



**aktiv.**

Heistad brygge 22, 3941 PORSGRUNN

**3-roms leilighet ved vannkanten  
fra 2018 | God kvalitet | Ingen  
forkjøpsrett | IN ordning | Ingen  
TG2/3 | Heis**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 40 19 19 19

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 148 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 139 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 480,-  
**Selger:** Aline Thorbjørnsen  
Jenssen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 6683 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 68, bnr. 216  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1317260021

# 3-roms leilighet ved vannkanten fra 2018 | God kvalitet | Ingen forkjøpsrett | IN ordning

Minner om påmelding til visning via annonsen - Velkommen

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Heistad Brygge 22 - en moderne og svært lettstelt leilighet fra 2018, med Eidangerfjorden som nærmeste nabo.

Leiligheten ligger flott til i 2. etasje og byr på en herlig utsikt nedover fjorden fra egen balkong. Her kan du nyte maritime omgivelser i en bolig som holder en gjennomgående god standard. Leiligheten består av 2 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, toalettrom, bod, samt gang og entré.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten har ingen registrerte avvik (TG2 eller TG3) i tilstandsrapporten.
- Borettslaget har avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).
- Ingen forkjøpsrett.

Velkommen til en hyggelig visning.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 37  |
| Egenerklæring .....     | 53  |
| Nabolagsprofil .....    | 120 |
| Budskjema .....         | 129 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 13 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Gang, entré, bod, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

13 kvm Sørøstvendt overbygd balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

6683 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet fellestomt for borettslaget på 6 683 kvm.

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.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Heistad Brygge 22 - Her får du en attraktiv og sjønær beliggenhet. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på i rolige og naturskjønne omgivelser ved vannkanten, med Eidangerfjorden som nærmeste nabo.

Daglige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, med kort vei til både KIWI og REMA 1000 på Heistad, samt apotek. Det er også flere treningstilbud i nærområdet, inkludert Flex og Oasen treningssenter, i tillegg til yogastudio. For barnefamilier er beliggenheten svært gunstig med nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole. I området finner man også Heistadhallen, kunstgressbaner, åpne gressletter og discgolfbane – et allsidig tilbud for både barn og voksne.

Området har gode kollektivforbindelser med busstopp ved Heistad, hvor bussrute M1 går i retning Langesund, Porsgrunn og Skien. Med bil er det enkel og rask adkomst til både Porsgrunn og Stathelle med alle sentrumsfasiliteter, samt rask tilkobling til E18 for pendlere.

Alt i alt en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer sjønær idyll med kort vei til hverdagens nødvendigheter.

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

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

Barnehager:

- Lundelia barnehage (1-5 år) ca. 900 meter.
- Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 år) ca. 1,4 km.
- Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 år) ca. 2,4 km.

Skoler:

- Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.) ca. 1.6 km.
- Brattås skole (1-7 kl.) ca. 3 km.
- Heistadskolene (8-10 kl.) ca. 1.6 km.

Videregående skole:

Bamble videregående skole ca. 7.1 km.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

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

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrader som ikke er undersøkt (TGIU) og andre merknader i rapporten. Det er ingen forhold med TG2 eller TG3.

Boligblokken står ifølge rapporten på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med liggende dobbelfalset trekledning og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Flatt tak av betong, trolig tekket med takpapp. Leiligheten har nyere PVC (plast) vinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 41dB.

Eiendommen har en sørøstvendt, overbygd balkong med støpt dekke på gulv og rekkverk av aluminium og glass. Utgang til balkongen er via en terrassedør med 3-lags energiglass.

Forhold med tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU):

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og ble derfor ikke vurdert i rapporten.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 25.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

### **Standard**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Heistad Brygge 22 – en moderne og svært lettstelt leilighet fra 2018, med Eidangerfjorden som nærmeste nabo. Leiligheten består av to soverom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, toalettrom, bod, samt gang og entré.

Leiligheten holder en høy standard uten registrerte avvik (TG2 eller TG3) i tilstandsrapporten. Her bor du godt med balansert ventilasjon og vannbåren varme i gulvet.

Kjøkkenet: Kjøkkenet er praktisk utformet i en åpen løsning mot stuen. Den L-formede innredningen er både stilren og funksjonell, med slette fronter på både over- og underskap. Arbeidsflatene består av en slitesterk laminatbenkeplate med fliser på veggen over benken. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder

induksjonstopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er mekanisk avtrekksvifte koblet til boligens sentrale og balanserte ventilasjonssystem. Det er også en oppvaskkum av stål. I overgangen mellom kjøkkenet og stuen er det naturlig plass til et hyggelig spisebord med tilhørende møblement, perfekt for både hverdag og gjester.

Videre er det god plass til innredning av sofa og TV-gruppe i stuedelen. Det er utgang til leilighetens balkong midt i rommet.

Bad og WC-rom: Boligen inneholder et moderne, fullt flislagt baderom med en stilren utførelse. Rommet er utstyrt med downlights i himlingen, supplert av integrert belysning over speilet ved servanten. Baderomsinnredningen har hvite, slette fronter med praktiske underskuffer. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjnise og eget opplegg for vaskemaskin.

I tillegg har boligen et praktisk, separat WC-rom med toalett og servant.

Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverommet har bod tilhørende.

### **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.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Altibox og er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Egen parkeringsplass i garasjeanlegg i blokkens kjeller.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003227196

## 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.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Skagerrak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.
- Takstmann: Sørø Taksering AS.
- Fotograf: Boligfotograf1.

## Energi

### Oppvarming

Det er etablert vannbåren varme i leiligheten, ellers elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Det var i 2025 et årlig forbruk på ca. 2 456 kWh i leiligheten. Det er i felleskostnadene dekket oppvarming via vannbåren varme separat.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

#### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

---

2 148 000 (Andel av fellesgjeld)

---

4 138 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 139 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 148 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 151 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 935 210 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 740 839 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet om "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet til TV og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene utgjør kr 13 480,- per måned, og inkluderer: renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), vannbåren varme, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 4 026,-
- Renteutgifter lån: kr 8 754,-
- Avdrag på lån: kr 0,-

- Vannbåren varme Heistad Brygge: kr 700,-

I tillegg kommer en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på kr 250,-.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 480

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2038 utgjøre ca. kr 2 654,00 per måned for denne leiligheten

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 148 000

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

16.02.2026

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 8754

**Andel fellesformue**

Kr 36 072

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Heistad Brygge Borettslag

**Organisasjonsnummer**

821333032

## Andelsnummer

7

## Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Heistad Brygge Borettslag.  
Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, telefon: 35 50 45 00

Styreleder i borettslaget er Oddlaug Franche.

- Telefon: 95231098
- E-post: Styret@heistadbrygge.no

Viktige saker styret har behandlet

- Etablert IN Ordning i borettslaget
- Reklamasjonssaker og arbeider ved disse pågår fortsatt. Flere befaringer er gjennomført, både med fagpersoner og med entreprenør/utbygger.
- Etablert tak over svalgang i 3. etg. i Strandhuset.
- Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset. Ikke påbegynt enda
- Driftsproblemer med varmepumpen. Advokatsak
- Lekkasje Fyret/Ankeret/Strandhuset - Advokatsak

Andre saker:

- Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m.
- HMS fast punkt på alle styremøter
- Løpende informasjon og service overfor alle beboerne
- Felles dugnader er organisert og utført vasking av parkeringsgarasjen + vår/sommerdugnader
- Behandling av utleie og overdragelser av eierskap

Fremtidsplaner:

- Tett oppfølging av reklamasjonssak sammen med advokat og GBBL
- Etablere Wifi i parkeringsgarasjen for å kunne ivareta og utvide el-bil ladeanlegg
- Ferdigstille beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset
- Etablering av porter på begge sider av passasje fra parkeringsplass til kyststi som ble utsatt i 2024 vil bli ferdigstilt i 2025
- Fokus på HMS og IKT
- Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold
- Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer
- Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget

Disponible midler

- Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell

endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12137288093, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 171

Saldo per 16.02.2026: 108 076 000

Andel av saldo: 2 148 000

Første termin: 30.03.2019

Neste avdrag: 30.12.2038 ( siste termin 30.09.2068 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2038 utgjøre ca. kr 2 654,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er første desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger husordensregler på Heistad Bygge Borettslag hos GBBL.

#### **Dyrehold**

Det foreligger ikke husordensregler hos GBBL. Det må søkes om dyrehold.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 68, bruksnummer 216 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 7 i Heistad Brygge Borettslag med orgnr. 821333032

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Dagboknr. 881649, tinglyst den 16.07.2021, type heftelse: Bestemmelse om nettstasjon.

Gir rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Gir videre bestemmelser om utbygging, bruk av tomten samt erstatningsregler.

Dagboknr. 12767, tinglyst den 24.08.1990, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett.

Eier av gnr. 68, bnr. 216 gis rett til adkomst over gnr. 68, bnr. 155 frem til Fjordgløttveien.

Dagboknr. 13533, tinglyst den 15.10.1993, type heftelse: Erklæring/avtale. Gir rett til gnr. 68, bnr. 4, 216 og 128 i Porsgrunn kommune å ha tilkoblingsrett og bruksrett til kloakkpumpehus mot å dekke sin forholdsmessige andel av driftskostnader.

Servituttene følger borettslagets eiendom og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.03.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 24.11.2023 for utvendig fasade, og plantegninger fra 05.07.2023. Videre foreligger det tegninger fra utvidelse av terrasse, og innglasserte balkong uten datostempling. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger tillatelse og dispensjon for oppføring av tilbygg i form av skjermtak over inngangsparti og svalgang datert 29.01.2024 samt melding om vedtak datert 30.01.2024, og tillatelse utvidelse av eksisterende terrasse datert 14.04.2023.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.03.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiengommen ligger i et regulert område etter reguleringsplanene Heistadtangen datert 14.03.1991, Fjordgløttvegen 23 og 25 datert 17.06.2010 og Fjordgløttvegen 27 datert 18.05.2017 med reguleringsformål boligbebyggelse-blokkbebyggelse, friområde, parkering, turvei og veg.

I kommuneplanens arealdel for 2018-2030 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse og friområde, flomfare, strandlinje mot sjø, og byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

### **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 overlate 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.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 52.350)  
Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)  
Markedspakke (Kr. 14.900)  
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)  
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)  
Tilrettelegging (Kr. 15.900)  
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)  
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6.570)  
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)  
Sikring (Kr. 545)  
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.750)  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr. 116 190)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026







