør i røranlegg til kjøkkenbenk. Plast avløpsrør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i bad/vaskerom. Utkast fra vannskap til bad.

Rørsanlegg skiftet 2013.

Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

40 amper hovedsikring. Kuser med automat

sikringer. El-skap etablert i felles gang. El-kontroll nylig utført.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

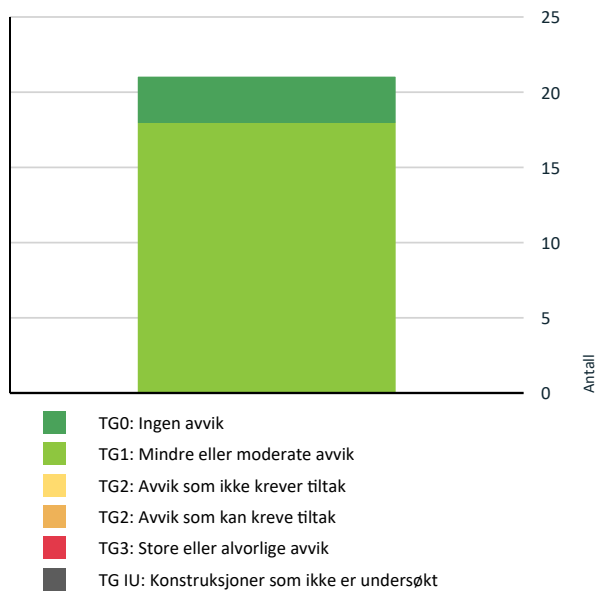
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

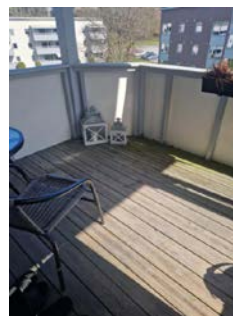
1961

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murt tegl og isolert bindingsverk. Den bærende konstruksjonen består av plass-støpt betongcelle konstruksjon. Utvendig tekket med Steni plater og trepanel. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

### TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to lags isolerglass vinduer type Nor-Dan med rammer og karmen i malt trevirke skiftet 2016. Vinduer i god funksjonell stand.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Malt entredør i brann og lydutførelse. Terrassedør med glass. Rammer og karmen i malt trevirke.

**Årstall:** 2016

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

Leiligheten har etablert romslig terrasse. Gulv tekket med betong. Rekkverk i stål og plater.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat. Fliser på badrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater. Malt betong himlinger og malt gips i himlinger. Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong lyd og brannskille. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

### TG 0 Radon

### TG 0 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører nylig skiftet 2023. Rammer i malt trevirke.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-avtrekk i himling. Gulv har fall til sluk. Bad/vaskerom oppgradert 2016.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater.

Årstall: 2013

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Ved bruk av laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv utført med smøremembran teknet med fliser. Gulv har etablert sluk i aluminium og plast. Sluk har ikke synlig mansjett.

Årstall: 2013



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, vegg montert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2013

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter i MDF type IKEA. Benkeplate i Laminat med benkebeslag i komposit. Integrrert hvitevarer. Kjøkkeninnredning av nyere dato/2022. Rør i røranlegg til kjøkkenbenk. Plast avløpsrør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger



# Tilstandsrapport

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i bad/vaskerom. Utkast fra vannskap til bad. Rørsanlegg skiftet 2013.

Årstall: 2013

## ! TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. El-skap etablert i felles gang. El-kontroll nylig utført.

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



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

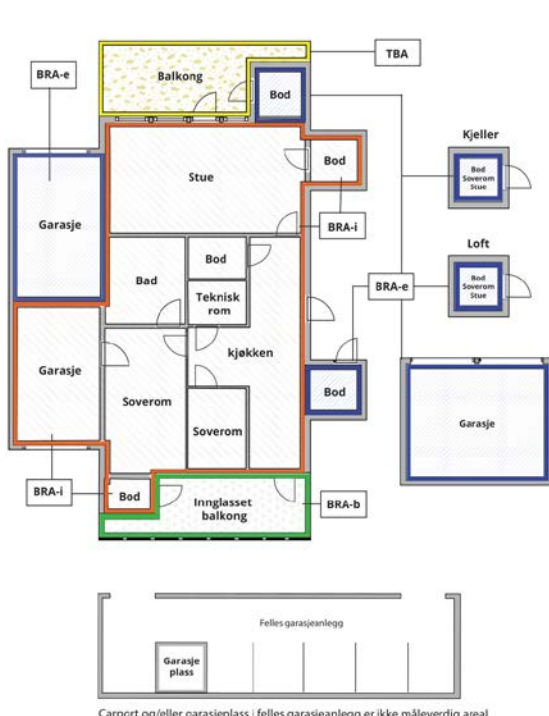
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	78			78	7		78
Kjeller		8		8			8
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>8</b>			<b>7</b>		<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod , Bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	78	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Gorica Jovanovic	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	899		0	3136.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grønlivegen 20 C

### Hjemmelshaver

Jønholtalen 1 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JØNHOLDALEN 1 BORETTSLAG	946831832			Jovanovic Gorica, Bobic Nikola

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

2314

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune. Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i 3.etasje.Senytral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende tomt. Opparbeidet grøntareal med asfaltert adkomstveier og parkerings areal.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av veier på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LB9586>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240017	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gorica Jovanovic	Nikola Bobic
<b>Gateadresse</b>	
Grønlivegen 20C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
PORSGRUNN	3922
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240017

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GJ, NB

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse   
Filer  
[EL-kontroll Grønivegen 20C.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317240017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gorica Jovanovic	054dee064a6f1378ca5ee5a 9fa3f31b90635fae3	01.05.2024 14:49:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