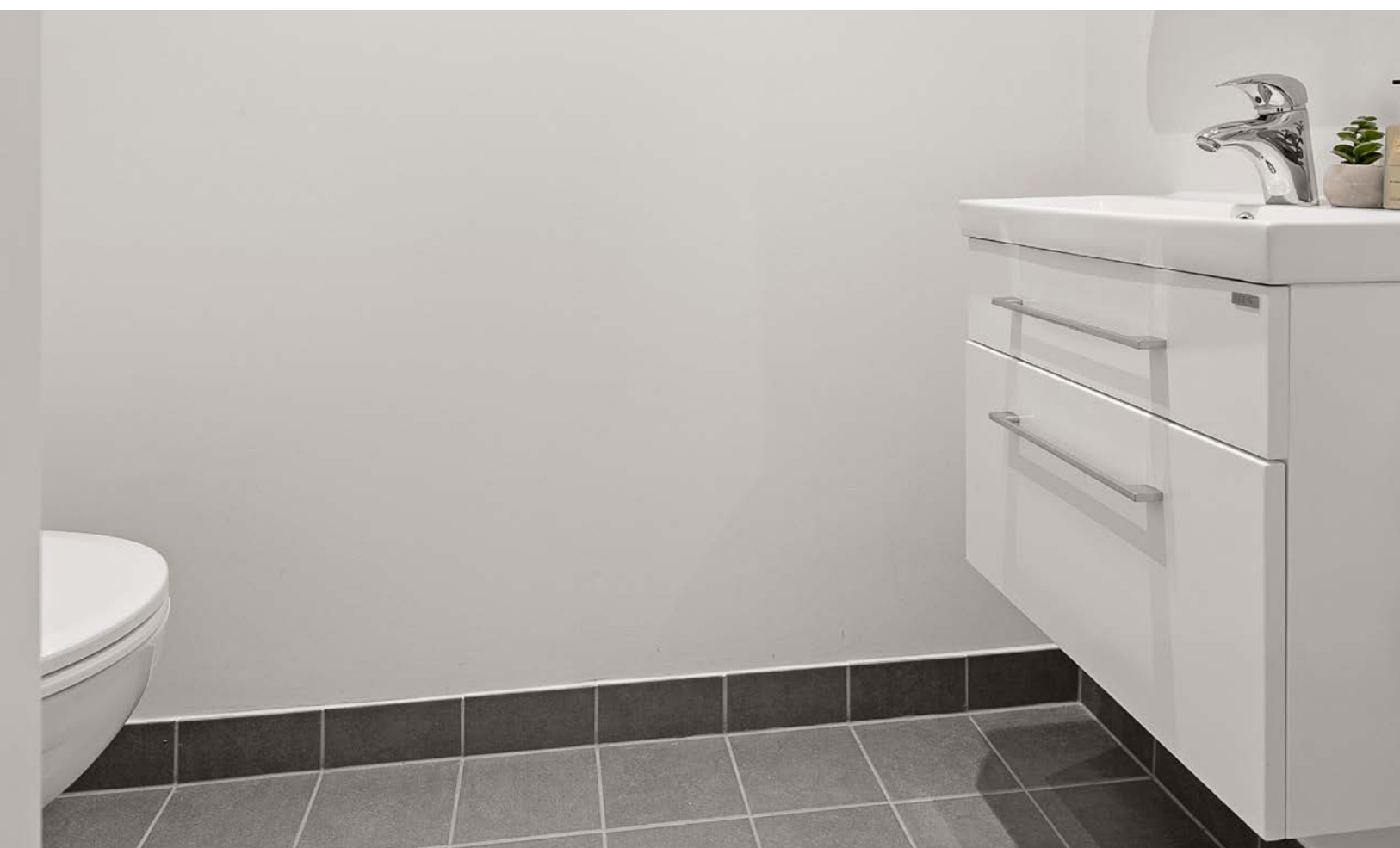










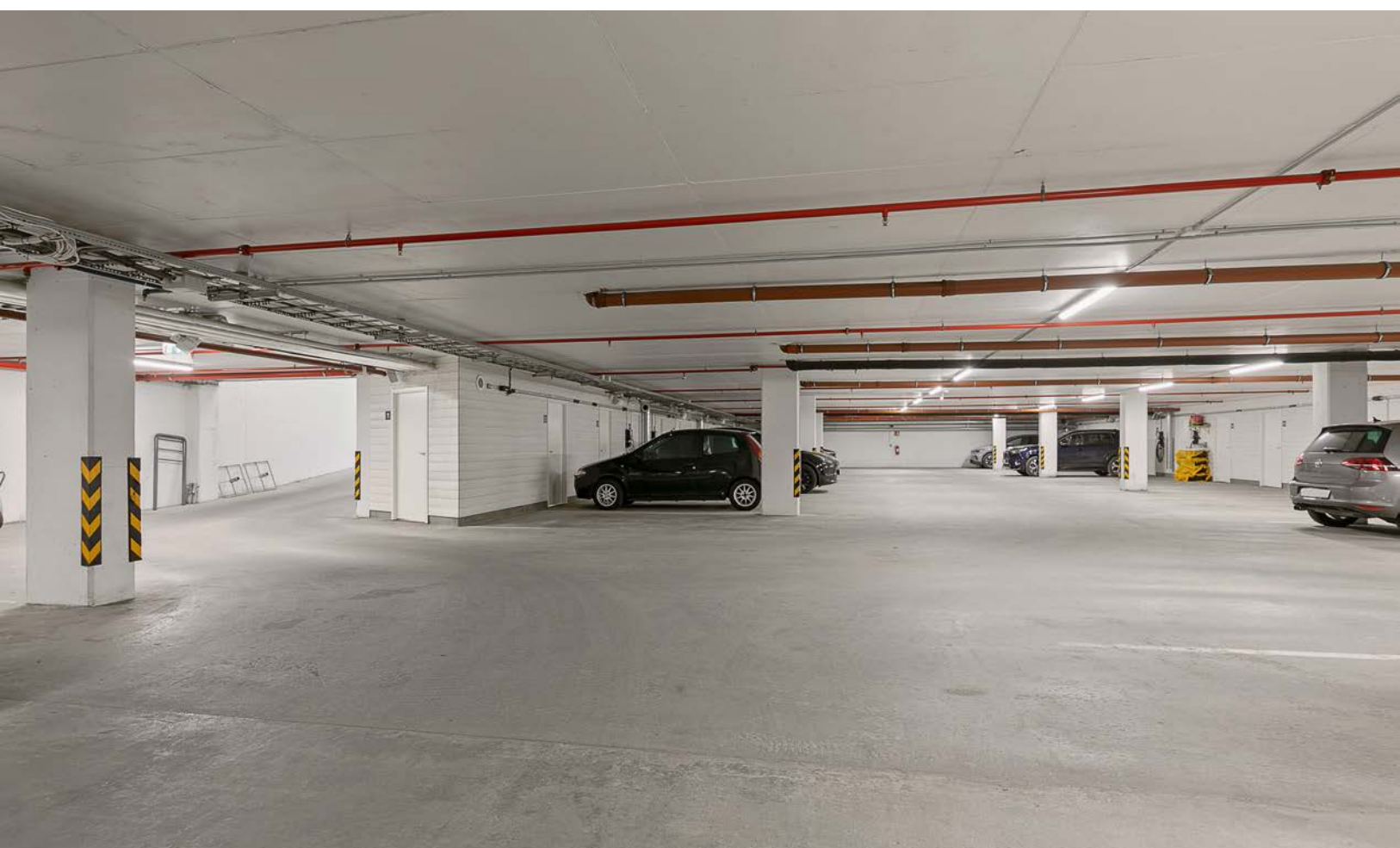
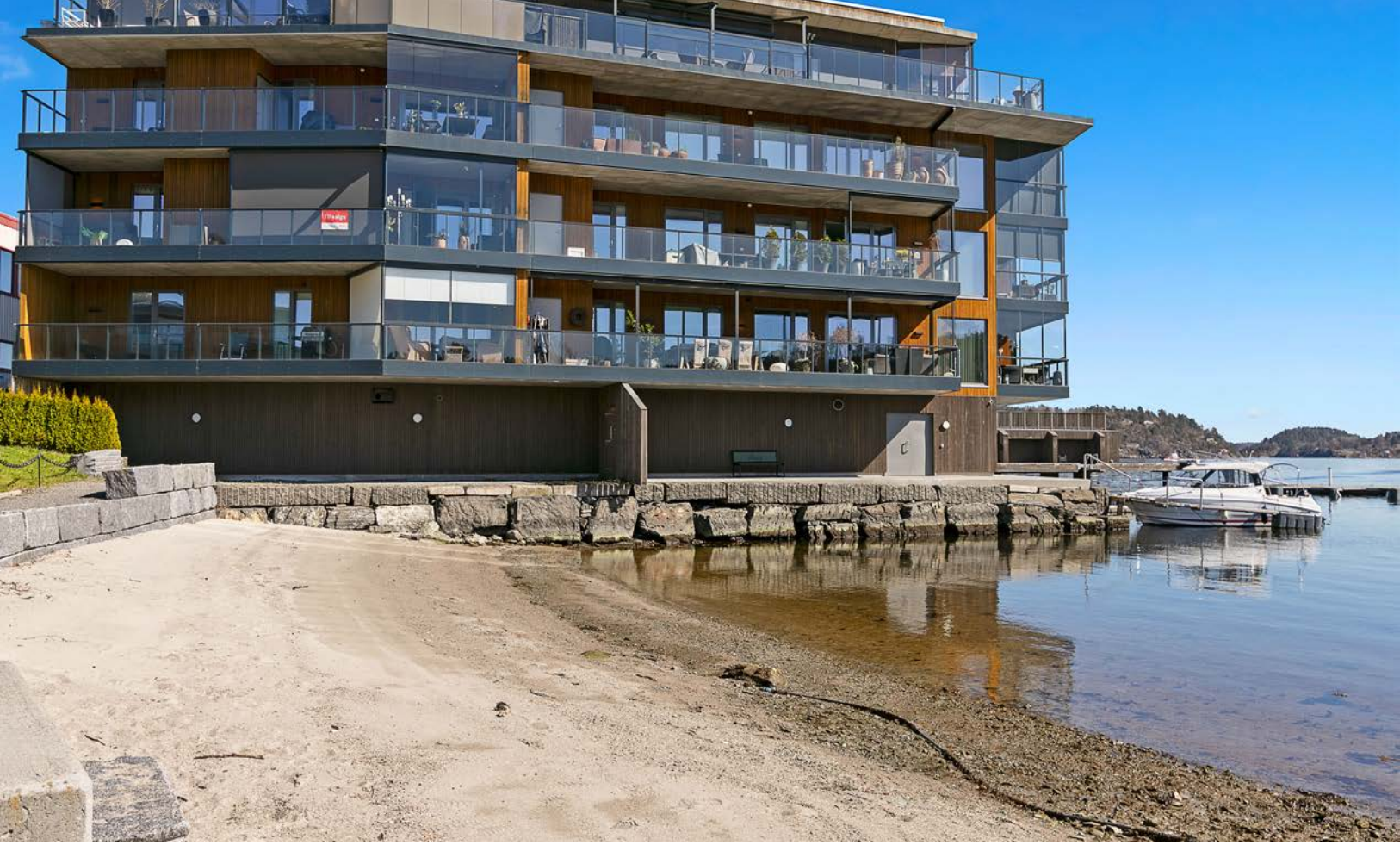






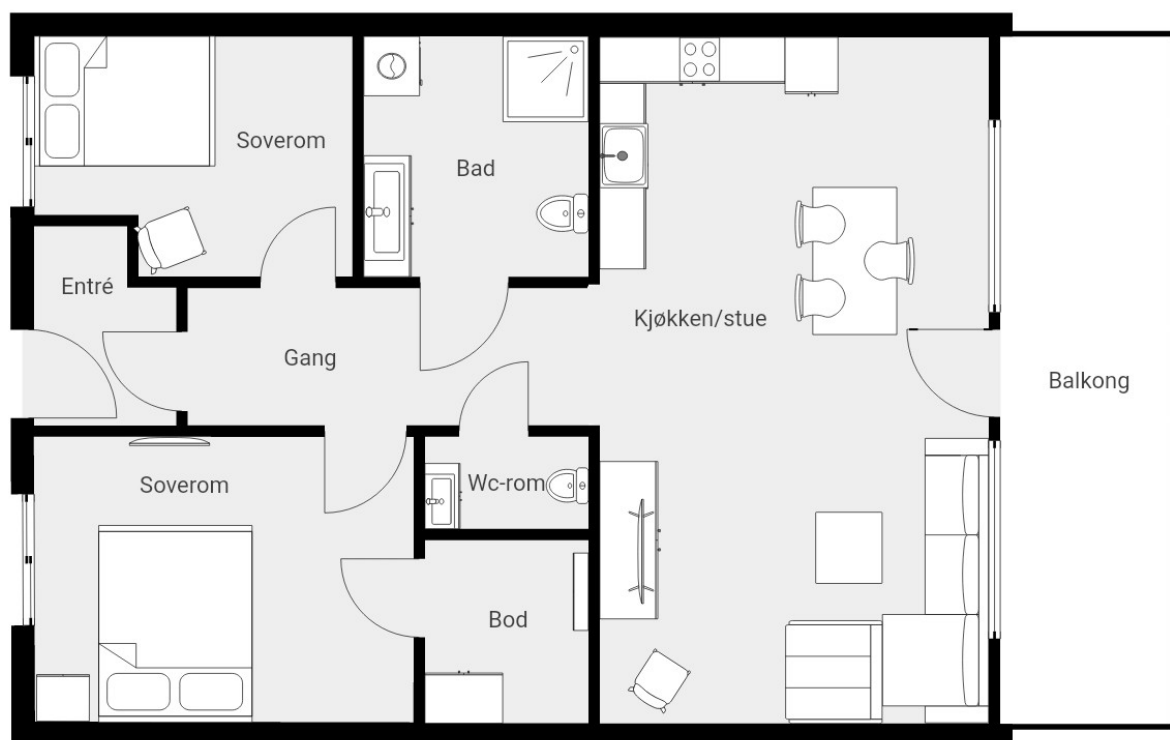








# Plantegning



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

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Heistad brygge 22 , 3941 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

# gnr. 68, bnr. 216

# Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1028

Referansenummer: KC6675

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

## Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Andelsleilighet - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med liggende dobbelfalset trekledning og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Flatt tak av betong, trolig tekket med takpapp.

Leiligheten har nyere PVC (plast) vinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har nyere terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 41dB.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

### GULV:

Flis på bad og wc-rom, parkett i øvrige rom.

### VEGGER:

Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Slett malt mur i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte til sentralt ventilasjonssystem, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Flis på gulv, tapet på vegg og malt trepanel i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og speil på vegg over servant. Veggmontert toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning

der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Det er etablert vannbåren varme i alle rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten benytter tildelt parkeringsplass på 13 m<sup>2</sup> i garasjekjelleren i nabobygget.

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

[Gå til side](#)

#### Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

#### Radon:

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

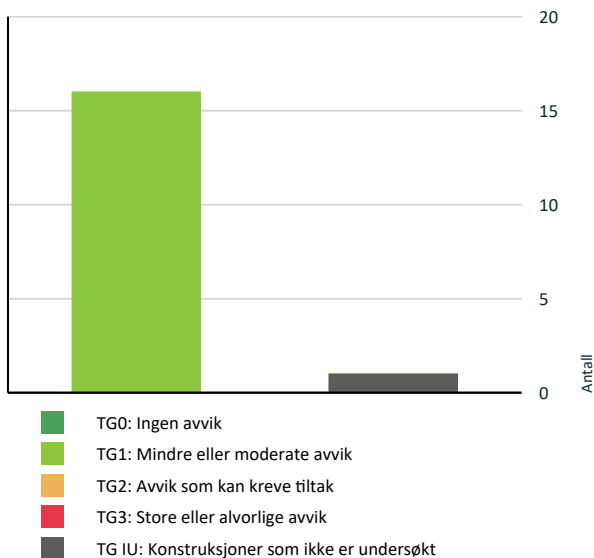
## Andelsleilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Andelseilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

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

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

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

#### Beskrivelse

Sørøstvendt overbygd balkong på 13 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Støpt dekke på gulv og rekkverk av aluminium og glass.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1,04m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Balkongen fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2018. Derfor er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Innvendige overflater består av flis på vegger og malte overflater i tak/himling.

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

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 15mm over 0,6m i dusjsjonen. Det ble etter besiktigelsen dokumentert tilstrekkelig membranoppkant mot dørterskelen. For øvrig fremstår gulvet i normalt god stand.

### 2. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2018.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Det bemerkes at det er etablert veggmontert toalett uten synlig lekkasjespalte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Ansvarlig entreprenør for byggingen av leiligheten mener at den monterte lekkasjeindikatoren, plassert 10–15 cm over gulvnivå, gir tilstrekkelig lekkasjesikring for sisternen. På dette grunnlaget er tilstandsgrad vurdert til TG1.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til sentralt ventilasjonssystem. Det ble registrert tilstrekkelig oppsug, samt tilluft under dørbled.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og lekkasjesikring. Det ble observert at fryseren ikke lar seg lukke tilstrekkelig. Forholdet indikerer funksjonssvikt.

Selger har i etterkant av besiktigelsen utbedret forholdene. Dette ble dokumentert med bilder.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk skjer via balansert ventilasjonssystem, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTRUM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert feil eller mangler på wc-rommet. Det er etablert lekkasjesikring i form av aquastop. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg og fungerer etter hensikt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilering i alle rom. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler underbesiktigelsen.

### 1 TG IU Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereidere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Tilstandsrapport

## T O I Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme ble kontrollert i fordelerskap samt dokumentasjon. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak under besiktigelsen.

## 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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod med 12 kurser iht. oversikt.

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:**

- Samsvarserklæring gjelder for Utførelse av elkraftanlegg for leiligheter. Stigekabel til boligskap i 81 Strandhuset er tilknyttet via sjakt fra felles måler skap i plan 1 teknisk tavlerom. I 83 Fyret og 84 Ankeret er stigekabel tilknyttet boligskap via sjakt fra plan U fra felles målerskap i teknisk I tavlerom.  
Kabel er sikret med OV 32A i målerskap.  
I boligskapet er det montert lastbryter.  
Anlegget er montert som skjult anlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

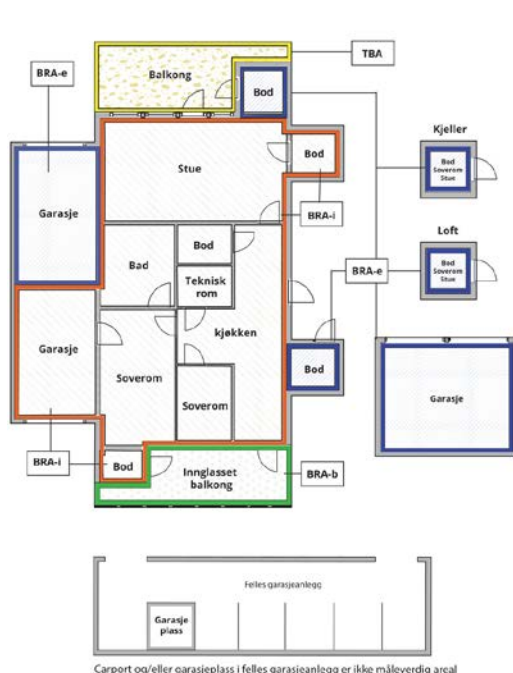
## Hva er måleverdig areal?

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



Carpport 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 75                            |                             |                            | 75  | 13                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>80</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang, entré, to soverom, bod, bad, toalettrom, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller   |   | Bod                         |                            |

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 25.2.2026 | Kenneth Sørø Olsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 4001 PORSGRUNN | 68   | 216  |      | 0    | 6683 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Heistad brygge 22

### Hjemmelshaver

Heistad Brygge Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter  |
|-----------|-----------|------------------|----------------------------|
| 821333032 |           | Ikke fremlagt.   | Jenssen Aline Thorbjørnsen |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

7

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Heistad i Porsgrunn kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig leilighetsbebyggelse og småhus. Området har nærhet til sjø og friområder, samt gang- og sykkelforbindelser i nærområdet. Det er kort avstand til dagligvareforretning, skole og barnehage. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området med bussforbindelse mot Porsgrunn sentrum og øvrige deler av Grenland.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse      | 19.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo  | 22.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon   | 22.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklærings skjema | 22.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

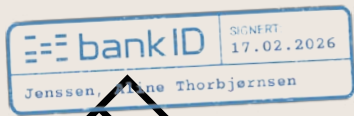
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Aline Thorbjørnsen Jenssen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heistad brygge 22

3941 PORSGRUNN

4001-68/216/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Heistad brygge 22, 3941 PORSGRUNN**

Dato for energimerking  
**24.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-286296**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

Bygningsnummer  
**300615668**

Gårdsnummer  
**68**

Bruksnummer  
**216**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0202**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2018**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**80,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**4**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**113,39 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**118,10 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 858 kWh**



## Heistad brygge 22, 3941 PORSGRUNN



### Detaljering

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



## Heistad brygge 22, 3941 PORSGRUNN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 12: 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 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 1 av 2

|                                     |                  |                            |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Heistad Brygge Borettslag           | <b>Vår ref.:</b> | 272/7                      |
| Heistad Brygge 22                   | <b>Type:</b>     | Frittstående borettslag    |
| 3941 PORSGRUNN                      | <b>Eiere:</b>    | Aline Thorbjørnsen Jenssen |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 821 333 032 | <b>Andelsnr:</b> | 7                          |

### 1: Felleskostnader

**Tot. innnev. måned: 13 480**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |   |       |
|------------------|---|-------|
| Felleskostnader: | Renter  | 8 754 |
|                  | Felleskostnader drift                               | 4 026 |
| Måler:           | Vannb. varme Heistad Brygge: Enhet: 272/7 ( 66 - 7) | 700   |

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

### 3: Fellesgjeld

|                            |             |                         |             |
|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 2 148 000   | Gjeld siste årsoppg.:   | 2 148 000   |
| Klient ajourf. lån:        | 117 546 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 108 076 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137288093, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 171

Saldo per 16.02.2026: 108 076 000

Andel av saldo: 2 148 000

Første termin: 30.03.2019Neste avdrag: 30.12.2038 ( siste termin 30.09.2068 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2038 utgjøre ca kr 2 654,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Oddlaug Franche

Adresse: Heistad Brygge 9

Postnr/-sted: 3941 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 95231098

E-post: styret@heistadbrygge.no

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

### 5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

|                          |              |              |      |
|--------------------------|--------------|--------------|------|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>-0,01</b> |              |      |
| Felleskostnader:         | 0            | Restanse:    | 0    |
| Gebyr:                   | 0            | Forskudd:    | 0    |
| Rente:                   | 0            | Overdekning: | 0,01 |
| Andre krav:              | -0,01        |              |      |

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |           |                  |       |
|---------------|--------|-----------|-----------|------------------|-------|
| Annen formue: | 36 072 | Gjeld:    | 2 148 000 | Andre inntekter: | 1 219 |
|               |        | Utgifter: | 112 792   |                  |       |

### 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 1 432 000 |
| Andelsnr:  | 7     | Partialobligasjonsnr: |           |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018  
Gårds/bruksnr: 68/216  
Bygningstype: Leilighetsbygg  
Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Mette Ditlefsen

Dato utkjørt: 16.02.26 Side 2 av 2

|                                     |                  |                            |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Heistad Brygge Borettslag           | <b>Vår ref.:</b> | 272/7                      |
| Heistad Brygge 22                   | <b>Type:</b>     | Frittstående borettslag    |
| 3941 PORSGRUNN                      | <b>Eiere:</b>    | Aline Thorbjørnsen Jenssen |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 821 333 032 |                  |                            |

**9: Forsikring**

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0003227196 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                   |                         |                   |                                    |
|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Ferdigstillt:     | 01.11.2018              | SSBnr:            | H0202                              |
| Etasje:           | 2                       | Oppvarmingstype:  | Vannbåren-fjernvarme               |
| Heis:             | Ja                      | BRA               | 74.7                               |
| Parkeringstype:   | Felles garasjeanlegg () |                   |                                    |
| Systemlås:        | Nei                     | Antall rom:       | 3                                  |
| Husdyrhold:       |                         | Oppr. antall rom: |                                    |
| Livsløp standard: | Nei                     | Kategori:         | Individuell husleiebrøk P-rom 71.1 |
| Fasiliteter:      |                         |                   |                                    |

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Forkjøpsretten ble opphevet 17.06.2021

Annen informasjon:

Det foreligger ikke husordensregler på Heistad Bygge Borettslag hos GBBL.



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

PV arkitekter AS  
Postboks 10  
3285 LARVIK

Deres ref.

Vår ref.  
16/08136-76

Dato  
13.03.2020

## Gbnr. 68/216, Heistad brygge 1-17 og 22-30, Boligprosjekt (49 leiligheter) - Ferdigattest

|  |                         |   |                 |
|--|-------------------------|---|-----------------|
| <b>Tiltakshaver:</b> Heistad brygge AS   |                         |   |                 |
| <b>Ansvarlig søker:</b> PV Arkitekter AS   |                         |   |                 |
| <b>Ansvarlig prosjekterende:</b> PV Arkitekter AS, Anleggsgartner Nordengen AS, Veidekke Entreprenør AS, ÅF Engineering AS, Rambøll Norge AS, Sweco Norge AS, Sagstuen AS Termoennergi Norge AS, Telerør AS, GK Inneklima AS, Multiconsult ASA, Reber Schindler Heis AS, Akustikk-konsult AS, Norconsult AS, og Bravida Norge AS |                         |   |                 |
| <b>Ansvarlig utførende:</b> Veidekke Entreprenør AS, Eckholdt AS, Seabrokers Fundamentering AS, Telemark park og hageanlegg, Elektrosveis AS, Sagstuen AS, Byggpartner AS, Bravida Norge AS, Telerør AS, Gk Inneklima AS, Reber Schindler Heis AS, og Saneringsteknikk AS  |                         |   |                 |
| <b>Ansvarlig kontrollerende:</b> Takstforum AS, Sweco Norge AS, Rambøll Norge AS, og ÅF Engineering AS   |                         |   |                 |
| <b>Gnr/Bnr:</b>  | <b>Bygningsnr.:</b>     | <b>Saks.nr.:</b>                          | <b>Dok.nr.:</b> |
| 68/216   | 300615668 og 300615668  | 287/17                                    | 16/08136-15     |
|  |                         | 481/17                                    | 16/08136-29     |
|  |                         | 658/17                                    | 16/08136-33     |
|  |                         | 802/17                                    | 16/08136-46     |
|  |                         | 10/18                                     | 16/08136-48     |
|  |                         | 188/18                                    | 16/08136-53     |
|  |                         | 546/18                                    | 16/08136-57     |
|  |                         | 114/20                                    | 16/08136-70     |
| <b>Tiltakets art:</b> Nye bygninger (49 leiligheter), parkeringsanlegg, og lekk- og strandarealer  |                         | <b>Byggets art:</b> Tre stk. boligblokker |                 |
| <b>Mottattdato for søknader m/vedlegger:</b>   | <b>Rammetillatelse:</b> | <b>Igangsettingstillatelser:</b>          |                 |
| 03.11.2016   | 29.03.2017              |   |                 |
| 24.05.2017   |                         | 09.06.2017                                |                 |
| 11.08.2017   |                         | 17.08.2017                                |                 |
| 19.09.2017 og tilleggskommunikasjon mottatt 10.10.2017   |                         | 13.11.2017                                |                 |
| 17.01.2018 og oppdatert gjennomføringsplan mottatt 29.01.2018 og 12.06.2018  |                         | 29.01.2018 og 10.07.2018                  |                 |
| 05.12.2019   |                         | 22.01.2020                                |                 |

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7  
3915 PORSGRUNN  
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 02.03.2020, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for hele byggeprosjektet (49 leiligheter, utomhusarealer, infrastruktur, parkeringsanlegg).

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

Med hilsen

Mir Zabihullah Najmi  
Allmenn Byggingeniør  
35547534

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** Heistad Brygge AS , Postboks 86, 3251 LARVIK  
Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn  
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn  
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn  
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn  
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN  
Morten Kjørholt Pettersen, Heistad Brygge 22, 3941 PORSGRUNN



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Hans Inge Gudmundsen  
Heistad Brygge 22  
3941 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.  
23/06201-2

Dato  
14.04.2023

## **Gbnr. 68/216, Heistad Brygge 22 - Utvidelse av eksisterende terrasse - Tillatelse**

### **Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 374/23**

Det gis tillatelse til utvidelse av eksisterende takterrasse som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 14 720,-.

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

Med hilsen

Isak Sølve  
for  
Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

David Kittilsen  
Rådgiver Byggesak

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Heistad Brygge borettslag  
Heistad Brygge  
3941 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.  
23/25207 - 4

Dato  
29.01.2024

|         |  |
|---------|--|
| Saksnr. | Administrativt vedtak etter delegert myndighet |
| 85/24   | Utvalg for miljø og byutvikling                |

## Tillatelse - Gbnr. 68/216, - Oppføring av tilbygg i form av skjermtak over inngangsparti og svalgang

Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Med hjemmel i pbl. § 31-2 fjerde ledd gis det tillatelse til fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17) som omsøkt.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 12240,-.

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

Med hilsen

Isak Sølve  
for  
Baard Gonsholt  
avdelingsleder

Mahmoud Shaar  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Postadresse**  
Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:  
714705080  
05  
Org.nr.: 939991034



# Porsgrunn kommune

Byggesak

Kommunalteknikk

Deres ref.

Vår ref.