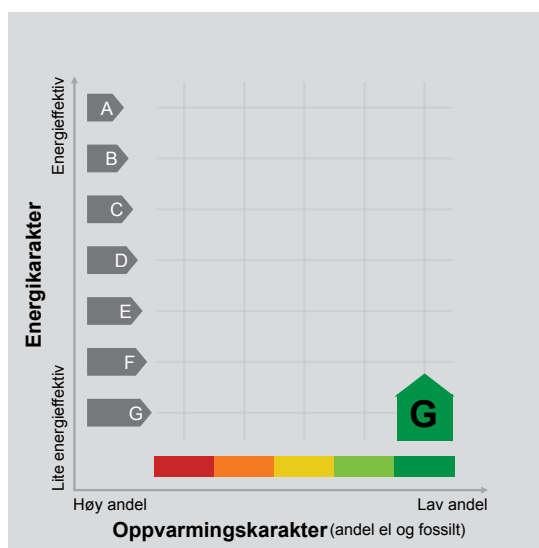
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikola Bobic	9ad30c185fdc5d5f7c1fd1d8 6db84ccbd907fe80	01.05.2024 14:48:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240017

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Grønlivegen 20C
Postnummer	3922
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	899
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164088057
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	82e881ab-a218-4442-b355-19c7ef973143
Dato	30.04.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønlivegen 20C  
Postnummer: 3922  
Sted: PORSGRUNN  
Kommune: Porsgrunn  
Bolignummer: H0301  
Dato: 30.04.2024 22:12:32  
Energimerkenummer: 82e881ab-a218-4442-b355-19c7ef973143

Kommunennummer: 4001  
Gårdsnummer: 200  
Bruksnummer: 899  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 164088057

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **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 16: 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 17: 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 luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 24: Montering tetningslister**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 16.04.24 Side 1 av 3

Jønholdalen I Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	60/2314
Grønlivegen 20 C	<b>Type:</b>	Borettslag
3922 PORSGRUNN	<b>Eiere:</b>	Nikola Bobic, Gorica Jovanovic
<b>Organisasjonsnr:</b> 946 831 832	<b>Andelsnr:</b>	02314

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 11 806

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 261
	Renter lån 2	1 794
	Avregning radiator 6 mnd. (Techem tlf. 22021459)	1 501
	Akonto radiator	1 388
	Avdrag lån 2	871
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
	Fyring	933
	Adm.gebyr PBBL - dugnad	8
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 200,00 i Mai. 23) 0

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

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.07.2024</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>10 305</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 261
	Renter lån 2		1 794
	Avregning radiator 6 mnd. (Techem tlf. 22021459)	( 1.501,00 i Jun. 24)	0
	Akonto radiator		1 388
	Avdrag lån 2		871
Tilleggsytelser:	Dugnad		50
	Fyring		933
	Adm.gebyr PBBL - dugnad		8
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 200,00 i Mai. 24)	0

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	356 712	Gjeld siste årsoppg.:	359 361
Klient ajourf. lån:	11 153 419,07	Klient gj. s. årsoppg.:	11 236 236

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132563371, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.04.2024: 11 153 419

Andel av saldo: 356 712

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 ( siste termin 31.12.2042 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inger Nerisen

Adresse: Jønholdalen 2

Postnr/-sted: 3922 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 99536484

E-post: joenholdalen1.borettslag@mittpbbl.no

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 16.04.24 Side 2 av 3

Jønholdalen I Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	60/2314
Grønlivegen 20 C	<b>Type:</b>	Borettslag
3922 PORSGRUNN	<b>Eiere:</b>	Nikola Bobic, Gorica Jovanovic
<b>Organisasjonsnr:</b>	946 831 832	

## 5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2024

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	11 806
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2022

Annen formue:	56 364	Gjeld:	370 551	Andre inntekter:	331
		Utgifter:	9 927		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 500
Andelsnr:	02314	Partialobligasjonsnr:	02314

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1958		
Gårds/bruksnr:	200/900, 200/899		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5710

## 9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003217644
--------------	-----------------------	-----------	--------------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.06.1960	Første innflytting:	15.12.1958	SSBnr:	H0301
Etasje:	3.	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei	BOA	75		
Parkeringstype:	Parkeringsplass				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	003-4 rom	P-rom	75
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

### Fasiliteter:

tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Oppvarming - avregning av energikostnad skjer en gang pr. år. Det kreves inn akontobeløp av andelseier hver måned. Ved salg av andel vil avregning bli utført i ettertid.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