Dato

23/25207 - 5

30.01.2024

## Melding om vedtak - Gbnr. 68/216, Heistad brygge 1 - Tilbygg

Tiltak:

Byggested: Gbnr: 68/216,  
Tiltakshaver: Heistad Brygge borettslag  
Ansvarlig søker: PV Arkitekter AS

Vi informerer om at det er fattet vedtak i sak 23/25207

Følgende vedtak er fattet:

1. Skjermtak over inngangsparti
2. skjermtak over svalgangen

Med hilsen

Mahmoud Shaar  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg

Tillatelse - Gbnr. 68/216, - Oppføring av tilbygg i form av skjermtak over inngangsparti og svalgang

Dispensasjon - Innvilget- Gbnr. 68/216, - Oppføring av tilbygg i form av inngangsparti og tak over svalgangen.

Mottakere

Grenland brann og redning Postboks 128  
IKS

3901

PORSGRUNN

**Postadresse**

Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**

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

Telefon: +47 35 54 70 00

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

Bankgiro: 71470508005

Org.nr.: 939991034



# Porsgrunn kommune

Byggesak

PV Arkitekter AS  
Sanden 1  
3264 LARVIK

Deres ref.

Vår ref.  
23/25207 - 2

Dato  
29.01.2024

|         |  |
|---------|--|
| Saksnr. | Administrativt vedtak etter delegert myndighet |
| 81/24   | Utvalg for miljø og byutvikling                |

## Dispensasjon - Innvilget- Gbnr. 68/216, - Oppføring av tilbygg i form av inngangsparti og tak over svalgangen.

Det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §3 i gjeldene reguleringsplan og § 11-6 i byggt teknisk forskrift (TEK17), jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 for oppføring av tilbygg som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 36720,-.

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

Med hilsen

Isak Sølie  
for  
Baard Gonsholt  
avdelingsleder

Mahmoud Shaar  
rådgiver

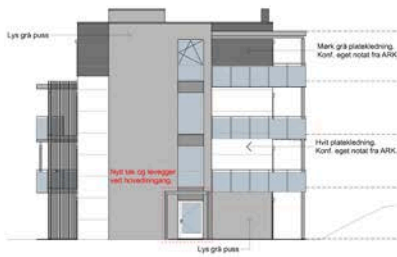
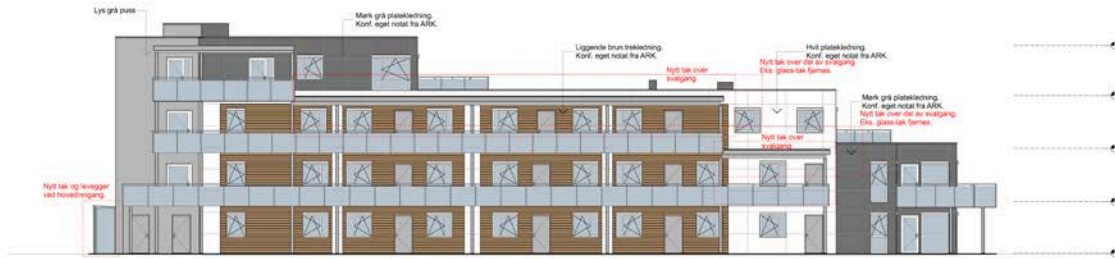
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Postadresse**  
Porsgrunn  
kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:  
714705080  
05  
Org.nr.: 939991034



|                  |  |                  |  |
|------------------|--|------------------|--|
| Prosjekt         |  | Eier             |  |
| Helted Brønnen   |  | Inter Eiendom AS |  |
| Lok.             |  | Sted             |  |
| Lysmøkketunngang |  | 2011, 2012       |  |
| Fasade - 01      |  | Ark.             |  |
| Arkitekt         |  | Arkitekt         |  |
| Fase             |  | Ark.             |  |
| Dato             |  | Ark.             |  |
| Tegn             |  | Ark.             |  |
| Tittel           |  | Ark.             |  |
| Bladnr           |  | Ark.             |  |
| Bladnavn         |  | Ark.             |  |
| Bladtype         |  | Ark.             |  |
| Bladformat       |  | Ark.             |  |
| Bladstørrelse    |  | Ark.             |  |
| Bladnummer       |  | Ark.             |  |
| Bladnavn         |  | Ark.             |  |
| Bladtype         |  | Ark.             |  |
| Bladformat       |  | Ark.             |  |
| Bladstørrelse    |  | Ark.             |  |
| Bladnummer       |  | Ark.             |  |





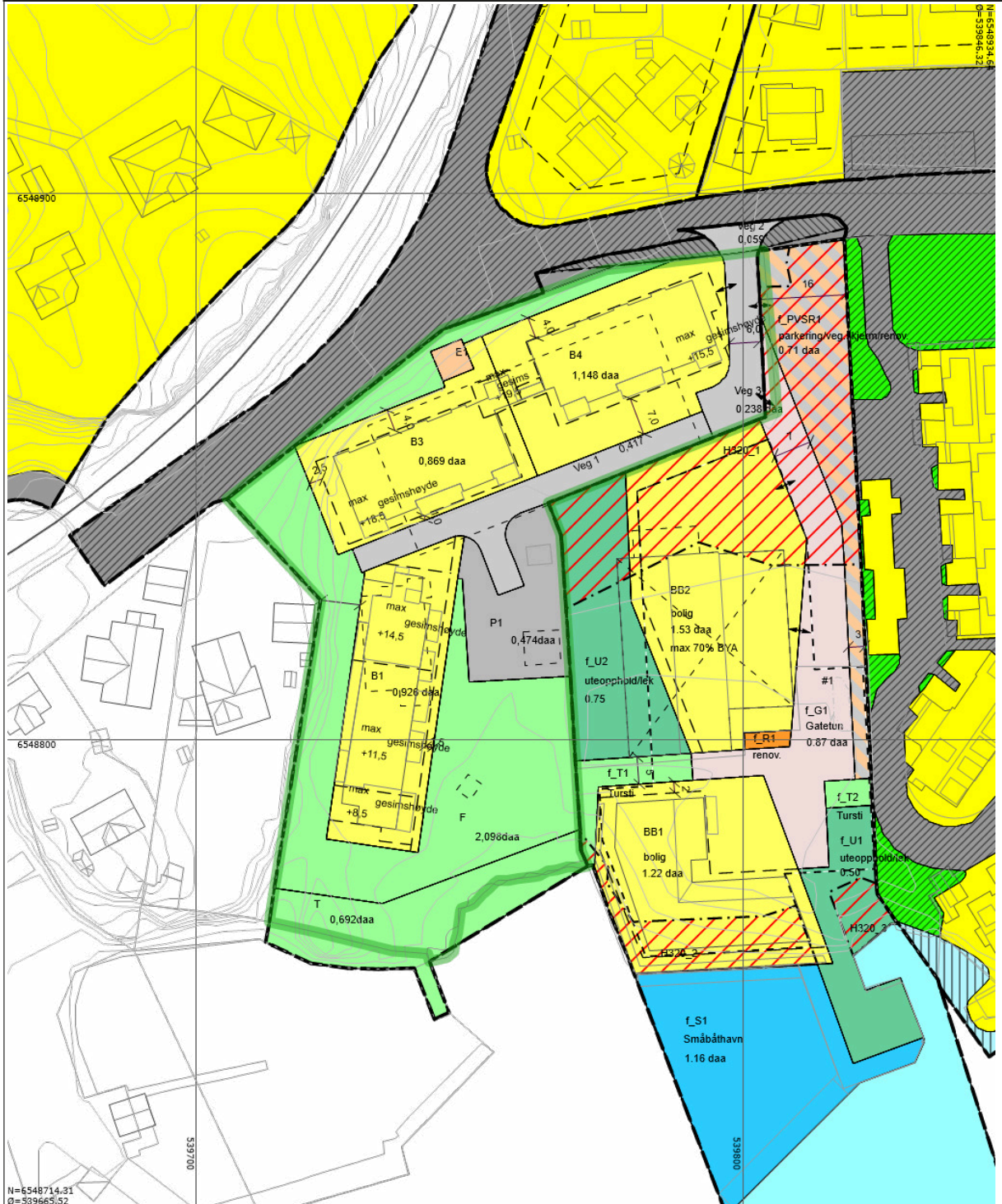
Porsgrunn  
kommune

# Reguleringsplaner

|             |  |          |        |        |
|-------------|--|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 68                                    | Bnr: 216 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Heistad brygge 22<br>3941 PORSGRUNN, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: | Fjordgløttvegen 27                         |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|   |  |   |
|---|--|---|
|  RpOmråde vedtatt<br> Bygningsdelelinje<br> TakoverbyggKant<br> Udefinert bygning<br> Havflate<br><p style="text-align: center;">A</p>  Frisiktlinje<br> Grense for bestemmelsesområde<br> RpGrense<br> Brann-/Eksplisjonsfare<br> RbFormålOmråde<br> Privat småbåthavn<br> Felles lekeareal<br> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br> Veg<br> Parkering<br> Friområde<br> Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå<br> Bygningslinje<br> Taksprang<br> Bygning<br> Høydekurve<br> Byggegrense<br> Måle- og avstandslinje<br> RpFormålGrense<br> RpSikringGrense<br> Frisikt<br> Boliger<br> Felles avkjørsel<br> RpBestemmelseOmråde<br> Renovasjonsanlegg<br> Gatetun<br> Energinett<br> Småbåthavn<br><p style="text-align: center;">Eiendomsteig</p> |  Eiendomsgrense<br> Mønelinje<br> Jernbane<br> Kanal og grøft<br> Forsenkingskurve<br> Bebyggelse som forutsettes fjernet<br> Avkjørsel<br> RpFareGrense<br> Flomfare<br> Frisiktsone<br> Kjørevei<br> Felles parkeringsplass<br> RpArealformålOmråde<br> Uteoppholdsareal<br> Annen veggrunn - tekniske anlegg<br> Turveg<br> Naturområde i sjø og vassdrag |
|---|--|---|

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

### Kvikkleire - risiko

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



Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

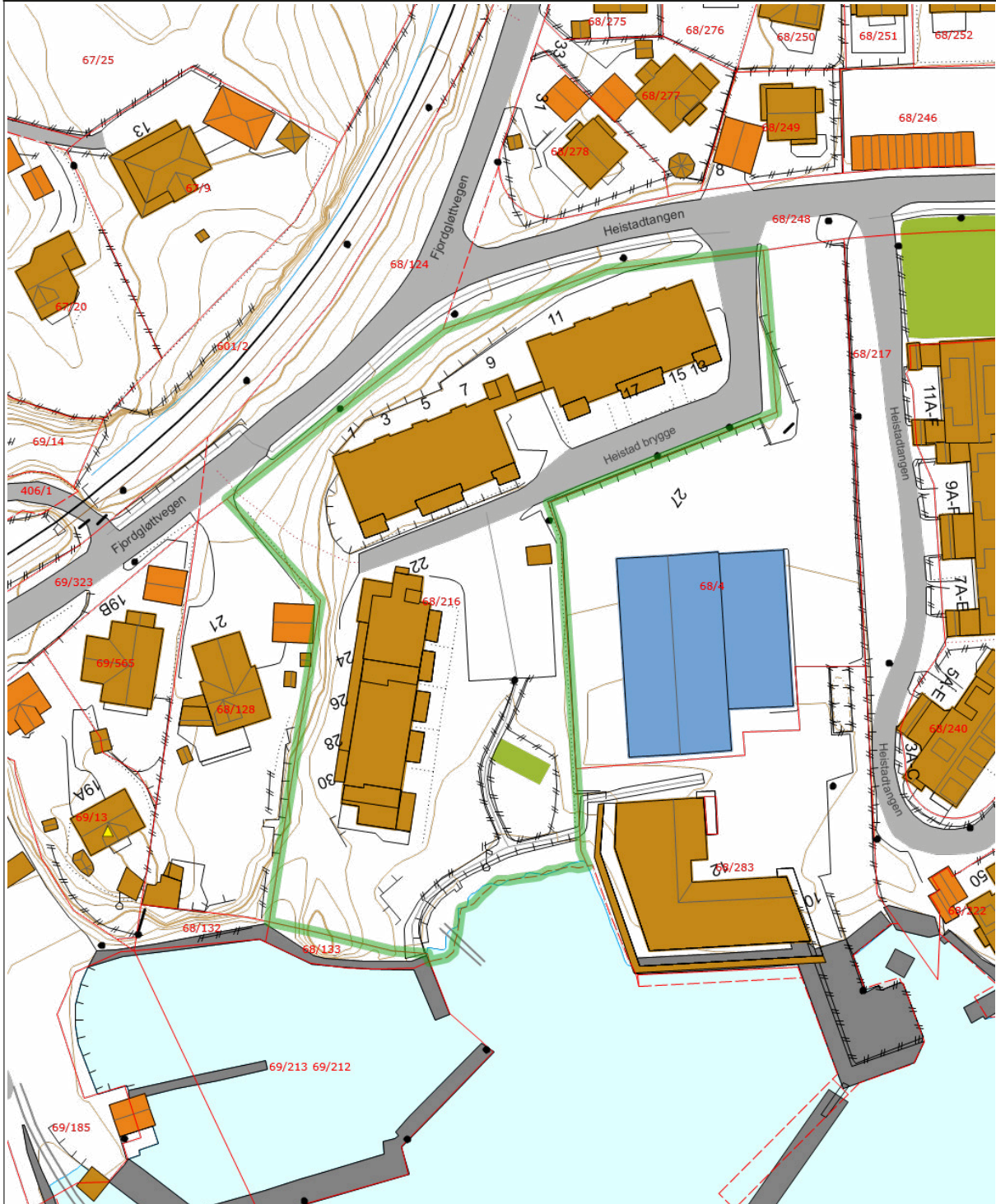
Eiendom: Gnr: 68 Bnr: 216 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Heistad brygge 22  
3941 PORSGRUNN, m.fl.