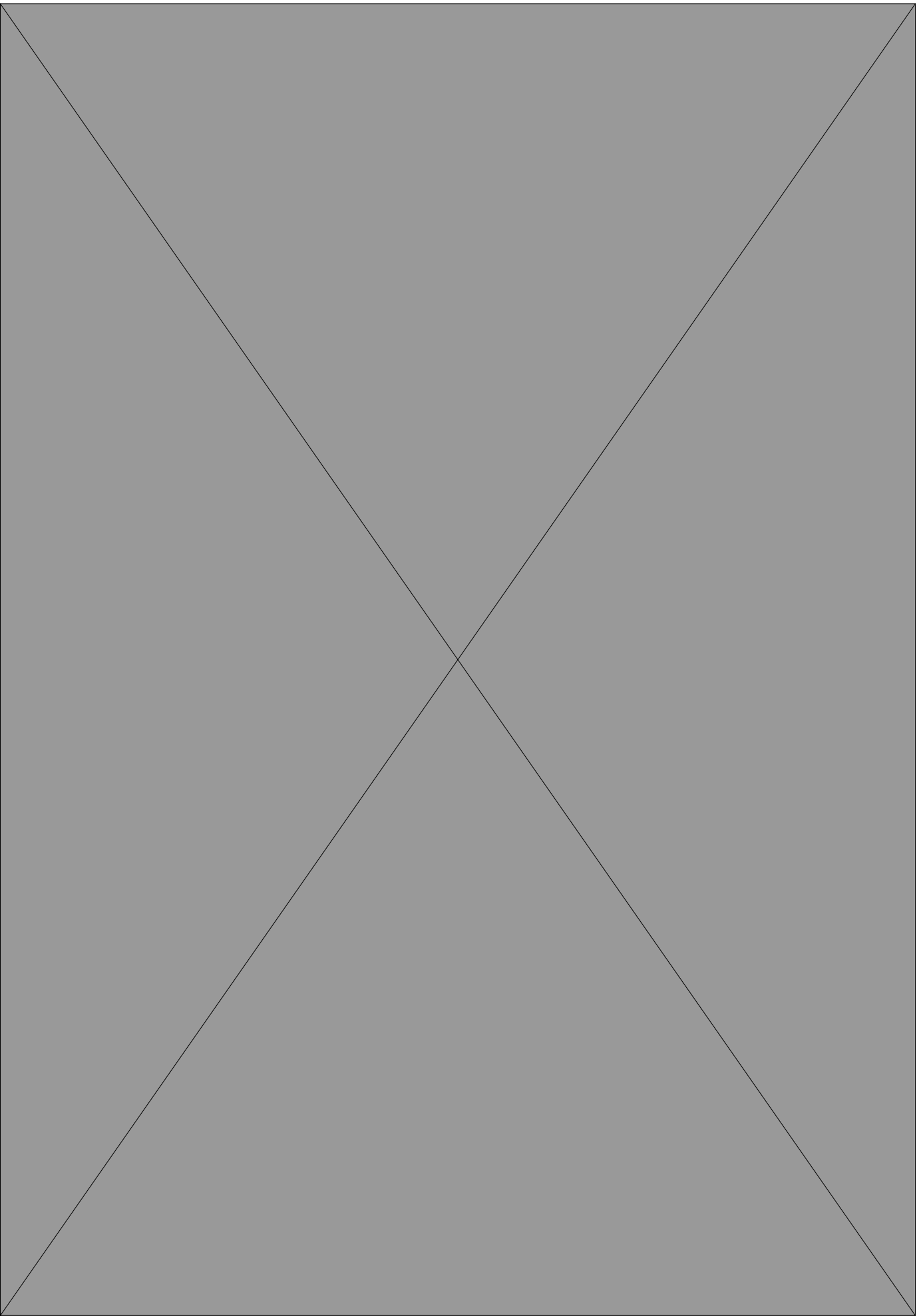
Dato utkjørt: 16.04.24 Side 3 av 3

Jønholdalen I Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	60/2314
Grønlivegen 20 C	<b>Type:</b>	Borettslag
3922 PORSGRUNN	<b>Eiere:</b>	Nikola Bobic, Gorica Jovanovic