Annen info:





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|  |                               |  |                            |   |                               |
|--|-------------------------------|--|----------------------------|---|-------------------------------|
|   | Vegbom                        |   | Hekk                       |  | Gatelys (belysningspunkt)     |
|   | Mast                          |   | Kabelkanal                 |  | Teiggrense god nøyaktighet    |
|   | Teiggrense dårlig nøyaktighet |   | Teiggrense generert        |  | Teiggrense fiktiv             |
|   | Bygningsdelelinje             |   | Bygningslinje              |  | Bygningsavgrensning tiltak    |
|   | Mønelinje                     |   | Takkant                    |  | Takoverbyggkant               |
|   | Taksprang                     |   | Trapp inntill bygg         |  | Veranda                       |
|   | Midtlinje bane                |   | Midtlinje bane på bru      |  | Annet vegareal avgrensning    |
|   | Vegbom                        |   | Vegdekkekant               |  | Gangveg                       |
|   | Fortau                        |   | Sti                        |  | Takoverbygg                   |
|   | Udefinerte bygg               |   | Bolig                      |  | Garasje og uthus              |
|   | Annen næring                  |   | Flaggstang                 |  | Fiktiv avgrensning for anlegg |
|   | Flytebrygge landgang          |   | Annet gjerde               |  | Kai- og bryggekant            |
|   | Loddrett mur                  |   | Slipp                      |  | Flytebrygge                   |
|   | Kai og brygge                 |   | Trapp                      |  | Veg                           |
|   | Kanal og grøft                |   | Kystkontur tekniske anlegg |  | Kystkontur                    |
|   | Forsenkningskurve             |   | Høydekurve 5m              |  | Høydekurve                    |
|  | Havflate                      |  | Lekeplass                  |   | Eiendomsteig                  |
|  | Matrikelnummer                |  | Kommunalveg gatenavn.      |   | Privatveg gatenavn.           |

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

Kvikkleire - risiko

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

## REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 0777

Forslag – 15.06.16, revidert 02.11.16

### § 1 Generelt

#### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.06.16.

#### 1.2 Området reguleres til:

|    |  |                                |
|----|--|--------------------------------|
| 1. | Bebyggelse og anlegg – pbl §12.5.1 :<br>- bolig, blokkbebyggelse<br>- felles uteoppholds- / lekeareal<br>- renovasjonsanlegg, dypoppsamling  | BB1, BB2<br>f_U1, f_U2<br>f_R1 |
| 2. | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12.5.2 :<br>- felles gatetun<br>- kombinert formål, parkering/vegetasjonsskjerm/renovasjon | f_G1<br>f_PVSR1                |
| 3. | Grønnstruktur – pbl §12.5.3 :<br>- felles turveg   | f_T1, f_T2                     |
| 4. | Bruk og vern av sjø og vassdrag – pbl §12.5.6:<br>- felles småbåthavn<br>- offentlig naturområde   | f_S1<br>o_N1                   |
| 5. | Faresone – pbl §11.8.a:<br>- flomsone  | H-320                          |

#### 1.3 Planens formål:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at den nåværende næringsseierdommen ved Heistadtangen kan utvikles som boligområde. Planen muliggjør en etappevis utbygging – med første byggetrinn nærmest sjøen. Planen sikrer etablering av kyststi gjennom området – med mulighet for videreføring over naboeiendommer i øst og vest. Eksisterende kai i planområdet gjøres også tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det legges til rette for utvidelse av eksisterende småbåtbrygge på vestsida av kai.

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Rekkefølgekrav

- 2.1.1 Landskapsplan - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan.
- 2.1.2 Teknisk plan - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan.
- 2.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent geoteknisk vurdering.
- 2.1.4 Utbedring av kaikonstruksjon - Før nybygg tas i bruk, - og før det åpnes for allmenn tilgjengelighet i område f\_U1 skal eksisterende åpninger i kaikonstruksjon være utbedret i samsvar med foreliggende vurdering.
- 2.1.5 Før nybygg tas i bruk skal kommunaltekniske anlegg, kraftforsyning og trafikksikker atkomst være etablert.
- 2.1.6 Før nybygg tas i bruk skal tilhørende utomhus- og lekearealer være ferdig opparbeidet i samsvar med landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstilling vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

- 2.2.1 Landskapsplan skal utarbeides i målestokk 1:200, og skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, opparbeiding av utendørs leke- og oppholdsareal, kjøreatkomst frem til offentlig vei / gatetun, kyststi, bil- og sykkelparkering, beplantning og miljøstasjon. Landskapsplan skal også redegjøre for terrengbearbeiding/terrenghøyder og håndtering av overvann og flomveger på terreng.
- 2.2.2 Teknisk plan skal redegjøre for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Ledningsnett for overvann skal vises i den tekniske planen. Løsninger for el-forsyning og evt. omlegging av gatebelysning skal godkjennes av kraftleverandør. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for slike anlegg kan gis.
- 2.2.3 Vurderingsgrunnlag av ulike alternative energikilder/løsninger utredes i samsvar med pkt. 23 i kommuneplanen.
- 2.2.4 Geoteknisk vurdering skal presenteres ved byggesøknad. Vurdering skal baseres på tilpassede grunnundersøkelser – som grunnlag for detaljprosjektering av lokalt stabiliserende tiltak / fundamentering for ny bebyggelse og anlegg. Geoteknisk fagkompetanse skal involveres i dette arbeidet.
- 2.2.5 Dokumentasjon for at utbedring av eksisterende åpninger i kaikonstruksjon er utført skal presenteres ved søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg.

### 2.3 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige forhold tilsier det (jf. Kulturminneloven §8, andre ledd).

#### **2.4 Miljøforhold - støy**

Tiltak i området skal gjennomføres i samsvar med føringer gitt i gjeldende statlig retningslinje for håndtering av støy (T-1442).

#### **2.5 Miljøforhold - avfallshåndtering**

Boligene i område skal gis inntil 2 felles miljøstasjoner i anlegg for dypoppsamling, samt tilhørende adkomst og snumulighet for kommunal renovasjonsbil.

#### **2.6 Miljøforhold - flom**

Eksisterende flomutsatt areal er vist som fareområde på plankart. Nye leiligheter og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal anlegges over cote + 2,7.

#### **2.7 Universell utforming**

Det stilles ikke krav til universell utforming av kyststi i områder T1 og T2. Øvrige tiltak i planområdet skal søkes utformet i samsvar med prinsipper for universell utforming.

#### **2.8 Parkering**

- 2.8.1 Det skal opparbeides minimum 1 bilplass / leilighet. Parkeringsplass for leiligheter skal være overdekket. Det skal i tillegg opparbeides minimum 0,2 p-plasser for besøkende. Parkeringsløsninger skal være samordnet i fellesanlegg. I område BB1 skal det anlegges parkering i kjeller/sokkel. Parkering for boliger i område BB2 kan integreres i bygning over terreng – eller anlegges i garasje/carport i område PVS1. Det skal opparbeides parkeringsplasser med lademuligheter for ladbare motorvogner.
- 2.8.2 Det skal opparbeides min. 3 p-plasser for sykkel / leilighet.

#### **2.9 Utendørs lek og opphold**

Leiligheter skal ha min. 30m2 uterom / 100m2 BRA. Av dette skal min. 50% være i sammenhengende fellesareal på terrengnivå.  
Det skal opparbeides lekeplass for småbarn – minimum 1 lekeplass pr. 25 leilighet. Lekeplassen skal ha utstrekning minimum 150m2.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg**

#### **3.1 Arealbruk og formingskriterier, områder BB1 og BB2**

- 3.1.1 Områder BB1 og BB2 skal nyttes til bygging av boliger med tilhørende anlegg. Boligtetthet skal være min. 3 boliger / daa. Utbygging kan utføres etappevis – med BB1 som første byggetrinn. Bebyggelse nær vannkanten skal gis oppbrutt bygningsform og variert materialbruk, i samsvar med prinsipppløsning vist på foreliggende volumstudier.
- 3.1.2 Maksimalt tillatt arealutnyttelse er angitt på plankart. Nybygg skal plasseres med veggiv innenfor regulerte byggegrenser vist på plankart. Det tillates at utkragete eller

understøttede balkonger etableres utenfor byggegrense. Del av balkongareal kan tillates innglasset.

3.1.3 Bebyggelsen skal gis samordnet utforming, med god kvalitet på materialbruk og detaljering. Nybygg kan gis flate eller slakt hellende takformer.

3.1.4 Det kan tillates oppføring av lekeapparater, fast utendørs møblering, boder, overdekning, mindre støttemurer/terrengbearbeiding etc. utenfor regulerte byggegrenser.

### **3.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad, områder BB1 og BB2**

3.2.1 Byggehøyde i område BB1 skal ikke overskride cote +17,5. Veggliv i toppetasje skal være tydelig tilbaketrukket mot områder S1 og U1.

3.2.2 Byggehøyde i søndre halvdel av område BB2 skal ikke overskride cote +14,0.

3.2.3 Byggehøyde i nordre halvdel av område BB2 skal ikke overskride cote +16,5.

3.2.4 For heissjakter, tekniske vertikalforbindelser etc. kan det tillates avvik fra regulerte høydebegrensninger.

3.2.5 Maksimumsbegrensning for arealutnyttelse (BYA) er angitt på plankartet.

### **3.3 Utendørs oppholdsareal, områder U1 og U2**

3.3.1 Område U1 skal være felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet. Området skal samtidig være tilgjengelig for brukere av kyststien.

I U1 kan det anlegges lekeplass for småbarn. Rom under kaikonstruksjon i området kan nyttes som privat/felles lager, sykkelparkering el.l.

Det tillates etablering av p-kjeller under terreng i del av området.

3.3.2 Område U2 skal være felles uteoppholdsareal og småbarnslekeplass for boligene i planområdet. U2 skal gis parkmessig opparbeiding som gjør arealet egnet til formålet.

### **3.4 Renovasjon – område R1**

Boligene i planområdet skal ha felles miljøstasjon for renovasjon. Miljøstasjonen skal plasseres i område R1 - i form av «anlegg for dypoppsamling». Det kan også anlegges tilsvarende miljøstasjonen i område PVS1 1.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Gatetun, område G1**

Gatetunet skal være felles adkomstveg for boligene i planområdet. G1 skal kunne nyttes av nød- og nyttetraffikk – og skal være del av allment tilgjengelig trasè for kyststi. Avkjørsler vist på plankart kan justeres med tilpasning til prosjekterte løsninger.

G1 skal opparbeides med tilpasning til terrengnivå i omgivelser/tilstøtende områder. Gatetunet kan opparbeides med beplantning, utendørs møblering, belysning, parkeringsplasser - og skal utformes på en måte som bidrar til lav kjørehastighet og sikkerhet for myke trafikanter.

I søndre del av G1 tillates etablering av nedkjøringsrampe og p-kjeller under terreng. Rampe skal utformes - og skjermes med vegetasjon - slik at den framstår på en tiltalende måte.

- 4.2 Samferdselsanlegg kombinert med andre formål – felles parkering / vegetasjonsskjerm / renovasjon, område PVSR 1**
- 4.2.1 I nordre del av område PVSR 1 kan det etableres p-plasser for boliger i planområdet. Det tillates bygging av carport/garasjer for disse bilplassene.
  - 4.2.2 Det tillates opparbeiding av felles bilplasser for besøkende til boligene i planområdet. Gjesteplasser skal ikke ha overdekning.
  - 4.2.3 Område PVSR 1 skal beplantes slik at området gis et grønt/parkmessig preg.
  - 4.2.4 Det tillates etablering av anlegg for dypoppsamling av avfall i området.

## **§ 5 Grønnstruktur**

### **5.1 Kyststi, områder T1 og T2**

Det skal opparbeides allment tilgjengelig tursti gjennom områder T1 og T2. Stien skal opparbeides med tilpasning til terrengnivå i omgivelsene. Trinnfrie løsninger og god framkommelighet skal etterstrebnes i utformingen av stiforbindelsene. Det tillates skilting av kyststien.

## **§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

### **6.1 Småbåthavn, område S1**

Område S1 skal nyttes til utvidelse av eksisterende småbåthavn på stedet. Det skal legges bølgebryter langs søndre formåls grense. Båtplasser i område S1 skal disponeres av beboere i planområdet.

### **6.2 Naturområde i sjø, N1**

Område N1 er regulert til offentlig naturområde.

## **§ 7 Faresoner**

### **7.1 Flomsone, H\_320**

Arealet i faresonen er flomutsatt. Nye leiligheter og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal anlegges over cote + 2,7.

## **§ 8 Bestemmelsesområde**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1**

P-kjeller skal plasseres innenfor regulert avgrensning av Bestemmelsesområde #1, som vist på plankartet.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
GNR. 68, BNR. 155 - - HEISTADTANGEN  
PORSGRUNN KOMMUNE**

**1. Generelt**

1.1. Omfang og formål.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området begrenset av reguleringsgrensen på kartet.

Området er regulert for følgende formål:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Fellesområder

1.2. Unntak.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet/byplansjefen innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

1.3. Andre avtaler.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

**2. Byggeområder**

2.10. Generelt

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for byggeområdene B og C med egne vedtekter.