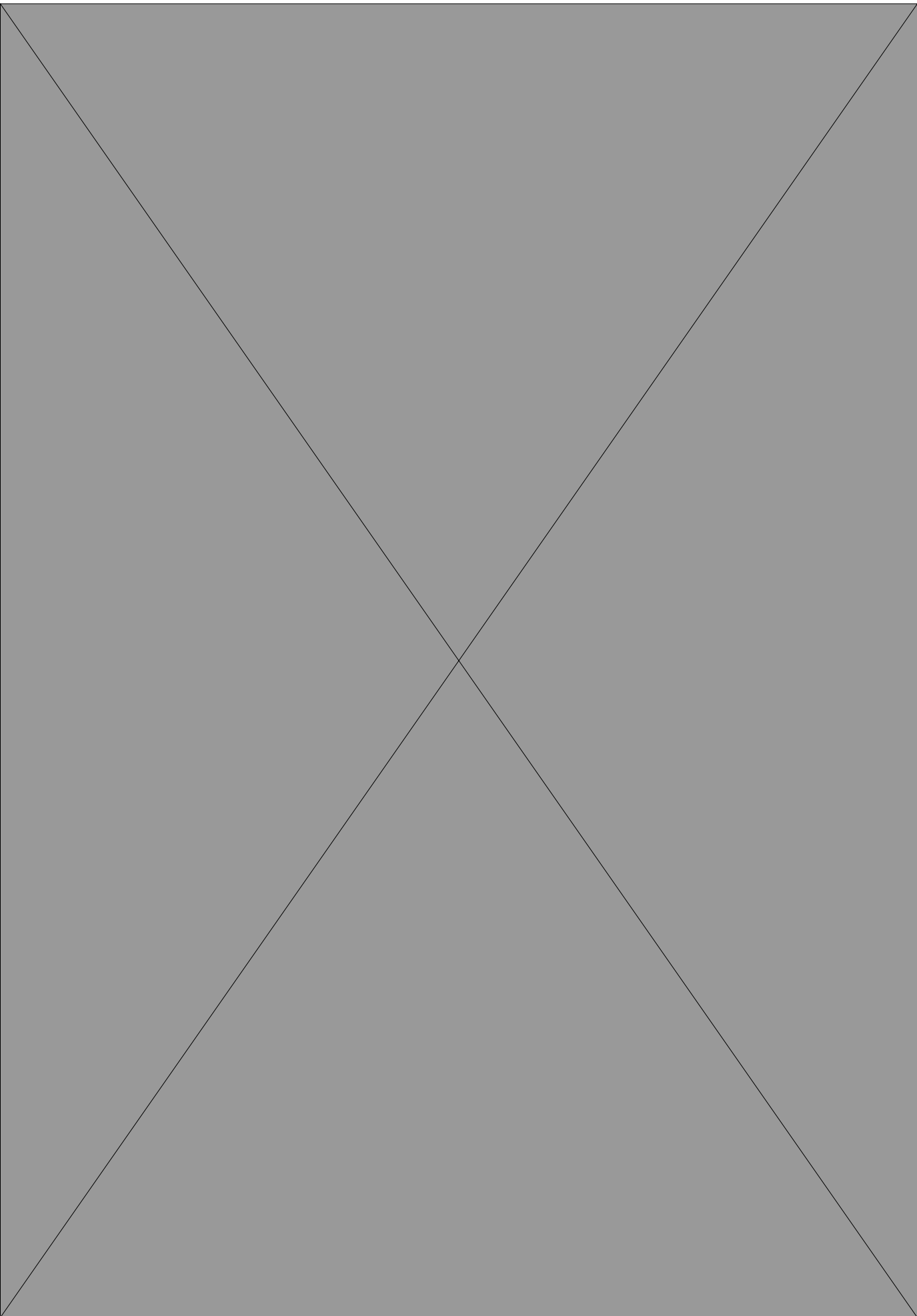
**Organisasjonsnr:** 946 831 832

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har en avtale med Techem Norge AS om avregning av energikostnader tilknyttet oppvarming av boligen. I forbindelse med eierskifter, skal radiatormålerne leses av, og eierskifte meldes Techem. Eierskifteskjemaer kan hentes på Techem sine hjemmesider: Eierskifteskjema (techem.com). Eierskiftet og avlesningene sendes til Techem på følgende adresse: kundeservice@techem.no. Sett Borettslagets navn og «Eierskifte» i emnefeltet. Melding om eierskifte til Techem er nødvendig for at beboerapp som viser enegiforbruk, skal virke.









**ORDENSREGLER**

**FOR**

**JØNHOLDALEN I BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD**  
**BOLIGBYGGELAG**

Endret på styremøte 11.04.16

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

## 1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslasteren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1. Gjelder også innvendig på balkong – tak – levegg og gulv.
- Borettslasteren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget. Er lov å rydde etc ellers også.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.



## 2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å lagre private gjenstander i fellesrom. Det kan søkes styret skriftlig om midlertidig lagring – max 2 uker. Gjenstanden skal merkes med navn og dato. Vil bli fjernet av styret etter oppgitt dato i søknad på eier regning.
- Det pålegges alle borettslasterere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.
- Slukk lyset i boden og lås dørene etter besøk i kjeller.
- Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i oppgangene. En familie kan ha max 1 barnevogn + en trille på fellesrom i kjeller. Fjernes når de ikke lenger er i bruk.
- Sykler skal plasseres i rommene inn for bakre kjellerdør. Det er kun denne døren som skal benyttes til å ta sykler, barnevogner etc. ut og inn.
- Det er kun tillatt å plassere en stk sykkel pr beboer i fellesareal i kjeller. (f.eks en familie på 3 kan ha 3 sykler).



- **Alt beboeren ikke har plass til i sine egne boder må de lagre andre steder. F.eks. Grenland Minilager.**

- Det må ikke plasseres/parkeres noe foran inngangsdører. (Brannforskriftene).

### 3. Trappevask

- Satt bort til firma.

### 4. Vasking, tørking og lufting

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

### 5. Vaskerier

- Skal ikke brukes på søndager og helligdager.



### 6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

### 7. Avfall

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



## 8. Husdyrhold

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt o. a. uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.
- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes styret. Blir kun gitt tillatelse til et stk. husdyr pr. leilighet.



## 9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter, hengere og biler på fellesarealer, parkeringsplasser, gjesteparkering er ikke tillatt. Trampoliner, badebassenger, telt etc. på fellesarealene er ikke tillatt.
- Lek, ballspill etc., må ikke forekomme på parkeringsområdene.
- Aktiviteter med ball skal ikke forekomme inne i leilighetene.



## 10. Ro og orden

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



## 11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

# Vedtekter



for Jønholdalen I Borettslag org nr 946 831 832

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.1961, sist endret den 23.03.2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

TSS avd. Porsgrunn eier andel nr. 2315, idet boligen som andelen er knyttet til kan disponeres av sykehuset som bedriftsbolig. Den som bor i boligen må være medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Bestemmelsen er evigvarende.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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



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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jønholdalen I Borettslag mandag 18.03.2024 kl. 18:00 -  
Møtested er ikke fastsatt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)

14 stk.

Inger Nerisen

Odd Morten Asgautsen

Nikola Bobic

Hege Dahl

Berit Berglind

Wenche Irene Dammen

Caspar Eidsbråten

Silje Wold Hereid

Rita Tøfting

Liv Vik

Synne Aasgrav

Emma Humlegård

Spresa Bekteshi

Dan Alexander Jupskås

#### **Vedtak:**

Godkjent

### 1.2 Registrere antall fullmakter

0

#### **Vedtak:**

ingen fullmakter

### 1.3 Godkjenning av innkalling

Godkjent

#### **Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

#### **1.4 Godkjenning av dagsorden**

Godkjent

**Vedtak:**

Dagsorden ble vedtatt

#### **1.5 Valg av møteleder**

Inger Nerisen

**Vedtak:**

Inger Nerisen ble valgt

#### **1.6 Valg av referent**

Inger Nerisen

**Vedtak:**

Inger Nerisen ble valgt

#### **1.7 Evt. valg av tellekorps**

ingen

**Vedtak:**

Ingen

#### **1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

Silje W. Hereid

**Vedtak:**

Godkjent

### **2. Årsmelding fra styret**

Godkjent

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret ble vedtatt

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

Godkjent

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt.

### **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

Økes til kr 77.000,- - fordeles innad i Styret

**Vedtak:**

Godkjent

## **5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

### **Vedtak:**

Odd Morten Asgautsen vil motta lønn for ekstra arbeid i 2024 samme sats som 2023.

## **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

### **Vedtak:**

Inger Nerisen Leder 1 år

Odd Morten Asgautsen styremedlem 1 år

Nikola Bobic styremedlem 1 år

Caspar Eidsbråten varamedlem 1 år

LIV Vik varamedlem 1 år

## **7. Valg av valgkomite**

Ikke aktuelt

### **Vedtak:**

Ikke aktuelt

## **8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**

Godkjent

### **Vedtak:**

Delegat Caspar Eidsbråten

Varadelegat Nikola Bobic

## **9. Fyringsanlegget**

Godkjent

### **Vedtak:**

ingen vedtak

## Protokoll for Jønholtdalen I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Nerisen (sign.)	20.03.2024
Sekretær	Inger Nerisen (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Silje Wold Hereid (sign.)	18.03.2024

# **Styret i Jønholtdalen I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

## **Sted og tid**

Mandag 18.03.2024 kl.18:00  
Møtested er ikke fastsatt

## **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

## **2. Årsmelding fra styret**

## **3. Godkjenning av årsregnskap**

## **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

## **5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

## **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

## **7. Valg av valgkomite**

## **8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**

## **9. Fyringsanlegget**



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

# Årsmelding fra styret i Jønholtdalen I Borettslag for 2023

## Generell informasjon

Jønholtdalen I Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

## Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Inger Nerisen, Jønholtdalen 2  
Styremedlem, Odd Morten Asgautsen, Jønholtdalen 4  
Styremedlem, Nikola Bobic, Grønlivegen 20 C  
Varamedlem, Liv Vik, Grønliv. 20 A  
Varamedlem, Hege Dahl, Jønholtdalen 6

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 3 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 6 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Montering av el-bil ladere på alle p.plasser.

Fjerning av trær.

Nye lekeapparater på fellesareal i samarbeid med de andre 4 borettslagene.

## Fremtidsplaner

Nye lekeapparater i 2024.

Maling av toppbord på balkongene. Mulig også at oppgangene males. Geir Rune Lien PBBL står for dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2024

## Informasjon om regnskapet og disponible midler

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om regnskap og beretning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om regnskap og beretning i borettslag at man gir mer informasjon. Dette innebjer blant annet at man gir informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i regnskapet. P de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved skifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som virker på borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, følger spesielt godt med på tallstyrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	1 038 452	553 237
B: Endringer disponible midler		
rets resultat (se resultatregnskap)	1 083 189	498 647
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	13 618	8 674
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-593 188	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-349 891	-617 353
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-228 967	595 247
C: rets endring disponible midler	-75 239	485 215
D: Disponible midler 31.12.	963 213	1 038 452
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	963 174	1 009 710

Resultatregnskap pr 31.12.23 for J nholdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 091 672	1 640 736	2 091 800	1 973 800
Innkrevde felleskostnader dugnad		21 600	21 600	21 600	21 600
Innkrevde felleskostnader renter		515 304	280 296	515 400	673 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		366 264	639 648	366 300	326 700
Andre inntekter		0	900	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 994 840</b>	<b>2 583 180</b>	<b>2 995 100</b>	<b>2 995 100</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	8 819	6 697	7 000	11 000
Styrehonorar	2	67 000	67 000	67 000	67 000
Arbeidsgiveravgift og lnnsrelaterte kostn.		10 684	11 160	14 100	14 100
Forretningsfjrerhonorar		89 688	86 214	89 700	94 000
Teknisk forvaltningsavtale		21 060	18 641	19 400	22 000
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	7 200
Kontigent NBBL		4 320	4 104	4 300	4 400
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 320	4 500	4 600
Andre lnnskostnader	3	8 775	12 150	30 000	30 000
Brytjing - strjing		23 221	18 527	40 000	40 000
Plenklipp		36 092	23 272	35 000	37 100
Vedlikehold	4	188 991	21 692	360 000	396 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	0	605 827	0	250 000
Serviceavtaler		16 528	25 012	17 000	18 000
Kabel-tv		225 601	217 618	228 500	240 000
Forsikring		92 507	85 645	92 500	100 000
Kommunale avgifter		453 468	430 076	516 100	476 200
Energi, strjm		60 638	63 179	98 000	65 000
Renhold, fellesareal		38 768	35 484	35 200	42 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		3 918	1 599	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	353	0	0
Andre driftskostnader	5	14 109	13 576	54 000	54 000
Bomilj		3 175	4 466	0	0
Utbetaling dugnad		11 400	12 000	21 600	21 600
Avskrivninger	6	13 618	8 674	8 700	8 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 404 114</b>	<b>1 784 487</b>	<b>1 749 800</b>	<b>2 002 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 590 726</b>	<b>798 693</b>	<b>1 245 300</b>	<b>992 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		38 086	10 378	0	0
Rentekostnad		545 623	310 425	515 400	673 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-507 536</b>	<b>-300 046</b>	<b>-515 400</b>	<b>-673 000</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>1 083 189</b>	<b>498 647</b>	<b>729 900</b>	<b>319 200</b>
<b>Overfjringer</b>					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 083 189	498 647	0	0
<b>Sum overfjringer</b>		<b>1 083 189</b>	<b>498 647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse pr 31.12.23 for J nholdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	5 419 770	5 419 770
Tomter	8, 13	14 637	14 637
Andre driftsmidler	7	588 245	8 674
Sum varige driftsmidler		6 022 652	5 443 081
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	950 417	721 450
Sum finansielle anleggsmidler		950 417	721 450
Sum anleggsmidler		6 973 069	6 164 531
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39	28 742
Andre leierestanser		35	4 761
Periodisert kostnad		158 439	148 129
Sum fordringer		158 513	181 632
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 444 062	1 124 841
Sum bankinnskudd og liknende		1 444 062	1 124 841
Sum omløpsmidler		1 602 575	1 306 473
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 575 644</b>	<b>7 471 004</b>

Balanse pr 31.12.23 for J rnholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>			
Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	10	-3 573 665	-4 656 854
Sum egenkapital		-3 570 065	-4 653 254
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
L <sup>3</sup> n i bank	11, 13	11 236 237	11 586 127
Borettsinnskudd	12, 13	270 110	270 110
Sum langsiktig gjeld		11 506 347	11 856 237
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 934	6 934
Andre forskuddsbetalte leier		-3 206	5 247
Gjeld mellomregning		-31 813	3 838
Leverand rrgjeld		661 209	247 986
Skyldig off. myndigheter		137	190
P <sup>3</sup> l rgt l rynn, honorarer og feriepenger		975	1 350
P <sup>3</sup> l rjne renter		5 126	2 476
Sum kortsiktig gjeld		639 362	268 021
Sum gjeld		12 145 709	12 124 258
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>		<b>8 575 644</b>	<b>7 471 004</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
J rnholtdalen I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Inger Nerisen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Nikola Bobic  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odd Morten Asgautsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup> r etter balansedagen. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes <sup>3</sup> vN re forbig<sup>3</sup> ende. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p<sup>3</sup> bygningene, skal borettslaget regnskapsfjre en tilsvarende avsetning. S lik avsetning vil da vN re balansefjrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld h<sup>3</sup> nteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p<sup>3</sup> lydende.