Planen skal vise bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, m.h.t. :

- Tomtedeling
- Bygningers plassering
- Etasjetall og høyde
- Takform, takvinkel og møneretning
- Gjerder
- Renovasjon, postkasse og klestørk
- Fellesområder, lek grøntarealer m.v.
- Interne veger, atkomst
- Parkeringsplasser, garasjer

Hele området skal ferdig utbygd ha en enhetlig karakter.  
Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

### **2.20. Område A og B**

- 2.21. Områder som er vist med gul farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for boliger med tilhørende anlegg.
- 2.22. Bygningsrådet kan tillate mindre og boligorienterte forretninger, håndverksbedrifter og sosiale formål innredet der det ikke er til ulempe for de omboende m.h.t. støy, trafikk, parkering m.v.

### **2.30. Område C**

- 2.31. Område som er vist med fiolett farge på reguleringskartet kan nyttes til tomt for håndverksbedrifter, verksteder og ditto utsalg, samt kontorer.
- 2.32. Bebyggelsen og virksomheten skal ikke være til ulempe for de omboende m.h.t. skygge på uteplass, støy, lukt, trafikk, parkering, utelagring, skilting, belysning etc.

### **2.40. Offentlige formål**

Nødvendige trafokiosker og pumpestasjoner skal plasseres i samråd med bygningsrådet. Bebyggelsens utforming skal være mest mulig lik sjøbodene på felles brygge.

### **2.50. Område A**

- 2.51. Boligtyper.

Bebyggelsen skal bestå av små eneboliger, rekkehus og leiligheter i en tett og variert utbygging. Området bygges ut til totalt 50 boenheter.

- 2.52. Bebyggelsens plassering.

All bebyggelse skal plasseres som vist på planen. Planen forutsetter avvik fra plan- og bygningslovens § 70. Situasjonsplan i mål 1:200 skal derfor vedlegges byggemeldingen for å ivareta brannsikringskrav og naboforhold.

- 2.53. Bebyggelsens utforming.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming bestående av små og lave enheter inntil 3 etasjer. Største høyde terreng til gesims skal være 5,5 m. Garasjer og boder skal være i en etasje. Enkelte garasjer kan ha et lite loftsrom.

Takvinkel for all bebyggelse skal være 36 grader.

Boliger, garasjer og boder skal føres opp i tre i bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Leiligheter kan føres opp i mur eller betong med kledning av tre.

Alle takflater skal kles med brenn rødt teglstein.

All bebyggelse skal males (el. dekkbeises) i henhold til fargeplan.

Alle enheter skal være ferdig malt ved ferdigstillelse av bebyggelsen for hele område A.

Alle senere utvendige endringer som farge, vinduer, tilbygg, påbygg, gjerder/rekkverk eller byggverk av noe slag må tilpasses helheten i området, ikke være til sjenanse for naboer, og godkjennes av sameiet.

#### 2.54. Garasjer, boder, brygger.

Garasjer og boder skal plasseres som vist på planen (se pkt. 2.52).

Hvor det ikke bygges garasje eller bod samtidig med bolig skal det settes opp høyt gjerde mot naboeiendom.

Dette gjelder ikke for garasjer på felles parringsområde.

Det kan oppføres garasje for 1 bil pr. boenhet.

Det kan oppføres brygger for eiendommer som har strandlinje. Bryggene skal ha en størrelse, plassering og utforming tilpasset helheten og godkjennes av bygningsrådet og sameiet. Hele tomtens lengde som grenser mot sjøen kan bebygges med brygge.

#### 2.55. Parkering, hage, gjerde.

Det skal være oppstillingsplan for en bil innenfor eiendomsgrense i tillegg til garasje. Oppstillingsplass for bil til leilighetene skal være på felles parkeringsplass.

Biloppstillingsplass, renovasjon, gjerder og tørkeplass for tøy skal anvises på plan som vedlegges byggemeldingen.

Eiendommene skal opparbeides med gressplen og beplanting. Gangareal og uteplass skal hellelegges.

Gjerder skal være av hvitmalt stakitt av minimum 2 høyder og typer og tilpasses helheten.

Rundt ubebygde eiendommer mot fellesområder skal det monteres gjerder innen rimelig tid.

Det skal ikke være opplag for båt større enn 14" på eiendommene.

### **3. Offentlige trafikkområder**

07-43 side 4

#### 3.1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til

- trafikkformål, herunder gater med fortau, rabatter og andre trafikkinnetninger.
- 3.2. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, fortau, rabatter, snuplass, frisiktsoner etc. som er vist på planen.
  - 3.3. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger bør beplantes eller behandles på tilsvarende måte. Bestående vegetasjon bør bevares. Vegrabatter på hver side av tilførselsveg skal beplantes med trær (alle).
  - 3.4 I vegkryss skal arealet innenfor frisikttrekanten ha fri sikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Det er ikke lov å beplante dette areal med trær eller å føre opp andre sikthindrende innretninger.

#### **4. Fellesområder**

##### 4.1. Generelt.

Områdene er felles for eiendommene innenfor område A på planen og vedlikeholdes av beboerne innenfor dette området. Plan for områdene skal vedlegges byggemeldingen og godkjennes av bygningsrådet. Fellesområdene pkt. 4.2 og 4.3 ferdigstilles senest samtidig som hele bebyggelsen for område A.

##### 4.2. Felles atkomst med gangveg og parkering.

Området skal opparbeides av utbygger i henhold til plan.

Området skal god permanent oppmerking og kan møbleres i den uttrekning dette ikke er til hinder for nødvendig ferdsel. Gangveger skal markeres med belegg. Parkering innenfor boligområdet skal være gjesteparkering og tillatt kun på oppmerkede plasser. Biloppstillingsplass utenfor eiendoms grensene skal være felles parkeringsområde.

##### 4.3. Felles lekeområde/park.

I dette arealet inngår lekeplass, grøntområder med beplantning og ballbane. Området skal opparbeides av utbygger i henhold til plan. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

##### 4.4. Felles brygge og småbåthavn.

På bryggeområdet skal boder føres opp med samme takvinkel og materialvalg som bebyggelsen forøvrig og plasseres som vist på planen.

07-43 side 5

Bryggen skal være kjørbare for bil, og kan møbleres i den utstrekning det ikke er til hinder for av- og pålasting bil/båt, eller snørydding.

Indre del av havna skal benyttes til småbåter.

**Egengodkjent 14.03.91**

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## REGULERINGSPLAN FOR FJORDGLØTTVEIEN 23 OG 25

### PORSGRUNN KOMMUNE

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering i henhold til Pbl. § 12 – 3.  
Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart datert ~~24.06.10.~~  
**20.01.17**

#### REGULERINGSFORMÅL

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12 – 5 nr. 1)

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse  
Energianlegg

##### SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12 – 5 nr. 2)

Veg  
Annen veggrunn  
Parkeringsplasser

##### GRØNNSTRUKTUR (§ 12 – 5 nr. 3)

Turveg  
Friområde

##### HENSYNSSONER (§ 12 – 6)

Frisikt

## 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 1.1 Geotekniske vurderinger

Før det gis rammetillatelse må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrøp, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas. Minimumshøyde for gulv 1. etasje (boliger) er cote + 2,4 meter.

### 1.2 Miljøtekniske vurderinger

Før det gis rammetillatelse må det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 1). Dersom undersøkelsene påviser forurensning i grunnen må det utarbeides en tiltaksplan som ivaretar problemstillinger knyttet til forurensning i grunnen jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2.

### 1.3 Krav til innendørs og utendørs støynivå

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. (T – 1442, Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175)

### 1.4 Landskapsplan

*Før det gis igangsettingstillatelse for delområdene B1 - B4 skal det foreligge en landskapsplan i målestokk 1:500, som viser disponeringen av det enkelte utbyggingsområdet med tilhørende fellesareal og kyststi med omkringliggende arealer. Planen skal inneholde:*

- funksjonsangivelse
- byggegrenser

- plassering av bebyggelse og høyde målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens kotehøyde
- atkomstforhold
- interne vegger, parkeringsplasser (inkludert HC-parkering) og sykkelparkering
- felles miljøstasjoner
- plassering og utforming av støyskjermingstiltak
- terrengendringer (eksisterende og nye koter), murer og stigningsforhold på vegger og plasser
- utforming av utearealer med beplantning og plassering av park-/lekeutstyr
- ledelinjer, stigningsforhold og terrengtilpasning samt forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak skal beskrives og vises
- evt. sikring av fareområder (skrenter, vegger etc.)
- håndtering av overflatevann, situasjon ved 100 års flom. Laveste kotehøyde på terreng ved byggegrense inntil flomsone må angis.
- utomhusplan som viser vinterbruk (snølagring, belysning, vinteraktiviteter med mer)
- bevaring av eksisterende vegetasjon

## 1.5 Energianlegg

### 1.5.1 Trafostasjon

Område E1 er på plankartet regulert til trafostasjon.

### 1.5.2 Energiforsyning

Energiforsyningen i bygg skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift. Innenfor B1-B4 skal det tilrettelegges for vannbårent varmesystem.

## 1.6 Grønnstruktur

All grønnstruktur (turveg/kyststi og friområde) skal være opparbeidet i henhold til landskapsplan før det gis brukstillatelse/ferdigattest.

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Radon

Ved ny bebyggelse skal golvet nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utføres på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under golv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>. Utbygger skal legge frem plan for kommunen som viser nødvendig forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeid iverksettes. Dersom det ved målinger konstateres at det ikke er behov for tiltak for å tilfredsstille grenseverdien, faller krav om tiltak bort.

### 2.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom en under gravearbeid/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidene umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 annet ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

### 2.3 Parkeringskrav

Kravet til parkering er minimum 1 plass pr. boenhet, og skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller. I tillegg kommer 0,5 plasser pr. boenhet for gjesteparkering. Gjesteparkeringen kan løses på bakkeplan.

## 2.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T – 5/99 "Tilgjengelighet for alle".

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsarealer. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

- Veg og privat friområde

Atkomst fra kjørbær veg til boligene skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Det skal være en trinnfri atkomst mellom parkering og bolig i blokkbebyggelse. Giftige og pollenrike trær og planter (for eksempel or, bjørk og hassel) skal unngås.

- Offentlig turveg

Offentlig turveg (kyststi) skal opparbeides som en universelt utformet gangforbindelse/kyststi. Stien skal gli mest mulig skånsomt og naturlig inn i terrenget. Dekket skal være jevnt, fast og sklisikkert.

Badeområdet skal ha universell utforming med rampe og rekkverk i vannet. Påfyllt sand skal være fast å trå på i vannet og være fri for svevepartikler.

Moloen (brygge) skal være tilgjengelig for flest mulig. Det skal være mulig å ta seg fram med rullestol. Det må være rekkverk på minst en av sidene og stoppekant på alle sider som vender mot vannet. Overgang mellom bakke og brygge må være trinnfri.

## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene slik det fremkommer på plankartet. Der annet ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålsgrensen.

#### Boligbebyggelse

Foruten forskriftsmessig rekkverk tillates ingen faste eller midlertidige konstruksjoner eller anlegg over maksimal gesimshøyde. Rekkverk skal være transparente.

#### 3.1.1 Blokkbebyggelse (B1)

Maks. bruksareal (BRA) 1600 1450 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde skal trappes ned fra cote + 14,5 meter til maksimal gesimshøyde + cote 8,5 meter slik det fremgår av plankartet. Trapp- og heishus tillates oppført med maks. cotehøyde + 15,5.

#### 3.1.2 Blokkbebyggelse (B2)

Maks. bruksareal (BRA) 1300 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde skal trappes ned fra cote + 14,5 meter til maksimal gesimshøyde + cote 8,5 meter slik det fremgår av plankartet.

#### 3.1.3 Blokkbebyggelse (B3)

Maks. bruksareal (BRA) 2050 1800 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde cote + 18,5 meter. Trapp- og heishus tillates oppført med maks. cotehøyde + 19,5.

#### 3.1.4 Blokkbebyggelse (B4)

Maks. bruksareal (BRA) 1650 1450 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde cote + 15,5 meter. Trapp- og heishus tillates oppført med maks. cotehøyde + 19,5.

### **3.2 Parkeringskjeller**

Under område B1 – B4 og under område for vei, parkering og grønnstruktur (friområde) tillates etablert parkeringskjeller. Atkomst til anlegget er vist på plankartet. Maksimalt bruksareal (BRA) 1750 4200 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Energianlegg**

Område E1 er på plankartet regulert til trafostasjon.

## **4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg 1**

Veg 1 skal være privat og felles for byggeområdene B1 – B4.

### **4.2 Veg 2**

Veg 2 omfatter del av tilgrensende offentlig gategrunn.

### **4.3 Veg 3**

Veg 3 skal være privat og felles for Fjordgløttveien 23, 25 og 27.

### **4.4 Parkeringsplass (P1)**

Parkeringsplassene (P1) skal være private og felles for byggeområdene B1 – B4.

### **4.5 Parkeringsplass (P2)**

Parkeringsplassene (P2) skal være private for Fjordgløttveien 27.

## **5 GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Turveg (T)**

Skal opparbeides som gangforbindelse og kyststi. Kyststien skal være offentlig. Bergknausene skal, så langt det er praktisk mulig ivaretas uten fysiske inngrep ved opparbeidelse av kyststi.

### **5.2 Friområde (F)**

Friområdet skal tilrettelegges for lek og opphold. Opparbeidelsen av området skal vises på utomhusplanen (jfr. § 1.4). Friområdet skal være privat og felles for byggeområdene.