### Inntekter

Inntektsfjring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	8 819	6 697
Sum	8 819	6 697

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	67 000	67 000
Sum	67 000	67 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Ljnnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Ljnn til ansatte	7 800	10 800
5150 Opptjente feriepenger	975	1 350
Sum	8 775	12 150

Ljnnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterljnn. Beljpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup>rsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	60 730	10 142
6602 Vedlikehold VVS	0	2 025
6603 Vedlikehold av el.anlegg	5 367	90
6604 Vedlikehold uteanlegg	122 894	9 435
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	605 827
Sum	188 991	627 519

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, snjppelrjmming	5 528	5 159
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 950	1 875
6942 Njkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling <sup>3</sup> rsmjtte	2 596	3 534
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 387	2 359
Sum	14 109	13 576

### Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange <sup>3</sup>r som vurdert jkonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	13 618	8 674
Sum	13 618	8 674



## Note 7 - Andre driftsmidler

	El-bil lading	Tjrketrommler	PC	PC	Miljstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	62 517	3 845	11 995	86 741
i rets tilgang :	593 188	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	593 188	62 517	3 845	11 995	86 741
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 943	62 517	3 845	11 995	86 741
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	588 245	0	0	0	0
i rets avskrivninger :	4 943	0	0	0	8 674
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2023	2001	2007	2007	2013
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10	10	3	3	10

Andre driftsmidler bokfjres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. d konomisk lypetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange <sup>3</sup> r som den nkonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover <sup>3</sup> rlig avskrivning, derom indikasjon p<sup>3</sup> nedskrivning oppst<sup>3</sup> r.

## Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 419 770	14 637
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 419 770	14 637
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	5 419 770	14 637
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	1960	1960
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppfjrt med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

## Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	950 417	721 450
Sum	950 417	721 450

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold p<sup>3</sup> egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beljpet her kommer i tillegg til disponible midler.

## Note 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	-3 573 665	-4 656 854
Sum	-3 570 065	-4 653 254

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitalen vurderes å være positiv.

## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Formål:	balkonger, fasader, vinduer + refinansiering
Løsningsnummer:	12132563371
Løstypen:	Annuitet
Opptaksrente:	2016
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	14 450 000
Løstnesaldo 01.01:	11 586 127
Avdrag i perioden:	349 891
Løstnesaldo 31.12:	11 236 237
Saldo som fremstår i tid:	9 348 984

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld løsningsnummer 12132563371	6	359 361	2 156 166
	24	312 200	7 492 800
	6	264 547	1 587 282

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen. Renten som oppgis i noten er nominell rente.

## Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	270 110	270 110
Sum	13	270 110

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevp òn	11 236 237	11 586 127
Borettsinnskudd	270 110	270 110
Sum	11 506 347	11 856 237
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	14 637	14 637
Bygninger, garasjer og boder	5 419 770	5 428 444
Sum	5 434 407	5 443 081

## Resultat og balanse med noter for Jønholdalen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jønholdalen I Borettslag**

Styreleder	Inger Nerisen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Odd Morten Asgautsen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Nikola Bobic (sign.)	12.02.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jønholtdalen I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jønholtdalen I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15.02.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Øystein Gunnerød**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-15 15:23:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PE54I-WJEAk-ACNY7-4HEBS-NQ7MT-EL52I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding fra styret i Jønholtdalen fyringsanlegg for 2023

## Styret

Styret har bestått av:

Leder, Jan Theodor Vårli, Jønholtdalen 8  
Styremedlem, Terje Norli, Rødsåsen 13  
Styremedlem, Ellen Sofie Ditlefsen, Grønlivegen 18 A  
Styremedlem, Inger Nerisen, Jønholtdalen 2  
Styremedlem, Anne Magni Rue Glømme, Grønlivegen 12 C

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Varamedlem, Sigurd Armand Risvik, Grønlivegen 12 F  
Varamedlem, Turid Hanssen, Jønholtdalen 22  
Varamedlem, Odd Morten Asgautsen, Jønholtdalen 4  
Varamedlem, Kathrine Normann Gunstad, Grønlivegen 12 B

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er E&Y

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 17 ulike protokolererte saker har vært behandlet.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Inngått avtale med Eksoterm AS med en årlig brannkontroll og brannvernrunde i hvert borettslag.  
Ladestasjoner har blitt oppført i alle borettslagene. Gjennomført individuell avregning for oppvarming radiator perioden 01.09.2022 - 31.08.2023. Videre utskifting av gamle defekte radiatorer. Reparasjoner og vedlikehold i hovedfyrrom. Planlagt utvidelse av lekeplassen i 2024 med nye aktiviteter som er delvis finansiert med et tilskudd fra PBBL på 100 000 kroner for et bedre bomiljø.

## Fremtidsplaner

Få ferdigstilt lekeplassen med nye aktiviteter (apparater) innen juni 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.02.2024



## Informasjon om regnskapet og disponible midler

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebjer blant annet at man m3 gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i regnskapet. I de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved rskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige ñkonomiske forhold som p3 virker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l3 n, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de ñkonomiske midlene som sameiet har til r3 dighet, og de defineres som oml3psmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stjrrelsen p3 de disponible midlene kan blant annet benyttes til 3 vurdere om det er n3dvendig 3 endre stjrrelsen p3 innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	918 580	738 053
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	1 048 841	348 769
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-1 393 580	-168 241
C: i rets endring disponible midler	-344 740	180 528
D: Disponible midler 31.12.	573 841	918 580
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	552 170	897 935

## Resultatregnskap pr 31.12.23 for J ònholdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Andre inntekter		100 000	0	0	0
Brensel		3 095 909	1 555 128	1 543 700	1 503 700
M <sup>3</sup> lingsbasert inntekt		61 425	806 554	1 118 000	1 200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 257 334</b>	<b>2 361 682</b>	<b>2 661 700</b>	<b>2 703 700</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	1	50 000	50 000	50 000	55 500
Andre ljnnskostnader	2	12 500	0	12 500	12 500
Arbeidsgiveravgift og ljnnsrelaterte kostnader		8 813	7 050	8 800	8 800
Forretningsfjrerhonorar		34 950	33 606	35 000	36 600
Vaktmestertjenester/andre tjenester		30 040	15 020	15 000	47 100
Brytjing - strjing		13 582	0	0	0
Vedlikehold	3	342 419	302 821	300 000	300 000
Serviceavtaler		7 586	-65 876	0	0
Energi, strjm		6 155	13 355	26 000	6 200
Brensel, fjernvarme		1 556 769	1 500 964	1 900 000	1 800 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		58 229	54 675	0	62 000
Styremjter, lokaler, mat mm.		0	718	0	0
Andre driftskostnader	4	142 430	110 566	152 400	113 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 263 472</b>	<b>2 022 899</b>	<b>2 499 700</b>	<b>2 441 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>993 862</b>	<b>338 783</b>	<b>162 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		54 979	9 986	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>54 979</b>	<b>9 986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>1 048 841</b>	<b>348 769</b>	<b>162 000</b>	<b>262 000</b>
<b>Overfjrt til-/fra egenkapital</b>					
Overfjrt til/fra (-) egenkapital		1 048 841	348 769	0	0
<b>Sum overfjringer</b>		<b>1 048 841</b>	<b>348 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse pr 31.12.23 for J ònholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	75 000	75 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	3 071 127	1 677 546
Sum anleggsmidler		3 146 127	1 752 546
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 671	20 646
Andre fordringer		-147 954	17 271
Andre fordringer		105	0
Periodisert kostnad		0	-47 178
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 021 291	1 211 753
Sum omløpsmidler		895 113	1 202 491
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 041 239</b>	<b>2 955 038</b>

Balanse pr 31.12.23 for J nholdtalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital	7		
Opptjent egenkapital	7	3 719 967	2 671 127
Sum opptjent egenkapital	7	3 719 967	2 671 127
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		55	0
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		321 252	283 911
Sum kortsiktig gjeld		321 272	283 911
Sum gjeld		321 272	283 911
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 041 239</b>	<b>2 955 038</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
J nholdtalen fyringsanlegg

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Theodor Værlie  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ellen Sofie Ditlefsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Magni Rue Gjermi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Norli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Nerisen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlrpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett r etter balansedagen. rvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlrpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belrpp r etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes r vrre forbigr ende. Anleggsmidler med begrenset rkonomisk levetid avskrives planmessig.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets forventede rkonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lrpjpende under driftskostnader, mens r kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belrpp r etableringstidspunktet.

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppfjrt i balansen til r lydende.

### Inntekter

Inntektsfjring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Styrehonorar

Belrppet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

## Note 2 - Lrnnskostnader

Lrnnskostnadene er knyttet til arbeid i sameiet. Belrppet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.

Antall rrsverk er mindre enn 0,75 %. Sameiet ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5145 Andre honorarer ansatte	12 500	0
Sum	12 500	0

## Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6602 Vedlikehold VVS	302 907	224 392
6603 Vedlikehold av el.anlegg	14 588	78 428
6604 Vedlikehold uteanlegg	24 924	0
Sum	342 419	302 821

#### Note 4 - Andre driftkostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6421 Leie av energim <sup>3</sup> lere	103 950	88 996
6609 Andre driftskostnader	31 509	15 396
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	971	923
7790 Andre kostnader	6 000	5 250
Sum	142 430	110 566

#### Note 5 - Bygninger

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1100 Bygninger	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

#### Note 6 - Avsetning til framtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto framtidig vedlikehold	3 071 127	1 677 546
Sum	3 071 127	1 677 546

#### Note 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2070 Akkumulert resultat	3 719 967	2 671 127
Sum	3 719 967	2 671 127

## Resultat og balanse med noter for Jønholtdalen fyringsanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jønholtdalen fyringsanlegg**

Styreleder	Jan Theodor Vårli (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Terje Norli (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Anne Magni Rue Glømme (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Ellen Sofie Ditlefsen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Inger Nerisen (sign.)	27.02.2024

## Elkontrollen

### Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Eltera Skagerrak AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Vipevegen 51F
Postnr/Sted:	3917 Porsgrunn
Telefon:	905 40 100
E-post:	post.skagerrak@eltera.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Nicola Bobic
Kontaktperson:	
Adresse:	Grønlivegen 20 C
Postnr/Sted:	3922 PORSGRUNN
Telefon/Mobil:	48351152      48351152
E-post:	nicola@bobic.net

Ordre	
Ordrenummer:	9468

Kunde	
Kundenummer:	11891

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Nicola Bobic		
Adresse:	Grønlivegen 20 C		
Postnr/Sted	3922	PORSGRUNN	Boligmappen.:

Anlegg - Kontaktperson			
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon: 48351152
Navn:	Nicola Bobic		E-post:

Anleggsbeskrivelse			
Type anlegg:	Boligblokker		Byggeår: 1958
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	Senere utbedret: 2023
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Merknader			
<b>Må utbedres omgående:</b>			
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:	2029