## **6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Frisikt**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

# **Styret i Heistad Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

**Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00**

**HEI Klubbhus**

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

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

## **6. Valg av valgkomite**

## **7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Ingen saker mottatt.

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 Heistad Brygge Borettslag for 2024

## Generell informasjon

Heistad Brygge 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, Oddlaug Franche, Heistad Brygge 9  
Styremedlem, Trine Bøe, Heistad Brygge 22  
Styremedlem, Yngvar Skreosen, Heistad Brygge 9  
Styremedlem, Sverre R. Carlson, Heistad Brygge 9  
Styremedlem, Elwi Kristensen, Heistad Brygge 9  
Varamedlem, Espen Eriksen, Hauges gate 10

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor 56 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Etablert IN Ordning i borettslaget

Reklamasjonssaker og arbeider ved disse pågår fortsatt. Flere befaringer er gjennomført, både med fagpersoner og med entreprenør/utbygger.

- Etablert tak aver svalgang i 3. etg. i Strandhuset.
- Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset. Ikke påbegynt enda
- Driftsproblemer med varmepumpen. Advokatsak
- Lekkasje Fyret/Ankeret/Strandhuset - Advokatsak

Andre saker:

- Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m
- HMS fast punkt på alle styremøter
- Løpende informasjon og service overfor alle beboerne
- Felles dugnader er organisert og utført vasking av parkeringsgarasjen + vår/sommerdugnader
- Behandling av utleie og overdragelser av eierskap

## Fremtidsplaner

- Tett oppfølging av reklamasjonssak sammen med advokat og GBBL
- Etablere Wifi i parkeringsgarasjen for å kunne ivareta og utvide el-bil ladeanlegg
- Ferdigstille beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset
- Etablering av porter på begge sider av passasje fra parkeringsplass til kyststi som ble utsatt i 2024 vil bli ferdigstilt i 2025
- Fokus på HMS og IKT
- Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold
- Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer
- Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

## Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker 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. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen 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 på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

|   | <b>Pr. 31.12.24</b> | <b>Pr. 31.12.23</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| A: Disponible midler per 01.01.                               | 1 121 783           | 174 145             |
| <b>B: Endringer disponible midler</b>                         |                     |                     |
| Årets resultat (se resultatregnskap)                          | 495 180             | 1 030 248           |
| Tilbakeføring av-/nedskrivninger                              | 19 787              | 19 787              |
| Endring avsetning framtidig vedlikehold                       | -132 329            | -102 397            |
| <b>C: Årets endring disponible midler</b>                     | <b>382 639</b>      | <b>947 638</b>      |
| <b>D: Disponible midler 31.12.</b>                            | <b>1 504 422</b>    | <b>1 121 783</b>    |
| <b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b> | <b>1 504 422</b>    | <b>1 101 073</b>    |

## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

|  | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 2 449 956         | 2 937 984         | 2 450 000         | 2 450 000         |
| Innkrevde felleskostnader renter             |      | 6 353 183         | 5 255 245         | 6 200 000         | 6 309 528         |
| Andre inntekter                              |      | 41 579            | 42 327            | 42 000            | 50 000            |
| Målingsbasert inntekt                        |      | 425 080           | 423 973           | 420 000           | 420 000           |
| Salgsinntekter                               |      | 48 960            | 400 000           | 0                 | 0                 |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>9 318 758</b>  | <b>9 059 529</b>  | <b>9 112 000</b>  | <b>9 229 528</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Revisjonshonorar                             | 1    | 11 175            | 9 729             | 11 500            | 11 900            |
| Styrehonorar                                 | 2    | 75 000            | 75 000            | 75 000            | 75 000            |
| Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn. |      | 10 575            | 10 575            | 10 600            | 10 575            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 71 935            | 66 528            | 65 000            | 84 000            |
| Kontigent NBBL                               |      | 5 880             | 5 880             | 6 500             | 6 500             |
| Sikringsfond felleskostnader                 |      | 20 891            | 0                 | 0                 | 6 500             |
| Andre tjenester                              |      | 48 960            | 52 618            | 0                 | 0                 |
| Sommer og vinterkostnader                    |      | 64 374            | 68 368            | 42 000            | 50 000            |
| Vedlikehold                                  | 3    | 159 317           | 290 539           | 429 000           | 437 000           |
| Serviceavtaler                               |      | 152 904           | 182 812           | 0                 | 0                 |
| Kabel-tv                                     |      | 289 492           | 277 242           | 295 000           | 305 000           |
| Forsikring                                   |      | 114 978           | 108 987           | 118 000           | 129 000           |
| Kommunale avgifter                           |      | 752 653           | 771 128           | 800 000           | 820 000           |
| Energi, strøm                                |      | 547 661           | 651 698           | 800 000           | 600 000           |
| Renhold, fellesareal                         |      | 97 155            | 89 565            | 95 000            | 98 000            |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar            |      | 18 300            | 9 768             | 15 000            | 15 000            |
| Telekommunikasjon inkl. telefon i heis       |      | 7 925             | 6 158             | 8 000             | 8 000             |
| Andre driftskostnader                        | 4    | 14 132            | 20 694            | 49 000            | 49 000            |
| Styremøter; lokaler , mat mm.                |      | 1 738             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Bomiljø                                      |      | 3 800             | 4 712             | 0                 | 0                 |
| Avskrivninger                                | 5    | 19 787            | 19 787            | 19 800            | 19 200            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>2 488 631</b>  | <b>2 721 788</b>  | <b>2 839 400</b>  | <b>2 724 675</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>6 830 127</b>  | <b>6 337 741</b>  | <b>6 272 600</b>  | <b>6 504 853</b>  |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter                               |      | 64 351            | 28 409            | 35 000            | 50 000            |
| Rentekostnad                                 |      | 6 399 297         | 5 335 902         | 6 200 000         | 6 312 316         |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-6 334 946</b> | <b>-5 307 493</b> | <b>-6 165 000</b> | <b>-6 262 316</b> |
| <b>Arsresultat</b>                           |      | <b>495 180</b>    | <b>1 030 248</b>  | <b>107 600</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Overføringer</b>                          |      |                   |                   |                   |                   |
| Overført til/fra annen egenkapital           |      | 495 180           | 1 030 248         | 107 600           | 0                 |
| Sum overføringer                             |      | 495 180           | 1 030 248         | 107 600           | 0                 |

**Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032**

|                                      | Note  | Balanse<br>Pr 31.12.24 | Balanse<br>Pr 31.12.23 |
|--------------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |       |                        |                        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |       |                        |                        |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |       |                        |                        |
| Bygninger                            | 7, 12 | 172 310 000            | 172 310 000            |
| Tomter                               | 7, 12 | 23 600 000             | 23 600 000             |
| Andre driftsmidler                   | 6     | 68 313                 | 88 100                 |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |       | <b>195 978 313</b>     | <b>195 998 100</b>     |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |       |                        |                        |
| Bankkonto fremtidig vedlikehold      | 8     | 431 121                | 298 792                |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |       | <b>431 121</b>         | <b>298 792</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |       | <b>196 409 434</b>     | <b>196 296 892</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |       |                        |                        |
| <b>Fordringer</b>                    |       |                        |                        |
| Andre leierestanser                  |       | 0                      | 105                    |
| Andre fordringer                     |       | 0                      | 20 711                 |
| Periodisert kostnad                  |       | 131 759                | 117 498                |
| <b>Sum fordringer</b>                |       | <b>131 759</b>         | <b>138 314</b>         |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |       |                        |                        |
| Bankkonto drift                      |       | 1 590 859              | 1 181 725              |
| <b>Sum bankinnskudd og liknende</b>  |       | <b>1 590 859</b>       | <b>1 181 725</b>       |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |       | <b>1 722 618</b>       | <b>1 320 038</b>       |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |       | <b>198 132 052</b>     | <b>197 616 931</b>     |

## Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

|                                 | Note     | Balanse<br>Pr 31.12.24 | Balanse<br>Pr 31.12.23 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                        |                        |
| Innskutt egenkapital            | 9        | 245 000                | 245 000                |
| Opptjent egenkapital            | 9        | 1 758 856              | 1 263 676              |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>9</b> | <b>2 003 856</b>       | <b>1 508 676</b>       |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                        |                        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Lån i bank                      | 10, 12   | 111 121 000            | 117 546 000            |
| Annen langsiktig gjeld - IN     | 10, 12   | 6 425 000              | 0                      |
| Borettsinnskudd                 | 11, 12   | 78 364 000             | 78 364 000             |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>195 910 000</b>     | <b>195 910 000</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                        |                        |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |          | 16 107                 | 0                      |
| Leverandørgjeld                 |          | 174 169                | 147 533                |
| Påløpne renter                  |          | 27 920                 | 50 722                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>218 196</b>         | <b>198 255</b>         |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>196 128 196</b>     | <b>196 108 255</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>198 132 052</b>     | <b>197 616 931</b>     |

Porsgrunn 31.12.2024  
Heistad Brygge Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Oddlaug Franche  
Leder

\_\_\_\_\_  
Yngvar Skreosen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elwi Kristensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trine Bøe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sverre R. Carlson  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger 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 på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

|                            | <b>Pr 31.12.24</b> | <b>Pr 31.12.23</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 6701 Revisjon boligselskap | 11 175             | 9 729              |
| <b>Sum</b>                 | <b>11 175</b>      | <b>9 729</b>       |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

|                   | <b>Pr 31.12.24</b> | <b>Pr 31.12.23</b> |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 5330 Styrehonorar | 75 000             | 75 000             |
| <b>Sum</b>        | <b>75 000</b>      | <b>75 000</b>      |

### Note 3 - Vedlikehold

|  | Pr 31.12.24    | Pr 31.12.23    |
|--|----------------|----------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger       | 42 558         | 96 901         |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg    | 104 445        | 156 960        |
| 6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig | 12 314         | 36 678         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>159 317</b> | <b>290 539</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 4 - Andre driftskostnader

|                          | Pr 31.12.24   | Pr 31.12.23   |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 6394 Garasjekostnader    | 4 045         | 7 675         |
| 6550 Driftsmateriale     | 0             | 1 999         |
| 7720 Generalforsamling   | 4 854         | 5 907         |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 5 233         | 5 114         |
| <b>Sum</b>               | <b>14 132</b> | <b>20 694</b> |

### Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

|   | Pr 31.12.24   | Pr 31.12.23   |
|---|---------------|---------------|
| 6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar | 19 787        | 19 787        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>19 787</b> | <b>19 787</b> |

### Note 6 - Andre driftsmidler

|                                      | Ladestasjon for El-bil | Plenklipper - robot |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 122 875                | 37 500              |
| Årets tilgang :                      | 0                      | 0                   |
| Årets avgang :                       | 0                      | 0                   |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 122 875                | 37 500              |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 61 437                 | 30 625              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                      | 0                   |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 61 438                 | 6 875               |
| Årets avskrivninger :                | 12 287                 | 7 500               |
| Anskaffelsesår :                     | 2019                   | 2020                |
| Antatt levetid i år :                | 10                     | 5                   |

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

### Note 7 - Bygg og tomt

|                                      | Bygg        | Tomt       |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 172 310 000 | 23 600 000 |
| Årets tilgang :                      | 0           | 0          |
| Årets avgang :                       | 0           | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 172 310 000 | 23 600 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0           | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0           | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 172 310 000 | 23 600 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 2019        | 2019       |
| Antatt levetid i år :                |             |            |

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

|                                      | Pr 31.12.24    | Pr 31.12.23    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold | 431 121        | 298 792        |
| <b>Sum</b>                           | <b>431 121</b> | <b>298 792</b> |

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

### Note 9 - Egenkapital

|                          | Pr 31.12.24      | Pr 31.12.23      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 2030 Andelskapital       | 245 000          | 245 000          |
| 2070 Akkumulert resultat | 1 758 856        | 1 263 676        |
| <b>Sum</b>               | <b>2 003 856</b> | <b>1 508 676</b> |

## Note 10 - Pantegjeld

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>DNB Bank ASA</b> |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>12137288093</b>  |
| Lånetype:                          | Annuitet            |
| Opptaksår:                         | 2019                |
| Rentesats:                         | 5.50 %              |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2068          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 117 546 000         |
| Lånesaldo 01.01:                   | 117 546 000         |
| Avdrag i perioden:                 | 6 425 000           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>111 121 000</b>  |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 111 121 000         |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                   |
| Innbetalt IN i perioden:           | 6 425 000           |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0                   |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>6 425 000</b>    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>117 546 000</b>  |

## Pantegjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093 | 1            | 4 350 000         | 4 350 000       |
|   | 1            | 4 170 000         | 4 170 000       |
|   | 1            | 3 870 000         | 3 870 000       |
|   | 1            | 3 864 000         | 3 864 000       |
|   | 1            | 3 504 000         | 3 504 000       |
|   | 1            | 3 174 000         | 3 174 000       |
|   | 1            | 3 150 000         | 3 150 000       |
|   | 1            | 2 940 000         | 2 940 000       |
|   | 1            | 2 500 000         | 2 500 000       |
|   | 1            | 2 475 000         | 2 475 000       |
|   | 1            | 2 385 000         | 2 385 000       |
|   | 1            | 2 340 000         | 2 340 000       |
|   | 2            | 2 310 000         | 4 620 000       |
|   | 1            | 2 280 000         | 2 280 000       |
|   | 1            | 2 274 000         | 2 274 000       |
|   | 1            | 2 214 000         | 2 214 000       |
|   | 1            | 2 208 000         | 2 208 000       |
|   | 1            | 2 202 000         | 2 202 000       |
|   | 1            | 2 184 000         | 2 184 000       |
|   | 1            | 2 178 000         | 2 178 000       |
|   | 1            | 2 175 000         | 2 175 000       |
|   | 1            | 2 160 000         | 2 160 000       |
|   | 1            | 2 148 000         | 2 148 000       |
|   | 1            | 2 130 000         | 2 130 000       |
|   | 5            | 2 124 000         | 10 620 000      |
|   | 1            | 2 088 000         | 2 088 000       |
|   | 1            | 2 082 000         | 2 082 000       |
|   | 1            | 2 058 000         | 2 058 000       |
|   | 1            | 2 034 000         | 2 034 000       |