Sjekkpunkt				
Måling/prøving		Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	<input checked="" type="checkbox"/>		64,5 MΩ	<input type="checkbox"/>
Temperatur/Varmgang i fordeling	<input checked="" type="checkbox"/>		°C	<input type="checkbox"/>
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Sov til venste ved inngang dårlig jordforbinlse på sjekkes	0,87 Ω	<input type="checkbox"/>
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Overgangsmotstand til jord	<input checked="" type="checkbox"/>		3,3 Ω	<input checked="" type="checkbox"/>
Automatisk utkobling	<input checked="" type="checkbox"/>		A	<input type="checkbox"/>
Gulv- og veggresistans	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Andre målinger	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	<input checked="" type="checkbox"/>		MΩ	<input type="checkbox"/>



## Elkontrollen

### Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Sjekkpunkt			
Sikringsskap		Kommentar	Rettet
Tilgjengelig for ettersyn	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Merking av kurser og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forhold mellom kabler og vern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Kabelinnføringer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tilkoblinger og varmgang	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Jording		Kommentar	Rettet
Hovedjord tilkoblet	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tilleggsutjevningsforbindelser	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Jording av stikkontakter og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	Sov 1 ved ingang noe sjekk av jording her	<input type="checkbox"/>
Installasjon		Kommentar	Rettet
Bruksendring	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg, motorer med mer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Vedlikehold av utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Branntetting	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Belysningsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Eventuelt	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Brannvern		Kommentar	Rettet
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Brannvarslingsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Informasjon		Kommentar	Rettet
Eier/brukers ansvar	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Samsvarserklæring og dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Belysning og varme	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Kabler og skjøteledninger	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Spesielle hensyn i barnerom	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

**Elkontrollen**

**Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon**

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Informasjon		Kommentar	Rettet
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Jordfeilbryter	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Batteribytte på røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Sjekkpunkt			
Generelt		Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer:

Elkontroll leilighet

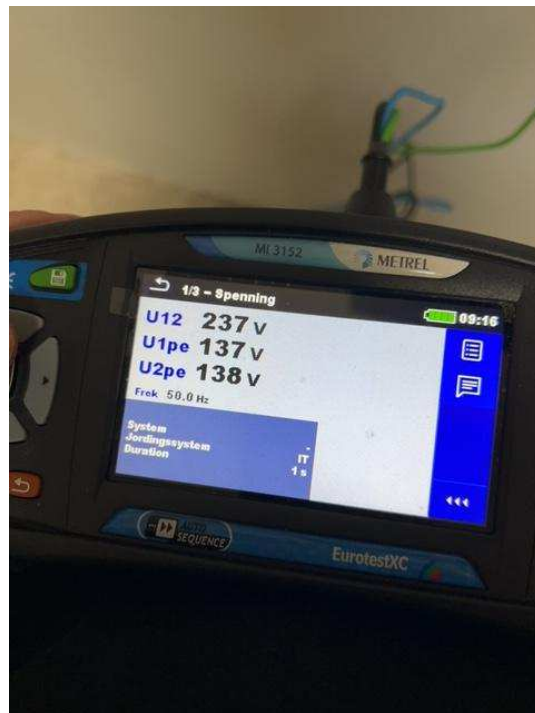
Kontrollert av:			
Navn:	Thomas Haugholt		
Dato:	19.04.2024	Sertifikat:	
Signatur:			

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

## Bilder tilhørende ordre 9468



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Overspenningsvern  
Beskrivelse: Osv kun tilkoblet 1 fas, Filnavn: img\_0001.jpg



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Måling/prøving  
Beskrivelse: Spenning, Filnavn: img\_0001.jpg

## Bilder tilhørende ordre 9468



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Måling/prøving  
Beskrivelse: Kortslutting, Filnavn: img\_0002.jpg



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Måling/prøving  
Beskrivelse: Jordfeil bryter, Filnavn: img\_0001.jpg

## Bilder tilhørende ordre 9468



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Verdi (Mohm)  
Filnavn: img\_0001.jpg



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Kontinuitet i jordledninger og utjevninger  
Filnavn: BE15EA60-1340-4A0A-8DAF-1AA023BFA7AE.jpg

## Bilder tilhørende ordre 9468

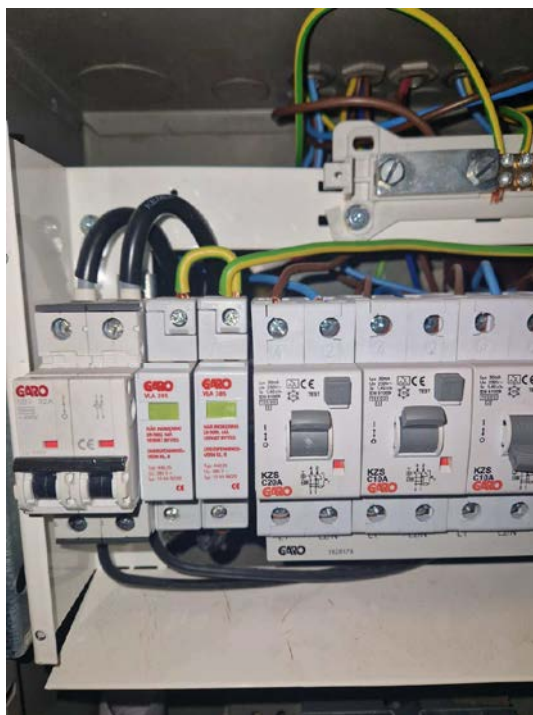


Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Kontinuitet i jordledninger og utjevninger  
Filnavn: CF2DA652-12CA-4F0E-A5C5-FCE5F1666654.jpg



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"  
Spørsmål: Kontinuitet i jordledninger og utjevninger  
Beskrivelse: Etter utbygging, Filnavn: IMG\_20240425\_084738.jpg

## Bilder tilhørende ordre 9468



Skjema: "NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2"

Spørsmål: Overspenningsvern

Beskrivelse: Etter utbedring, Filnavn: IMG\_20240425\_090130.jpg



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismetlamper 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grønlivegen 20C  
3922 PORSGRUNNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Oppdragsnummer: 1317240017

Telefon: 401 91 919  
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

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:

04.06.2024

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