## Pantegjeld

|  |                     |                          |                     |
|--|---------------------|--------------------------|---------------------|
|  | 2                   | 2 004 000                | 4 008 000           |
|  | 1                   | 1 974 000                | 1 974 000           |
|  | 1                   | 1 959 000                | 1 959 000           |
|  | 1                   | 1 950 000                | 1 950 000           |
|  | 2                   | 1 944 000                | 3 888 000           |
|  | 1                   | 1 900 000                | 1 900 000           |
|  | 1                   | 1 884 000                | 1 884 000           |
|  | 1                   | 1 658 000                | 1 658 000           |
|  | 1                   | 1 245 000                | 1 245 000           |
|  | 2                   | 1 110 000                | 2 220 000           |
|  | 1                   | 1 098 000                | 1 098 000           |
|  | 1                   | 960 000                  | 960 000             |
| <b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b> | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Forv. økning</b> |
| Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 368 281          | 1                   | 4 350 000                | 4 806               |
|  | 1                   | 4 170 000                | 4 607               |
|  | 1                   | 3 870 000                | 4 275               |
|  | 1                   | 3 864 000                | 4 269               |
|  | 1                   | 3 504 000                | 3 871               |
|  | 1                   | 3 174 000                | 3 506               |
|  | 1                   | 3 150 000                | 3 480               |
|  | 1                   | 2 940 000                | 3 248               |
|  | 1                   | 2 500 000                | 2 762               |
|  | 1                   | 2 475 000                | 2 734               |
|  | 1                   | 2 385 000                | 2 635               |
|  | 1                   | 2 340 000                | 2 585               |
|  | 2                   | 2 310 000                | 2 552               |
|  | 1                   | 2 280 000                | 2 519               |
|  | 1                   | 2 274 000                | 2 512               |
|  | 1                   | 2 214 000                | 2 446               |
|  | 1                   | 2 208 000                | 2 439               |
|  | 1                   | 2 202 000                | 2 433               |
|  | 1                   | 2 184 000                | 2 413               |
|  | 1                   | 2 178 000                | 2 406               |
|  | 1                   | 2 175 000                | 2 403               |
|  | 1                   | 2 160 000                | 2 386               |
|  | 1                   | 2 148 000                | 2 373               |
|  | 1                   | 2 130 000                | 2 353               |
|  | 5                   | 2 124 000                | 2 346               |
|  | 1                   | 2 088 000                | 2 307               |
|  | 1                   | 2 082 000                | 2 300               |
|  | 1                   | 2 058 000                | 2 274               |
|  | 1                   | 2 034 000                | 2 247               |
|  | 2                   | 2 004 000                | 2 214               |
|  | 1                   | 1 974 000                | 2 181               |
|  | 1                   | 1 959 000                | 2 164               |
|  | 1                   | 1 950 000                | 2 154               |
|  | 2                   | 1 944 000                | 2 148               |
|  | 1                   | 1 900 000                | 2 099               |
|  | 1                   | 1 884 000                | 2 081               |

---

**Pantegjeld**

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 1 | 1 658 000 | 1 832 |
| 1 | 1 245 000 | 1 375 |
| 2 | 1 110 000 | 1 226 |
| 1 | 1 098 000 | 1 213 |
| 1 | 960 000   | 1 061 |

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

|                      | Pr 31.12.24       | Pr 31.12.23       |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 78 364 000        | 78 364 000        |
| <b>Sum</b>           | <b>78 364 000</b> | <b>78 364 000</b> |

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 12 - Gjeld sikret med pant

|  | Pr 31.12.24        | Pr31.12.23         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>             |                    |                    |
| Pant- og gjeldsbrevlån                   | 111 121 000        | 117 546 000        |
| Borettsinnskudd                          | 78 364 000         | 78 364 000         |
| <b>Sum</b>                               | <b>189 485 000</b> | <b>195 910 000</b> |
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b> |                    |                    |
| Tomt                                     | 23 600 000         | 23 600 000         |
| Bygninger, garasjer og boder             | 172 310 000        | 172 310 000        |
| <b>Sum</b>                               | <b>195 910 000</b> | <b>195 910 000</b> |

## Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Heistad Brygge Borettslag**

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Oddlaug Franche (sign.)   | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Trine Bøe (sign.)         | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Sverre R. Carlson (sign.) | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Elwi Kristensen (sign.)   | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Yngvar Skreosen (sign.)   | 01.04.2025 |

Til generalforsamlingen i Heistad Brygge Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede 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 avvikle 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



Shape the future  
with confidence

2

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 3. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M2106-2KALW-ORF5X-CZ8JA-EAWLF-2MC2X

# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-03 11:45:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2IO6-2KALW-ORF5X-CZ8JA-EAWLF-2MC2X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Heistad Brygge Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 -  
Møtested er ikke fastsatt.

## 1. Konstituering

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

22 andelseiere tilstede på årsmøtet.

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.2 Registrere antall fullmakter

1 fullmakt.

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.3 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er godkjent.

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.4 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden er godkjent

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.5 Valg av møteleder

Styreleder Oddlaug Franche valgt til møteleder.

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.6 Valg av referent

Styremedlem Trine Bøe valgt til referent.

**Vedtak:**

Vedtatt.

### 1.7 Evt. valg av tellekorps

Espen Eriksen og Sverre Carlsson valgt til tellekorps.

**Vedtak:**

Vedtatt.

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

Ranveig Johnsen valgt til å underskrive protokollen.

**Vedtak:**

Vedtatt.

**2. Årsmelding fra styret**

Oddlaug Franche leste gjennom årsmeldingen fra styret.

**Vedtak:**

Vedtatt enstemmig.

**3. Godkjenning av årsregnskap**

Oddlaug Franche orienterte om årsregnskapet og revisors beretning.

**Vedtak:**

Vedtatt enstemmig.

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

Forslag økes til kr. 85 000,- fordelt likt mellom styremedlemmer inkludert varamedlem kr. 14 166,67 per person.

**Vedtak:**

Vedtatt enstemmig.

**5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

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

Valgkomiteens forslag til styre for kommende år:

Leder Oddlaug Franche - Ikke på valg, sitter 1 år til

Styremedlem Trine Bøe - Tar gjenvalg for 2 år

Styremedlem Sverre Carlson - Ikke på valg, sitter 1 år til

Styremedlem Yngvar Skreosen- Tar gjenvalg for 1 år og endres til varamedlem

Styremedlem Elwi Kristensen - Ikke på valg, sitter 1 år til

Vara Espen Eriksen - Ikke på valg, men endres fra varamedlem til styremedlem og sitter, sitter 2 år til

Yngvar Skreosen og Ingvar Ohm Sørensen fortsetter i rollen som vaktmestere.

Brannansvarlig: Øystein Vikan fortsetter som brannvernansvarlig med Jan Helge Varøy og Tove Anita Widlund Gundersen som assistenter.

**Vedtak:**

Vedtatt enstemmig.

## **6. Valg av valgkomite**

Valgkomite som fortsetter 1 år til:

Hans Narvestad

Laila Ødegaard Sørensen

Janne Sjøberg Carlson

### **Vedtak:**

Vedtatt enstemmig

## **7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

### **Vedtak:**

Ingen saker er kommet inn.

## Protokoll for Heistad Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Oddlaug Franche (sign.) | 29.04.2025 |
| Sekretær       | Trine Bøe (sign.)       | 29.04.2025 |
| Protokollvitne | Ranveig Johnsen (sign.) | 29.04.2025 |

## **VEDTEKTER for HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Heistad Brygge borettslag er et boligselskap som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% (5) av andelene.

(5) 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) Nekter 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 -utgår**

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det 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, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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, jfr. 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

Vedtatt 16.11.2018

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på garasjeplasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 fra 2 til 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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.

### **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 forretningsføreren 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, jfr. 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**

Styrets leder og ett styremedlem 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 utgangen av juni.

(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.

(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 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

Vedtatt 16.11.2018

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**

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

#### **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.

*Larvik, 16. november 2018*

# Nabolagsprofil

Heistad brygge 22 - Nabolaget Heistad - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                     |
|--|---------------------|
| 🚗 Heistad<br>Linje M1, M1N, 84, 459          | 7 min 🚶<br>0.6 km   |
| 🚗 Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 15 min 🚗<br>10.2 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp                  | 37 min 🚗            |

## Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.)<br>343 elever, 26 klasser | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Brattås skole (1-7 kl.)<br>170 elever, 12 klasser           | 5 min 🚗<br>3 km    |
| Heistadskolene (8-10 kl.)<br>340 elever, 27 klasser         | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever                  | 11 min 🚗<br>6.1 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser         | 12 min 🚗<br>7.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 🚗 Rema 1000 Heistad | 11 min 🚶 |
|---------------------|----------|

«Stille og rolig, men også sentralt til de fleste fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

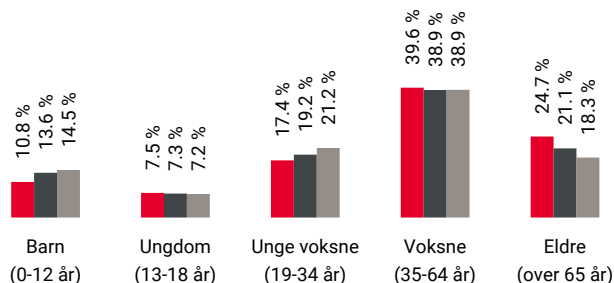
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Heistad         | 862       | 469           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |                    |
|--|--------------------|
| Lundelia barnehage (1-5 år)<br>55 barn               | 11 min 🚶<br>0.9 km |
| Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ...<br>76 barn  | 17 min 🚶<br>1.4 km |
| Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 ...<br>87 barn | 4 min 🚗<br>2.4 km  |

## Dagligvare

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Rema 1000 Heistad<br>PostNord | 9 min 🚶<br>0.7 km  |
| Kiwi Heistad<br>PostNord      | 10 min 🚶<br>0.8 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

|  |                                      |        |        |
|--|--------------------------------------|--------|--------|
|  | Heistad skole ballplass<br>Ballspill | 8 min  | 0.7 km |
|  | Trollhaugen ballplass<br>Ballspill   | 13 min | 0.9 km |
|  | Oasen Fritid                         | 2 min  |        |
|  | Heistad Fysioterapi & Trening        | 18 min |        |

## Boligmasse



- 45% enebolig
- 11% rekkehus
- 37% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

|  |                     |        |
|--|---------------------|--------|
|  | ALTI Brotorvet      | 9 min  |
|  | Vitusapotek Heistad | 11 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

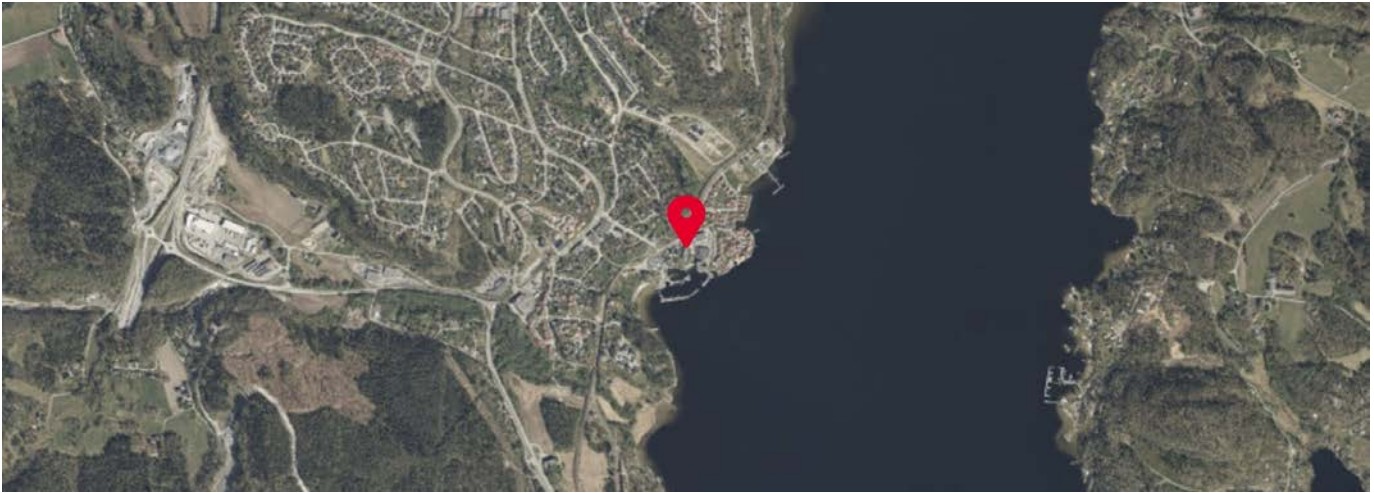


0% 51%

- Heistad
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Heistad brygge 22  
3941 PORSGRUNN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre