



aktiv.

Kollskjeggvegen 7, 3917 PORSGRUNN

**Sentralt beliggende 3-roms
leilighet med gode solforhold | 2
soverom | Garasje | Nærhet til
både sentrum & USN.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 260 464,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 220 026,-
Felleskostn.: Kr 6 501,-
Selger: Henrik Evensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 66/89 kvm
Tomtstr.: 20428.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 726
Andelsnr.: 200
Oppdragsnr.: 1317250065

Sentralt beliggende 3-roms leilighet med gode solforhold

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Kollskjeggvegen 7! Her får du en 3-roms leilighet i et populært boligområde på Vallermyrene i Porsgrunn.

Leiligheten ligger i 4-manns boligens 2. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod på loft og i kjeller.

Høydepunkter ved leiligheten:
Leiligheten har 2 soverom.

Leiligheten har et sørvestvendt altan på ca. 10 kvm.

Rolig og barnevennlig område med kort gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager og skole. Også til Universitetet i Sørøst-Norge for studenter.

Parkeringsplass rett utenfor leiligheten. Det medfølger garasje! - Godt med lagringsplass i boder i kjeller og loft.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, spisestue, bad, to soverom, kjøkken og gang/entré.

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Ikke målbare arealer

Leilighetens bod på loft GUA er 14 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Det kan benyttes felles grøntområder ved borettslaget, sykkelbod, vaskekjeller samt tørkerom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann har målt følgende takhøyder:

2,27 meter på bad, 2,32 meter på kjøkken, 2,33 meter i gang/entré og soverom, 2,35

meter i stue, 2,36 meter i spisestue og soverom.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 24 milimeter over 2 meter i gang/entré, 20 milimeter over 1 meter i stue, samt 50 milimeter over 3,7 meter på kjøkken. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20428.6 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en felles eiet tomt på ca. 20 428 kvm. Tomten er bebygget med 13 firemannsboliger, garasjekomplekser, asfalterte veier og gruslagte gangstier som gir god intern tilgjengelighet.

Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplener, variert beplantning, trær og en hyggelig lekeplass som skaper et barnevennlig og trivelig bomiljø.

Leiligheten har et sørvestvendt altan på ca. 10 kvm.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Vallermyrene i Porsgrunn, med kort avstand til sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Down Town kjøpesenter ligger kun få minutter unna, og tilbyr et variert utvalg av butikker, kaféer og servicetjenester.

Her bor du med nærhet til Universitetet i Sørøst-Norge, flere barnehager og skoler på ulike trinn. Det gjør beliggenheten ideell både for studenter, barnefamilier og andre som ønsker en praktisk og sentral hverdag.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 Vallermyrene, som ligger like i nærheten.

Nærområdet byr på flere muligheter for et aktivt og sosialt liv, med flere fotballbaner, parker og turløyper i umiddelbar nærhet. For den turglade byr nærområdet på blant annet i Valleråsen – en av de populære Ti-Topper'n i Grenland, perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter.

Adkomst

Leiligheten vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil bli

skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Vallermyrene barnehage (1-5 år) | ca. 600 meter
- Valhall barnehage (1-5 år) | ca. 1.9 km
- Maristien barnehage (1-5 år) | ca. 2.6 km

Skoler:

- Myrene skole (1-7 kl.) | ca. 500 meter
- Tveten skole (1-7 kl.) | ca. 2.8 km
- Grønli skole (1-7 kl.) | ca. 2.7 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 900 meter

Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole | ca. 700 meter

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

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

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Det er gode bussforbindelser i Grenland. Nærmeste bussholdeplass er Trollskogvegen, 400 meter fra leiligheten. Her går busslinje M2, som kjører i retning Skjelsvik, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 1,1 kilometer.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 44,3 kilometer unna.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og eierskifterapporten.

Bygget står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags energiglass m/argonglass og ramme av tre, produsert i 2018. Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 38 DB. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2011. Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Forhold som har fått TG2 i eierskifterapporten:

- Bad: TG2 vurderes på grunn av riss og sprekker i flis og fuger, slitasje på servant og blandebatteri, samt slitasje og fuktskader på vindu i våtsone. TG2 vurderes på grunn av slitasje på overflater. TG2 vurderes også på grunn av ingen synlig belegg under klemring og belegget har trolig passert forventet levetid.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje på overflatene.
- Innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid, korrosjon på synlige vannrør og leiligheten bør få montert egen stoppekran.
- Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler og manglende luftespalte i underkant av dørbladet til bad.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Tilleggsopplysninger fra takstmann:

Det legges vekt på at undersøkelsene av det elektriske anlegget ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 16.06.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Sva: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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 salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Standard

Leiligheten ligger i 2. etasje i en 4-manns bolig på Vallermyrene i Porsgrunn.

Leiligheten holder en normalt god stand, og er godt vedlikeholdt. Leiligheten inneholder følgende:

Entré/gang:

Det er felles trappegang opp til leiligheten med trapp opp til loft og ned til kjeller. Det er plass til å sette fra seg skotøy, og henge opp ytterklær i gangen. Det er kort vei til badet fra entréen.

Bad:

Badet har flis på vegg og vinylbelegg på gulvet, og kommer utstyrt med gulvmontert servant og toalett, og dusjkabinett.

2 soverom:

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet ligger i forbindelse med stuen og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet ligger ved entréen og passer bra som barnerom, gjesterom eller kontor.

Der nåværende spisestue ligger har det tidligere vært et soverom. Om det er behov, kan spisestuen tilbakeføres til et soverom ved å sette opp en lettvegg og en dør i døråpningen.

Stue:

Du får en stor kombinert stue/spisestue, med gode vindusflater og utgang til

leilighetens altan. I rommet er det god plass til innredning av sofagruppe og spisebord med tilhørende møblement. Midt i rommet er plassert en peis som varmer godt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er todelt, med benkeplate på begge sider av rommet. Gode lagringsmuligheter i både over- og underskaper med slette grå fronter. Benkeplatene er av slitesterkt laminat som står i stil med resten av innredningen. På den lengste benkeplaten er det en oppvaskkum av stål. På andre siden er det en integrert koketopp. Det er plass til integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bod på loft og i kjeller:

Det er mye lagringsplass i boder disponert av leiligheten. I kjelleren har du en bod på ca. 5 kvm. På loftet har du en bod med GUA på 14 kvm.

Altan:

Leiligheten har et sørvestvendt altan på ca. 10 kvm. Her har du god plass til utemøbler. Over altanet er det installert markise for ekstra skygge ved behov.

Overflater:

- Gulv: Gulvbelegg på bad, klikkvinyll på kjøkken, laminat i øvrige rom.
- Vegger: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.
- Tak/himling: Tak-ess i alle rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Malt overflate i alle rom, utenom bad.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Gode parkeringsmuligheter både foran boligen og i medfølgende garasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003227849

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten benytter seg av elektrisk oppvarming og via fyring av ved. Det er peis i leilighetens stue.

Info strømforbruk

Dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 5000-6000 kw/h.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 578 343

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 313 371

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på 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 lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 6 501,- per måned, og inkluderer: renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett, sommer og vinterkostnader, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik pr mnd:

- Driftskostnader: kr 5 067
- Renteutgifter lån: kr 1 042,-
- Avdrag på lån: kr 392,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 501

Andel Fellesgjeld

Kr 260 464

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.06.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 392

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 042

Andel fellesformue

Kr 34 412

Andel fellesformue dato

04.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BØ 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

951497207

Andelsnummer

200

Om borettslaget

Leiligheten er den del av Bø 1 Borettslag. Borettslaget består av 13 firemannsboliger, til sammen 52 boenheter.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, tlf.: 35 50 45 00.

Styreleder er Henry Nygaard tlf.: 91552754

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:

- Ny avtale med Altibox.
- Taknedløpsrør og vann/overløp er byttet etter pålegg fra Porsgrunn kommune ved 5

boliger.

- Skiftet vinduer og 2 veranda dører.

Fremtidsplaner:

- Vanlig vedlikehold og noen loftsvinduer skal byttes.
- Lekkasje fra noen verandaer som skal utbedres

Innkommende forslag til generalforsamling

- Utbedre/oppgradere lekeplassen/lekeapparater
- Plastsortering: finne ut om bedre løsninger enn dagens sortering, da det ikke er pent og fuglene hakker i posene og drar søpla utover

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 12135491835, DNB BANK ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.06.2025: 5.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 90
- Saldo per 04.06.2025: 8 706 877
- Andel av saldo: 167 440
- Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.09.2047)

Lånenummer: 16365986952, DNB BANK ASA

- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.06.2025: 5.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 105
- Saldo per 04.06.2025: 2 850 762
- Andel av saldo: 54 822
- Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2051)

Lånenummer: 16369254093, DNB BANK ASA

- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 04.06.2025: 5.7% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 117
- Saldo per 04.06.2025: 1 986 519
- Andel av saldo: 38 202
- Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlemskap i boligbyggelaget

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 726 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 200 i BØ 1
BORETTSLAG med orgnr. 951497207

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/46/726:

26.11.1956 - Dokumentnr: 502312 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:46 Bnr:19

26.08.2010 - Dokumentnr: 637878 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0805 Gnr:46 Bnr:727

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0805 Gnr:46 Bnr:728

01.01.2020 - Dokumentnr: 556691 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:46 Bnr:726

22.12.2020 - Dokumentnr: 3524209 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:46 Bnr:1477

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 426547 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:46 Bnr:726

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.03.1958.

Det er utstedt ferdigattest for 13 stk. terrasser til 4-mannsboliger datert 16.09.1993.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 7 nye garasjer datert 05.04.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at veggen mellom stue og det som tidligere var soverom er fjernet, og spisestue er etablert. Dette tiltaket er fra hoveddel til hoveddel og er derfor ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.1958.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med privat stikkvei/biloppstillingsplass inn til eiendommen som borettslaget har ansvar for.

Borettslagets eiendom er tilknyttet det kommunale ledningsnettets via private stikkledninger. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av de private stikkledningene frem til bygningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "Myrene næringsområde" datert 18.06.2003.

Eiendommen ligger i område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til nåværende boligbebyggelse, "byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav", friområde - nåværende, og gul sone iht. T-1442.

Det foreligger hverken regulering under arbeid, bebyggelsesplaner eller planforslag på tomten til eiendommen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Dagens eier kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

260 464 (Andel av fellesgjeld)

2 210 464 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 220 026 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 227 926 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 230 726 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris vederlag på kr 54 000,-
Kommunale opplysninger kr 2.000,-
Markedspakke kr 12 900,-
Oppgjørshonorar kr 6 000,-
Eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-
Tilrettelegging kr 15 900
Visning/overtakelse pr. stk kr 3 500,-
Sikring kr 545,-
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder kr 4 500,-
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr. stk. kr 260,-

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, 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 utført arbeid.

Ansvarlig megler bistås av

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

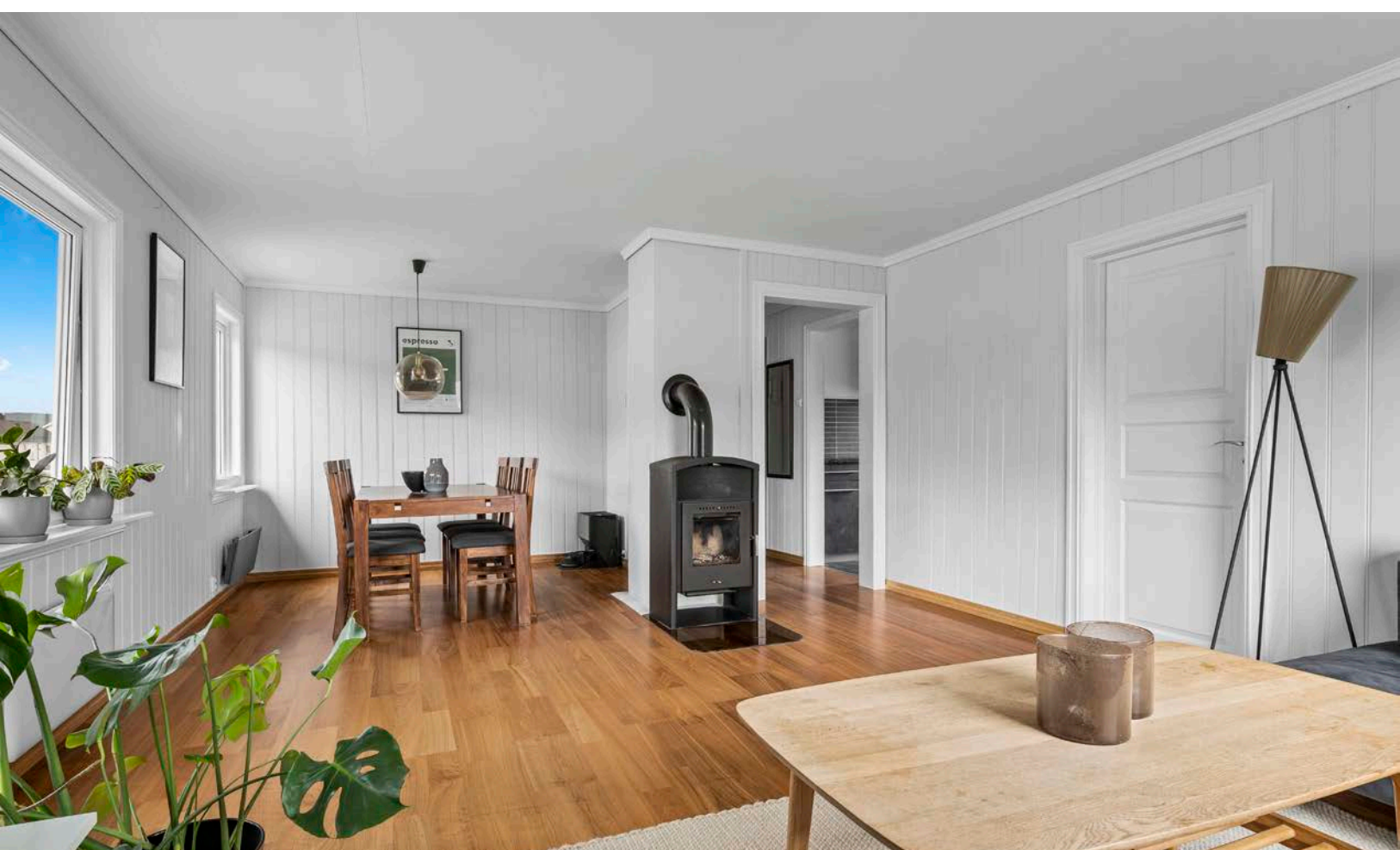
Oppdragstaker

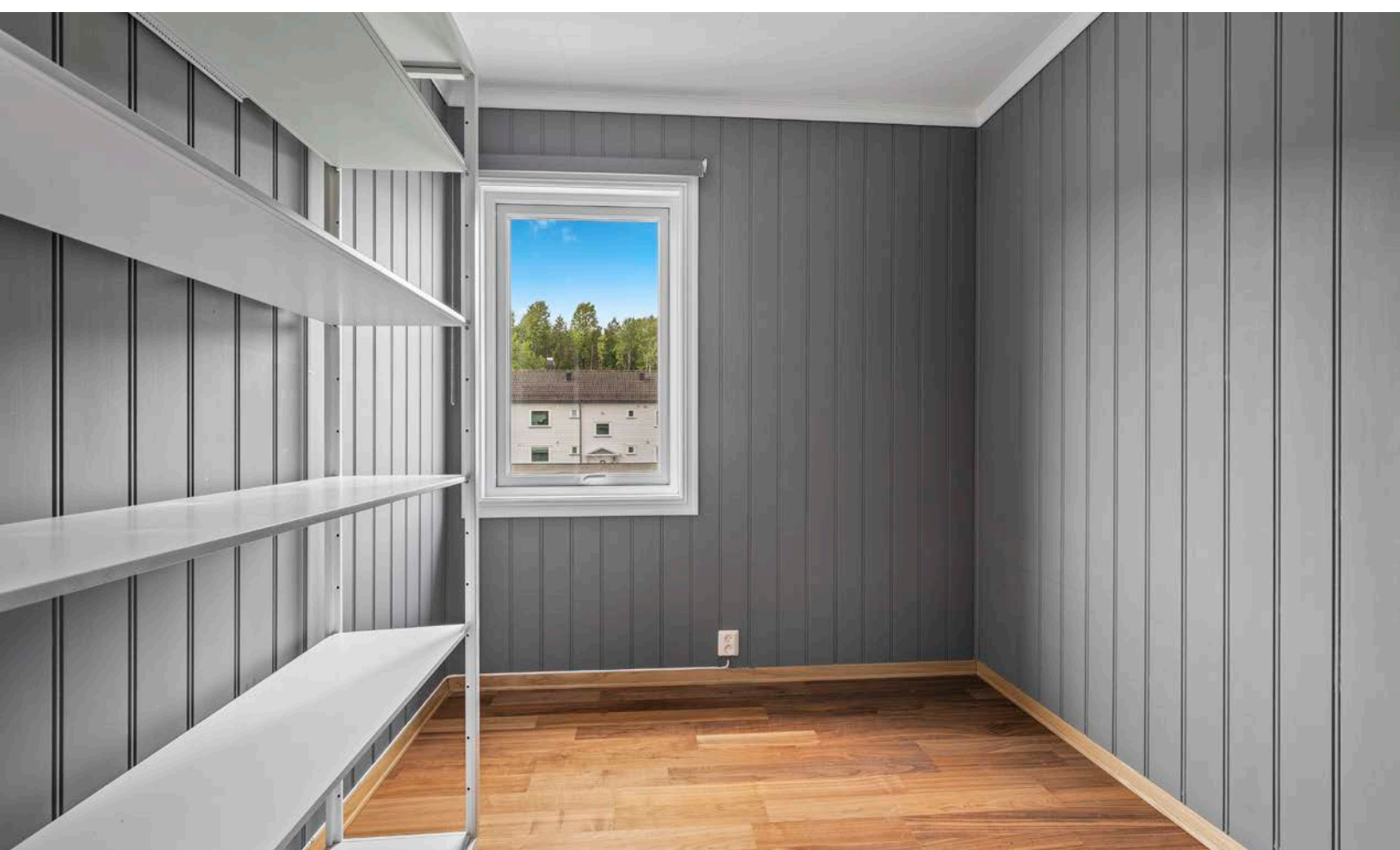
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

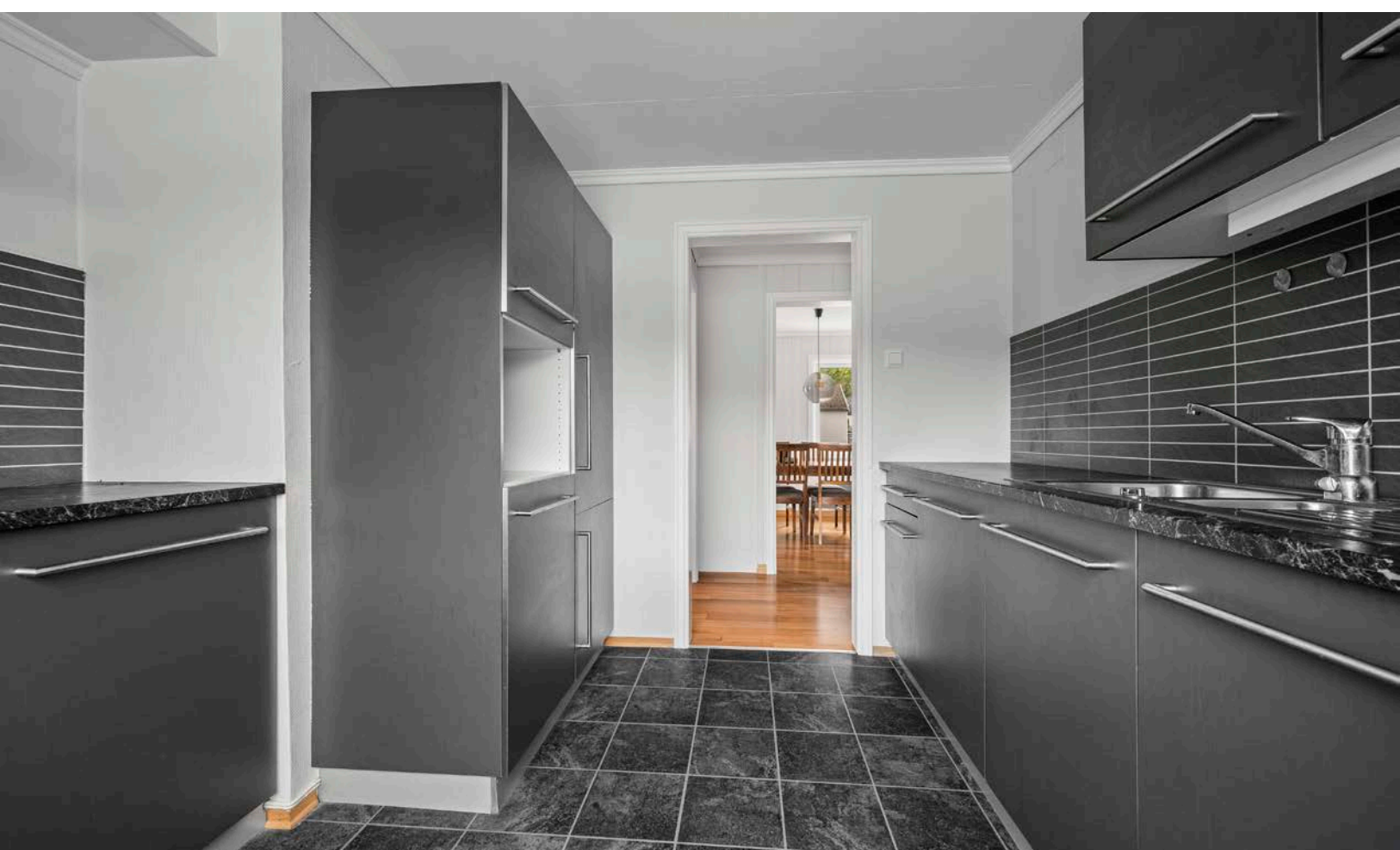
Salgsoppgavedato

24.06.2025











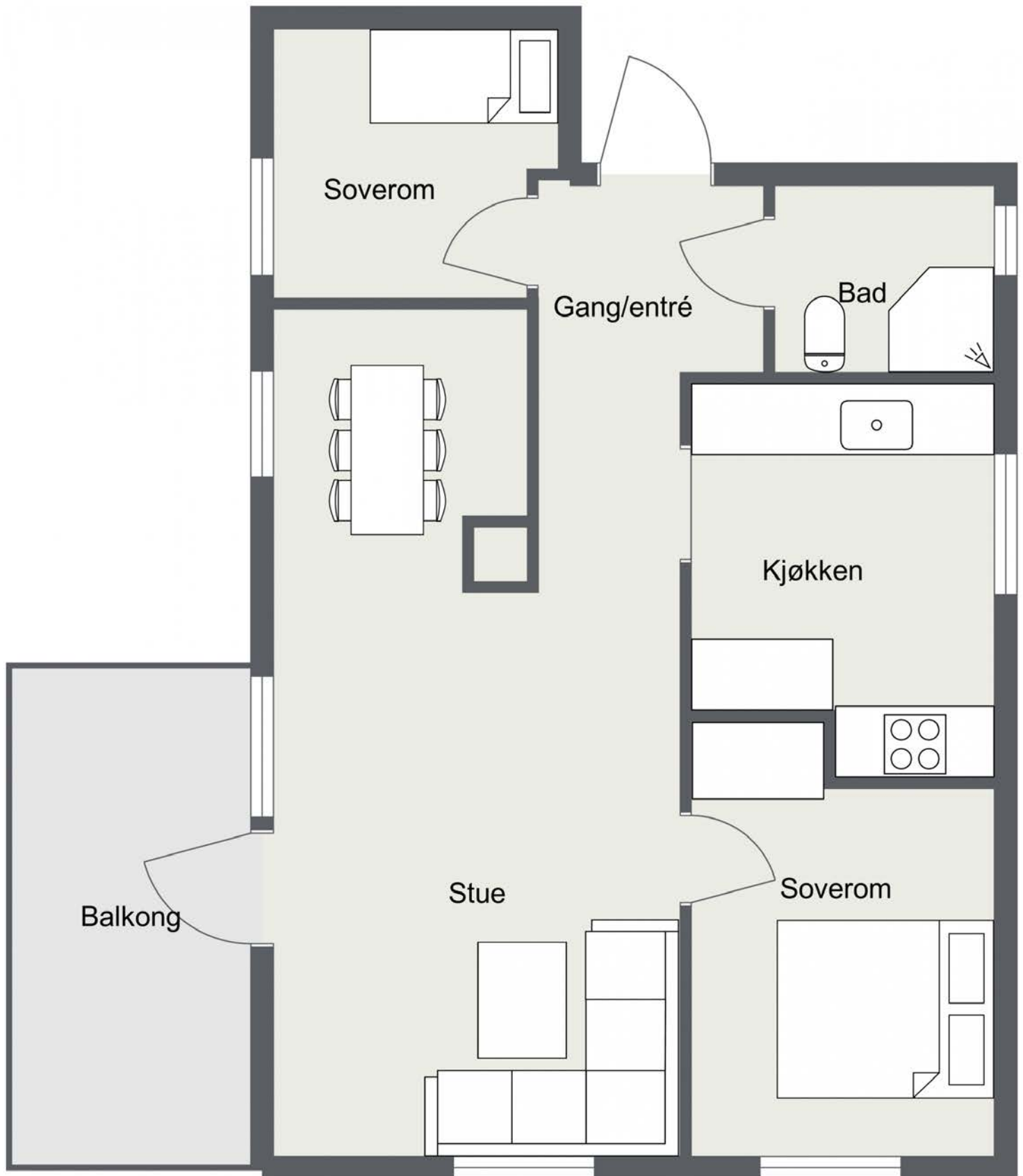






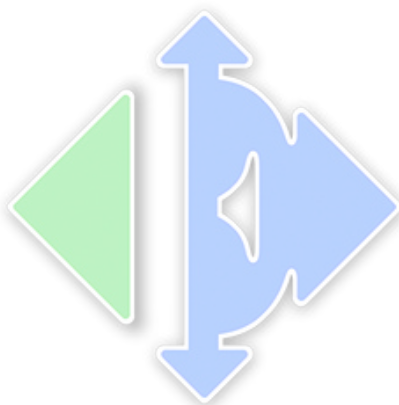
Kollskjeggvegen 7

2. etasje



Vedlegg

Andelsleilighet
Kollskjeggvegen 7
3917 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

1	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 23/06/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:46, Bnr: 726
Hjemmelshaver:	Henrik Evensen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	200
Byggeår:	1957
Tomt:	20 428 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Gruslagt adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING 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.

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovn i stue.

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

2,27m på bad, 2,32m på kjøkken, 2,33m i gang/entré og soverom, 2,35m i stue, 2,36m i spisestue og soverom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering på fremsiden av bygget. Det følger med en garasjeplass til leiligheten.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles grøntområder ved borettslaget, sykkelbod, vaskekjeller samt tørkerom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Gulvbelegg på bad, klikkvinyll på kjøkken, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Tak-ess i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Malt overflate i alle rom, utenom bad.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	66 m2			10 m2	66 m2	0 m2
SUM BYGNING	66 m2			10 m2	66 m2	0 m2
SUM BRA	66 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		18 m2				18 m2
Bod i kjeller		5 m2				5 m2
SUM BYGNING		23 m2				23 m2
SUM BRA	23 m2					

BRA-i:

Gang/entré, bad, to soverom, kjøkken, stue og spisestue.

BRA-e:

Bod i kjeller og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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 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.

Leilighetens bod på loft GUA er 14 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 24mm over 2m i gang/entré, 20mm over 1m i stue, samt 50mm over 3,7m på kjøkken. Dette er avvik iht. tolleransekravene hos Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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.

ANDRE MERKNADER:

Det ble registrert knirk enkelte steder i gulvet. Dette kan skyldes bevegelser i gulvbjelkelaget, evt. ha sammenheng med mangelfull avstivning, for store spenn uten tilstrekkelig understøttelse, eller svikt i innfestingen mellom undergulv og bjelker. Slike forhold kan føre til redusert gangkomfort og indikere svakheter i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak som forbedret avstivning, avspenne deler av laminaten eller etterfesting av undergulvet for å redusere bevegelser og støy.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henrik Evensen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

23/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og ubehandlet panel i himling.

Gulvmontert servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer. Det ble registrert enkelte riss og skader i fliser, samt sprekkdannelser i fuger. Servant og blandebatteri fremstår med noe slitasje som følge av alder og bruk. Videre er det montert et vindu i våtsone, utført i materiale som ikke er egnet. Dette har forårsaket en del fuktskader på vinduet. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet riss og sprekker i flis og fuger, slitasje på servant og blandebatteri, samt slitasje og fuktskader på vindu i våtsone.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 33mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår med forventet bruksslitasje hvor det bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflate.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran, ukjent produksjonsår.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.
 Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling fra tilstøtende vegg for våtsonen, da det er synlige vannrør på badet.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring og belegget har trolig passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk.
 Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Koke topp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass m/argonglass og ramme av tre, produsert i 2018.
 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.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 38 DB.
 Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2011.
 Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
 Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt altan på 10 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det registreres en del slitasje på overflatene, i form av avskalling av maling, soppdannelser og tegn til fuktskader enkelte steder. Altanen bør påregnes vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje på overflatene.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1957

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at leiligheten bør ha egen stoppekransen.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det ble observert tegn til korrosjon på synlige vannrør på kjøkken og bad. Korrosjon kan over tid svekke rørenes holdbarhet og medføre økt risiko for lekkasjer.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid, korrosjon på synlige vannrør og leiligheten bør få montert egen stoppekransen.

Merknader:

TG 0 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Det ble registrert mangel på tilluftsventiler i leiligheten. Fravær av tilstrekkelig tilluft kan medføre dårligere inneklima, svekket luftkvalitet og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales etablering av tilluftsventiler for å sikre bedre luftutskifting og innemiljø.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler og manglende luftespalte i underkant av dørbladet til bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1957
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 6 kurser iht. oversikt.
 Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Dimmeren på soverommet er defekt og fungerer ikke som tiltenkt. Dimmeren bør påregnes utskiftning for å sikre forskriftsmessig og funksjonell lysstyring. Eventuelle elektriske arbeider må utføres av kvalifisert fagpersonell.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Tilleggsopplysninger:

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 stedvise/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 nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger, samt ferdigattest av bygget, garasjene og terrassene/altanene. Det fremgår av tegningene at vegg mellom stue og soverom er revet for å utvide stue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes grunnet riss og sprekker i flis og fuger, slitasje på servant og blandebatteri, samt slitasje og fuktskader på vindu i våtsone.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflate.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegget under klemring og belegget har trolig passert forventet levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid, korrosjon på synlige vannrør og leiligheten bør få montert egen stoppekran.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler og manglende luftespalte i underkant av dørbledet til bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250065	

Selger 1 navn
Henrik Evensen

Gateadresse	
Kollskjeggvegen 7	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3917

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HE

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1317250065

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Evensen	6c7c8412e613e6c1c7503a ecaa65c0f7f3a100c4	03.06.2025 14:11:53 UTC	Signer authenticated by One time code

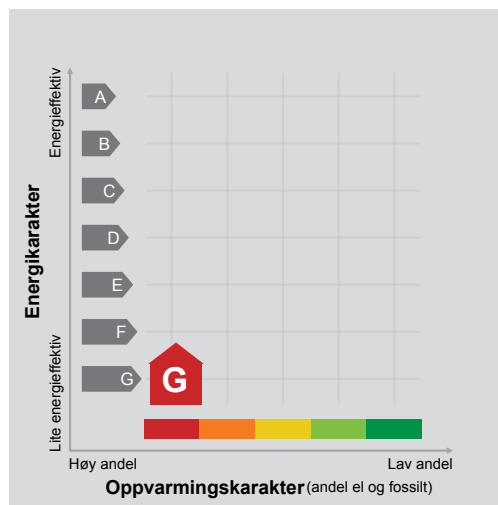
Document reference: 1317250065

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kollskjeggvegen 7
Postnummer	3917
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	726
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164081451
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-138655
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

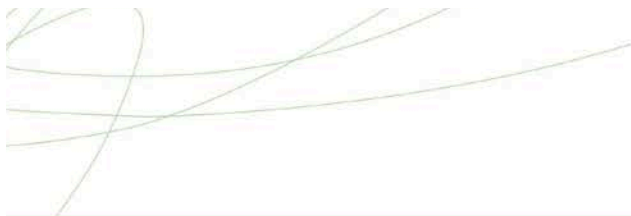
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Etterisolering av yttervegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1957
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs**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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: 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.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 04.06.25 Side 1 av 2

Bj I Borettslag	V ³ r ref.:	5/200
Kollskjeggvegen 7	Type:	Borettslag
3917 PORSGRUNN	Eiere:	Henrik Evensen
Organisasjonsnr: 951 497 207	Andelsnr:	200

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 501

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 067
	Renter l ³ n 1	1 042
	Avdrag l ³ n 1	392

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følger av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende ³ rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	260 464	Gjeld siste ³ rsoppg.:	261 794
Klient ajourf. l ³ n:	13 544 158,64	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	13 613 305

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12135491835, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.06.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 04.06.2025: 8 706 877

Andel av saldo: 167 440

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.09.2047)

L³ nenummer: 16365986952, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.06.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 04.06.2025: 2 850 762

Andel av saldo: 54 822

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2051)

L³ nenummer: 16369254093, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 04.06.2025: 1 986 519

Andel av saldo: 38 202

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henry Nygaard

Adresse: Bjørmslettvegen 18

Postnr/-sted: 3917 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 91552754

E-post: henygaa1@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 04.06.25 Side 2 av 2

Bj I Borettslag	V³ r ref.:	5/200
Kollskjeggvegen 7	Type:	Borettslag
3917 PORSGRUNN	Eiere:	Henrik Evensen
Organisasjonsnr: 951 497 207		

6: Ligning - 2023

Annen formue:	34 412	Gjeld:	227 907	Andre inntekter:	576
		Utgifter:	10 569		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	200	Partialobligasjonsnr:	00200

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1957
G³ rds/bruksnr: 46/726, 46/735
Bygningstype: Korsdelt Firemannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 20986.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003227849
--------------	-------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Første innflytting:	18.12.1957	SS Bnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Parkeringsstype:	Egen garasje ()	BOA	65		
System³ s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	001-3 rom	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjpsrett 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel tv og bredb³ nd er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Garasje følger boligen ved salg, ingen gebyrer tilkommer.

REGULERINGSPLAN FOR MYRENE NÆRINGSOMRÅDE

BESTEMMELSER

Sist revidert i h.h.t bystyrets vedtak 18. 06. 03.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder

- Bensinstasjon (BE1)
- Offentlig institusjon (O1)
- Almennyttig: Forsamlingslokale (A1)

Offentlige trafikkområder

- Kjørveg (K1 – K14)
- Gang- og sykkelveg, fortau (G1 – G14)
- Gangveg (GV1 – GV2)
- Sykkelveg (SV-1)
- Annen veggrunn

Frnområder (F10– F24)

Fareområder

- Høyspenningsanlegg (FA1)

Spesialområder

- Kommunalteknisk anlegg (KA-1)
- Frisiktsoner (FS1-FS9)

Fellesområder

- Felles avkjørsel (FAV1 – FAV12)

Kombinert formål

- Forretning / Kontor / Industri
(FKI1 – FKI3, FKI5-FKI10)
- Jernbane / Forretning / Kontor / Industri
(JFKI1)
- Forretning / Kontor / Industri / Bevertning
(FKIB4)

2. GENERELLE BESTEMMELSER

Utomhusplan

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye bygninger og hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Det skal vises tomtegrenser, atkomst, arealer for parkering, av- og pålessing, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, avfallsbeholdere, utebelysning, lagerareal og terrengbehandling, inkl. evt. skjæringer og fyllinger, høyder (eksisterende og nye), materialbruk og vegetasjon (eksisterende og ny). Eksisterende vegetasjon på tomtene skal søkes bevart så langt det er mulig.

Anleggsmelding

- Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Riksveganlegg

- Det må foreligge godkjent byggeplan og utbyggingsavtale for rundkjøringene og øvrig riksvegareal før arbeid med nye riksveganlegg igangsettes.

Eksisterende avløpsledninger

- Avløpsledninger som er vist på plankartet skal tas hensyn til ved utbygging, enten ved å holde tilstrekkelig avstand, eller ved å legge om avløpsledningen i varerør.

Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargevalg. Særlig på de delene av planområdet som vender ut mot RV 36 skal det legges vekt på at bygninger og uteområder gis en estetisk tiltalende utforming.

Støy og forurensning

- Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir fare for forurensning som støy, støv, lukt og lignende som vil være til ulempe for omgivelsene, eller som har utslipp av gasser ut over anbefalte grenseverdier.
- Retningslinjene vedrørende vegtrafikkstøy (T-8/79) og industristøy (TA-506) utarbeidet av henholdsvis Miljøverndepartementet og Statens forurensningstilsyn skal benyttes. Er det nødvendig med støyskjermingstiltak for å oppfylle kravene skal disse være gjennomført før bygg/anlegg kan tas i bruk. Ved etablering av støyskjermer skal det legges vekt på estetisk kvalitet.

Nettstasjoner

- Ved utbygging på de enkelte byggeområdene skal det, om nødvendig, innarbeides nettstasjoner for å forsyne områdene med elektrisk kraft. Ved større utbygging bør det tilstrebes å innarbeide nettstasjonene i bygningene.

Rekkefølge

- Rundkjøringen ved krysset mellom Vallermyrvegen og Langmyrvegen/Håndverksvegen (R1) må være etablert før dagligvareforretning på FKIB4 tas i bruk.
- Langmyrvegen må utvides til 7 m bredde før søndre arm av rundkjøring ved Kjølnes Ring (K-5) kan tas i bruk.
- Langmyrvegen må utvides til 7 m bredde før R1 kan tas i bruk.

- Fortau langs Feiselvegen (G2) og langs Håndverksvegen (G1) samt flytting av krysset Feiselvegen/Håndverksvegen må være etablert før O1 tas i bruk.
- Felles avkjørsel FAV1 må være etablert før det kan tillates utvidelser av salgsflate i FK12

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Offentlig institusjon (O1)

- Området kan brukes til offentlig boliginstitusjon.
- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen.
- Bygninger skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 10 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

3.2 Almennyttig forsamlingslokale (A1)

- Området kan brukes til allmennyttig forsamlingslokale.
- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.
- Bygninger skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen kan ha gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

3.3 Bensinstasjon (BE1)

- Området kan brukes til bensinstasjon.
- Max. BYA er 30 %.
- Bygg kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.
- Bygninger skal gis en god arkitektonisk form som ikke virker unødig dominerende eller fremmed i bygningsmiljøet i området. Takform og takvinkel godkjennes/fastlegges ved behandling av søknad om tiltak.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreveger (K1 – K14)

- Områder som er vist med mørk grå farge på plankartet skal nyttes til trafikkformål

4.2 GS-veger (G1-G14)

- Områder som er vist med lys grå farge på plankartet skal nyttes til gs-veg eller fortau.

4.3 Avkjørsler

- Det tillates ikke avkjørsler fra RV-36 til tilstøtende eiendommer. Det kan tillates utkjørsel fra BE1 til RV36 med kjøreretning vestover.
- Langs kjørevegene K11, K13 og K14 er det ingen spesielle restriksjoner på avkjørsler.
- Langs øvrige kjøreveger er det ikke tillatt med andre avkjørsler enn de som er vist med pil på plankartet.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Kommunaltekniske anlegg (KA1)

- Området kan brukes til pumpestasjon.

5.2 Frisiktsoner

- I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over vegplanet. Busker og trær m.m. som hindrer sikten er ikke tillatt.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsler

FAV1 er felles for FKI2 og A1

FAV2, 3 og 4 er felles for FKI7

FAV5 er felles for BE1

FAV6, 7 og 8 er felles for FKI8

FAV9 er felles for FKI9

FAV10, 11 og 12 er felles for FKI10

7. KOMBINERTE FORMÅL

7.1 Forretning / Kontor / Industri (FKI1 – FKI3, FKI5-FKI10)

Arealbruk

- Områdene kan brukes til forretning, kontor, verksted-, lager-, transport- og håndverksvirksomhet, samt lett industri. Forretninger skal være for plasskrevende varer som for eksempel biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, plantesalg. På felt FKI2 tillates dessuten møbelsalg.
- Utelagring er ikke tillatt uten tilfredsstillende skjerming (bygningmessige konstruksjoner og beplantning). Utelagring med nødvendig skjerming skal byggemeldes og innarbeides på utomhusplan. Området mellom byggegrense og offentlig veg tillates ikke til lagring.

Utnytting, plassering, høyder

- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.
- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Langs RV 36 skal bygninger plasseres med vegglinn i byggegrensa mot vegen.
- Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

Parkering

- Det skal settes av plass for følgende antall parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal:

- Forretning og kontor	2 plasser pr. 100 m ² bruksareal
- Produksjon og lager	1 ”

7.2 Forretning / Kontor / Industri / Bevertning (FKIB1)

Arealbruk

- Områdene kan brukes til forretning, kontor, verksted-, lager-, transport- og håndverksvirksomhet, samt lett industri. Forretninger skal være for plasskrevende varer som for eksempel biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, plantesalg.
Det kan drives dagligvareforretning med grunnflate inntil 800 m² bruttoareal, samt bevertning.
- Utelagring er ikke tillatt uten tilfredsstillende skjerming (bygningmessige konstruksjoner og beplantning). Utelagring med nødvendig skjerming skal byggemeldes og innarbeides på utomhusplan. Området mellom byggegrense og offentlig veg kan ikke brukes til lagring.

Utnytting, plassering, høyder

- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.
- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Langs RV 36 skal bygninger plasseres med veggiv i byggegrensa mot vegen.
- Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

Parkering

- Det skal settes av plass for følgende antall parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal:

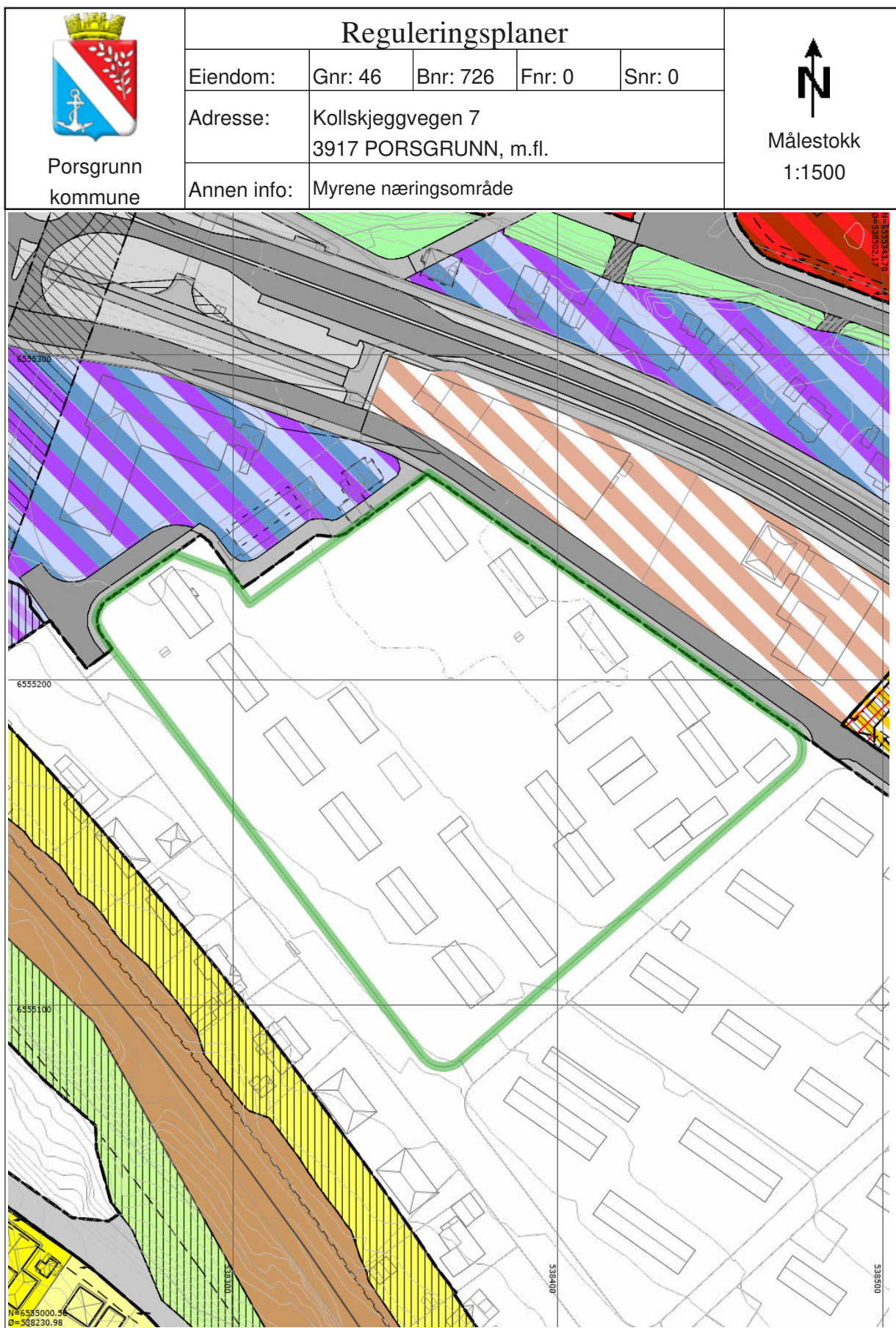
- Dagligvarehandel, bevertning	3	plasser pr. 100 m ² bruksareal
- Forretning og kontor for øvrig	2	”
- Produksjon og lager	1	”

7.3 Jernbaneområde / Forretning / Kontor / Industri (JFKI1)

Arealbruk og rekkefølge

- Fram til anleggsstart for modernisering av Vestfoldbanen kan området brukes til Forretning / Kontor / Industri, som tilleggsareal til tilstøtende eiendommer på FK13. Området kan ikke bebygges.
- I anleggsperioden for moderniseringen kan området brukes til midlertidig anleggsområde.
- Etter at anlegget er ferdig, og senest 2 år etter at trafikken er satt på nytt spor, skal området være satt i stand / tilbakeført og kan brukes til Forretning / Kontor / Industri.

Egengodkjent av bystyret 18.06.03 som sak 39/03



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Jernbane		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Elv		Høydekurve
	Forskningskurve		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Avkjørsel		Grense for bestemmelsesområde		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpInfrastrukturGrense
	RpSikringGrense		Flomfare		Krav vedrørende infrastruktur
	Frisikt		Frisiktsone		Høyspenningsanlegg
	RbFormålOmråde		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig bygg - undervisning		Kjørevei		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Sykkelvei		Gangvei
	Park		Felles avkjørsel		Forretning/Kontor/Industri
	Offentlig/Allmennyttig		Annet kombinert formål		Midlertidig anleggsområde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/Kontor/Industri		Veg		Trase for jernbane
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Eiendomsteig		

-  Vann drift/nedlagt
 -  Vann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Vann tunnel drift/nedlagt
 -  Spillvannsledning drift/nedlagt
 -  Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
 -  Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Spillvann tunnel drift/nedlagt
 -  Avløp Felles drift/nedlagt
 -  Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
 -  Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 -  Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 -  Overvann drift/nedlagt
 -  Overvann overlepesledning 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

EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

• Hus nr. 9 & 10 på ~~XXXX~~ ~~XX~~ gnr. 46 bnr. 726
behandlet i bygningsrådet under sak 51/56 kan gis ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest:

Plate under ovn i 2. etasjes stue i hus nr. 9 må gjøres større.

Det må legges plate under oljekamin i 2. etasje i hus nr. 10.

Eidanger bygningsvesen, den 14/3-58.

H. Sellevan

Sendt til eieren: E. B. B. L. v/o.r.sakfører Schanke, samt bygg-
mester Arne Ballestad.

EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

. Hus nr. 11, 12 og 13 på ~~tomt~~ av gnr. 46 bnr. 726
behandlet i bygningsrådet under sak 51/56 kan gis ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest: —

Eidanger bygningsvesen, den 7/11-53.



Sendt til ~~ekskrem~~ Eidanger Boligbyggelag A/L, Storgt. 146, Porsgrunn.



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkitektkontoret Ing. A Bjone
Åfossmyra 53
3731 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
16/04492-19

Dato
05.04.2017

Gbnr. 46/726, Kollskjeggvegen 5 - Oppføring av 7 garasje bygg med 33 plasser - Ferdigattest.

Tiltakshaver: Bø I borettslag			
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Ing. A. Bjone			
Ansvarlig prosjekterende: Arkitektkontoret Ing. A. Bjone og Terje Buer			
Ansvarlig utførende: Terje Buer og J. K. bygg og entreprenør AS			
Ansvarlig kontrollerende:			
Gnr/Bnr: 46/726	Bygningsnr.:	Saks.nr.: 16/04492	Dok.nr.: 16-04492-19
Tiltakets art: Oppføring av 7 nye garasjer		Byggets art: Garasjer	
Søknadsdato: 30.6.2016	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 14.7.2016	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 5.4.2017 gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for 7 nye garasjer.

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

Dag Harald Leerstang
Tekniker
35547481

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

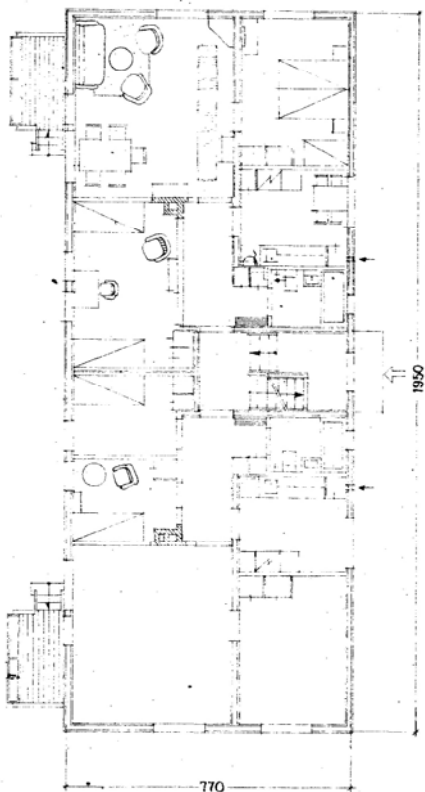
Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
<http://www.porsgrunn.kommune.no/>

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

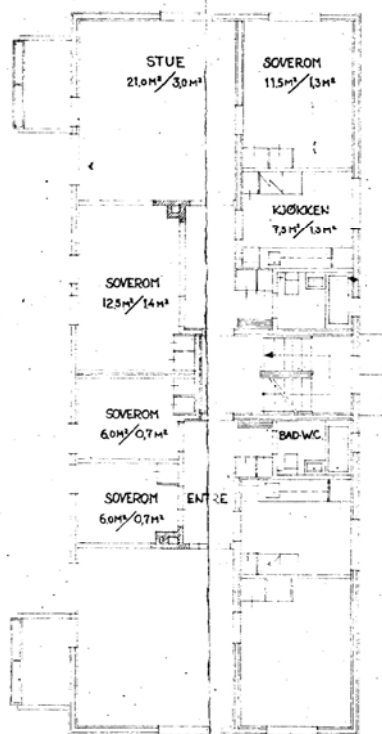
Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

FERDIGATTEST		Porsgrunn Kommune	
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 pgs. 93			
Byggeplass (adresse)	G.nr	B.nr	Gab.nr.
Vallermøyrene	46	726, 727 og 728	
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.	
A/BØ-l Borettslag V/Kjell Ivar Odden	Kolskjeggvn.5 3900 Porsgrunn		
Anmelders navn	Adresse	Tlf.	
Byggherren	----- " -----	35551946	
Ansvarshavendes navn	Adresse	Tlf.	
Helge Bakke	Tollskogvn.7 3900 Porsgrunn	03105378	
Arbeidets art.			
13 Stk.terrasser til 4mannsboliger.			
Byggets art.			
Terrasser.			
Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
16.09.93	Instr.	13.10.93	254/93
Arbeidet er besikket i samsvar med plan- og bygningsloven pgf.99 og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningsloven.			
Porsgrunn den 03.05.94 for bygningssjefen			
Sendes: x byggherren x anmelder x ansvarshavende x kommunekontoret x ingeniørvesenet x revisjon		Arealer: beregnet areal. BA=...m² bruksareal. BRA=...m² dekkareal. DA=...m²	
navn: _____		adresse: _____	
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.			

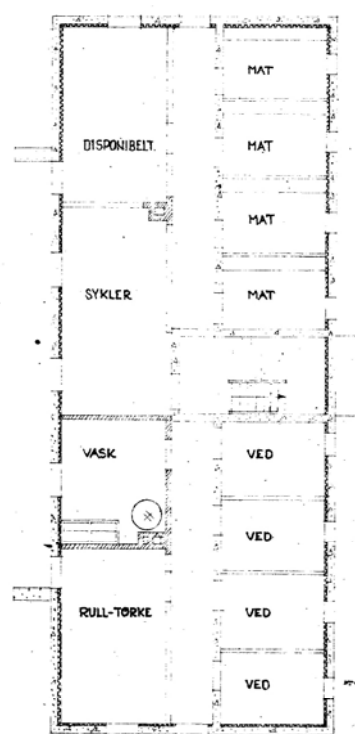
1. ETASJE.



2. ETASJE



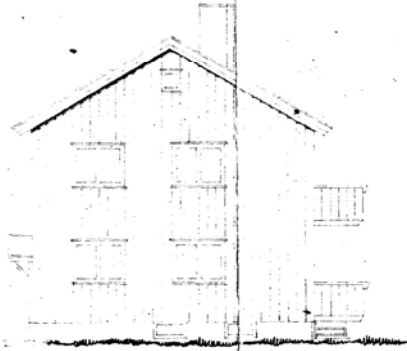
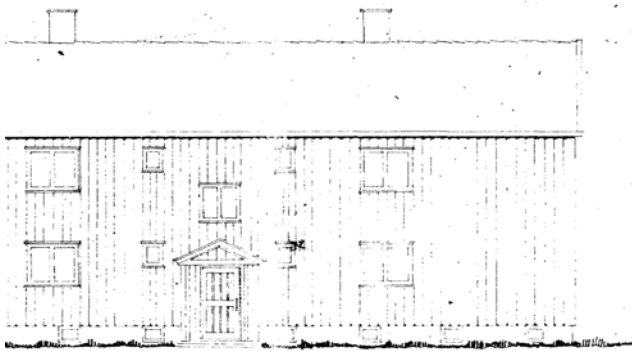
KJELLER



Eidanger Bygningsråd
B 14 DLET 22/2 SAK 51/56
GODKJENT m/forbehold

MED LOFTSTRAPP

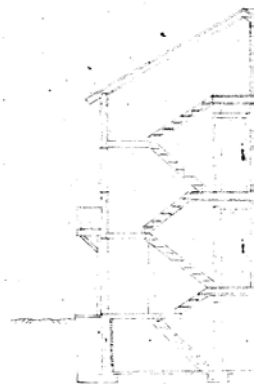
TYPE D5	4-MANNSBOLIG, 150M ²	BL. NR. D5 - 19
PLANER		DATO 12.11.51
NBBL	ALL HØRSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFØRBUND, ARKITEKTKONTOR	MAI 1950



NORD.



SYD



SNITT

Eidan
3 MA C
GODK

MED LOF
TYPE D5.

FASADER

NBBL A7
LANDS



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER
FOR
BØ I BORETTSLAG
TILKNYTTET
PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.



2. Fellesrom

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



3. Trappevask

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

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier

- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler. Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

7. Avfall

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



8. Husdyrhold

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



9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



10. Ro og orden

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



11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter



for BØ I Borettslag org nr 951 497 207

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.07.1956, sist endret den 17.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- (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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bø I Borettslag fredag 11.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Det er registrert 18 andelseiere

Vedtak:

Vedtatt

1.2 Registrere antall fullmakter

Det er registrert 1 fullmakt

Vedtak:

vedtatt

1.3 Godkjenning av innkalling

Innkallingen er godkjent

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden er godkjent

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Henry Nygaard er valgt som møteleder

Vedtak:

vedtatt

1.6 Valg av referent

Linda Evensen Baar er valgt som referent

Vedtak:

vedtatt

1.7 Evt. valg av tellekorps

Henry Nygaard er valgt som tellekorps

Vedtak:

Vedtatt

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

Runar Krokå

Vedtak:

vedtatt

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen er gjennomgått og godkjent

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Regnskapet er gjennomgått og godkjent

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styrehonorar

Henry Nygaard: 50.000,-

Linda Evensen Baar: 50.000,-

Kjell Ivar Odden: 15.000,-

Monica Melbye: 15.000,-

Lise Søfteland Auset: 15.000,-

Marius Nesne Baar: 15.000,-

Vedtak:

Styrehonoraret er godkjent

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Styreleder: Henry Nygaard ikke på valg

Nestleder: Kjell Ivar Odden valgt for 2 år

Styremedlem: Linda Evensen Baar valgt for 2 år

Styremedlem: Lise Søfteland Auset valgt for 2 år

Styremedlem: Monica Melbye ikke på valg

Varamedlem: Marius Nesne Baar

Vedtak:

vedtatt

6. Valg av valgkomite

Styret er valgkomite

Vedtak:

vedtatt

7. Valg av delegat med vara til GBL sin generalforsamling

Henry Nygaard og Kjell Ivar Odden

Vedtak:

vedtatt

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

Oppgradering av lekeplass

Endre måten vi sorterer plast da det er stygt med sekkene ute og tiltrekker seg fugler

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret innhenter eventuelt midler fra kommunen og sparebank stiftelsen til oppgradering/fornyning av lekeplass. Det blir også et møte etter påske for de som ønsker å bli med på å oppgradere lekeplassen hvor de kan komme med forslag til apparater/sitteplasser. De kan sende forslag til Henry

Styret ser på muligheter for å endre måten vi sorterer plast på i dag så det blir bedre for alle. Eventuelt ny søppelbu ?

9.

Ikke aktuelt

Vedtak:

ikke aktuelt

Protokoll for Bø I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henry Nygaard (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Linda Evensen Baar (sign.)	11.04.2025
Protokollvitne	Runar Krokå (sign.)	11.04.2025

Vedtekter



for BØ I Borettslag org nr 951 497 207

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.07.1956, sist endret den 17.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

- (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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Styret i Bø I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Bø 1 innkaller til generalforsamling 2025

Mandag 11.04.2025 kl.18:00

Grenland BBI, Porsgrunn

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. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

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.

9.

Årsmelding fra styret i Bø I Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Henry Nygaard, Bjørnslettvegen 18.
Styremedlem, Kjell Ivar Odden, Kollskjeggv. 5. På valg
Styremedlem, Monica Melbye, Langmyrv. 13.
Styremedlem, Linda Evensen Baar, Bjørnslettvegen 8. På Valg
Styremedlem, Lise Søfteland Auset, Bjørnslettvegen 14. På valg
Varamedlem, Marius Nesne Baar, Bjørnslettvegen 8

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 4 styremøter, hvor 9 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 5 sak om godkjenning av andelseiere samt saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Ny avtale med Altibox

Taknedløpsrør og vann/overløp er byttet etter pålegg fra Porsgrunn kommune ved 5 boliger

Skiftet vinduer og 2 veranda dører

Fremtidsplaner

Vanlig vedlikehold og noen loftsvinduer skal byttes.

Lekkasje fra noen verandaer som skal utbedres

Innkommende forslag til generalforsamling

- Utbedre/oppgradere lekeplassen/lekeapparater

- Plastsortering: finne ut om bedre løsninger enn dagens sortering, da det ikke er pent og fuglene hakker i posene og drar søpla utover

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 215 472	599 764
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-267 895	1 184 790
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	1 762 117	-250 014
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-329 155	-319 068
C: Årets endring disponible midler	1 165 068	615 708
D: Disponible midler 31.12.	2 380 540	1 215 472
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	2 342 492	1 163 269

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 954 016	2 894 736	2 954 312	3 161 700
Innkrevde felleskostnader renter		706 368	539 136	706 200	649 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		219 024	320 736	219 300	244 400
Leieinntekt garasjer		24 000	24 000	20 000	0
Salgsinntekter		32 000	1 695	0	32 000
Sum inntekter		3 935 408	3 780 303	3 899 812	4 088 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 400	9 938	12 200	12 000
Styrehonorar	2	160 000	175 000	175 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		28 326	26 737	35 000	30 000
Forretningsførerhonorar		147 174	140 790	147 200	153 800
Medlemskontigent		10 399	10 399	10 400	13 000
Kontigent NBBL		6 240	6 240	6 200	6 600
Sikringsfond felleskostnader		6 552	6 552	6 500	6 900
Andre lønnskostnader	3	40 894	14 625	50 000	40 000
Andre tjenester		2 131	1 386	0	0
Sommer og vinterkostnader		171 619	147 874	160 000	166 500
Vedlikehold	4	1 557 223	243 219	620 000	602 000
Serviceavtaler		11 379	14 741	0	0
Kabel-tv		265 314	217 777	228 800	313 900
Forsikring		221 939	197 386	211 200	246 400
Kommunale avgifter		806 364	748 880	786 400	847 000
Energi, strøm		107 153	90 661	110 000	119 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 039	1 500	15 000	12 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 472	70	4 000	4 000
Drift maskiner		6 818	0	0	0
Andre driftskostnader	5	15 784	19 361	18 500	18 500
Bomiljø		4 657	951	5 000	5 000
Sum driftskostnader		3 587 876	2 074 086	2 601 400	2 757 400
Driftsresultat		347 532	1 706 217	1 298 412	1 330 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		72 779	29 947	20 000	35 000
Rentekostnad		688 205	551 373	706 200	650 496
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-615 426	-521 427	-686 200	-615 496
Arsresultat		-267 895	1 184 790	612 212	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-267 895	1 184 790	612 212	0
Sum overføringer		-267 895	1 184 790	612 212	0

Balanse pr 31.12.24 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	3 715 356	3 715 356
Tomter	8, 13	1 543 740	1 543 740
Garasjer	6, 13	4 120 850	4 120 850
Innløste garasjer	7, 13	45 985	45 985
Sum varige driftsmidler		9 425 931	9 425 931
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	897 877	568 723
Sum finansielle anleggsmidler		897 877	568 723
Sum anleggsmidler		10 323 808	9 994 653
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72	168
Andre leierestanser		560	665
Fordringer garasjer		4 500	10 500
Andre fordringer		38 048	52 203
Periodisert kostnad		246 563	221 939
Sum fordringer		289 743	285 475
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 937 505	1 186 032
Sum bankinnskudd og liknende		2 937 505	1 186 032
Sum omløpsmidler		3 227 248	1 471 507
SUM EIENDELER		13 551 056	11 466 161

Balance pr 31.12.24 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Balance Pr 31.12.24	Balance Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	5 200	5 200
Opptjent egenkapital	10	-1 220 958	-953 063
Sum egenkapital		-1 215 758	-947 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	13 613 305	11 851 188
Borettsinnskudd	12, 13	306 800	306 800
Sum langsiktig gjeld		13 920 105	12 157 988
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 501	18 651
Gjeld mellomregning		70	38
Leverandørgjeld		827 076	230 258
Skyldig off. myndigheter		4 326	229
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 544	1 625
Påløpne renter		4 192	5 235
Sum kortsiktig gjeld		846 708	256 036
Sum gjeld		14 766 814	12 414 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 551 056	11 466 161

Porsgrunn 31.12.2024

Bø I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Henry Nygaard
Leder

Monica Melbye
Styremedlem

Lise Søfteland Auseth
Styremedlem

Linda Evensen
Styremedlem

Kjell Ivar Odden
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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	11 400	9 938
Sum	11 400	9 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	160 000	175 000
Sum	160 000	175 000

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	36 350	13 000
5150 Opptjente feriepenger	4 544	1 625
Sum	40 894	14 625

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	386 769	81 027
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 848	18 992
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 155 607	143 200
Sum	1 557 223	243 219

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	0	4 115
6550 Driftsmateriale	1 438	309
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	5 200	5 200
7720 Generalforsamling	3 548	3 369
7740 Øredifferanser	13	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 845	3 617
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 740	2 750
Sum	15 784	19 361

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	4 120 850	4 120 850
Sum	4 120 850	4 120 850

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	45 985	45 985
Sum	45 985	45 985

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøpt av borettslaget.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 715 356	1 543 740
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 715 356	1 543 740
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 715 356	1 543 740
Anskaffelsesår :	1957	1957
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	897 877	568 723
Sum	897 877	568 723

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 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	5 200	5 200
2070 Akkumulert resultat	-1 220 958	-953 063
Sum	-1 215 758	-947 863

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

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB Bank ASA	DNB
Formål:	Vedlikehold av rørledning/kloakk	refinansering + maling	
		brl	
Lånenummer:	16369254093	16365986952	12135491835
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2017
Rentesats:	5.70 %	5.75 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.06.2051	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	2 990 000	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 908 280	8 942 908
Avdrag i perioden:	6 498	45 237	186 148
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 993 502	2 863 044	8 756 759
Saldo 5 år frem i tid:	1 842 221	2 595 846	7 653 202

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135491835	52	168 399	8 756 748
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365986952	52	55 059	2 863 068
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369254093	52	38 337	1 993 524

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	306 800	306 800
Sum	306 800	306 800

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	13 613 305	11 851 188
Borettsinnskudd	306 800	306 800
Sum	13 920 105	12 157 988

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	1 543 740	1 543 740
Bygninger, garasjer og boder	7 882 191	7 882 191
Sum	9 425 931	9 425 931

Resultat og balanse med noter for Bø I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bø I Borettslag

Styreleder	Henry Nygaard (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Linda Evensen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Lise Søfteland Auseth (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Monica Melbye (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kjell Ivar Odden (sign.)	26.03.2025

Til generalforsamlingen i Bø I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bø I 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 uavhengighetsstandarter) 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.

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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifiserer 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, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 20:59:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6WLD9-P3HE9-M3PQY-GDS3C-E0U6Q-SVRPH

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 signatørenes 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.

Nabolagsprofil

Kollskjeggvegen 7

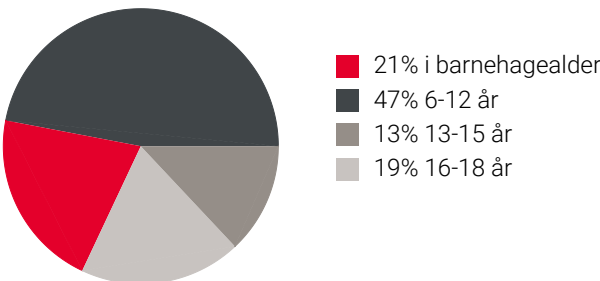
Offentlig transport

🚗 Tollskogvegen	5 min 🚶
Linje M2, M2N, 459	0.4 km
🚆 Porsgrunn stasjon	13 min 🚶
Linje RE11, RX11, R55	1.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	33 min 🚗

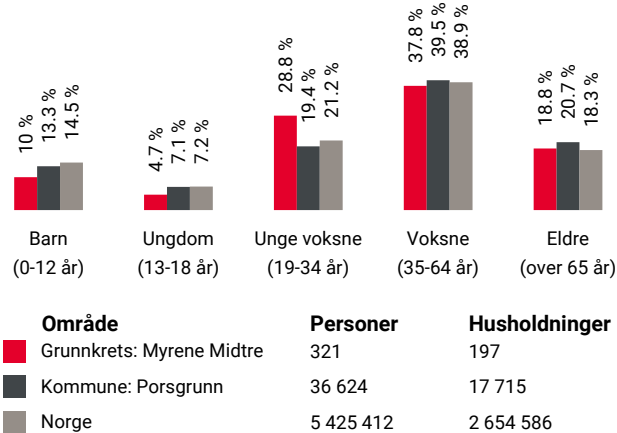
Skoler

Myrene skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
246 elever, 20 klasser	0.5 km
Tveten skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
233 elever, 22 klasser	2.8 km
Grønli skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
312 elever, 16 klasser	2.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
348 elever, 18 klasser	0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10..11	11 min 🚶
91 elever, 6 klasser	0.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør	8 min 🚶
450 elever, 32 klasser	0.6 km
Porsgrunn videregående skole	8 min 🚶
1100 elever	0.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

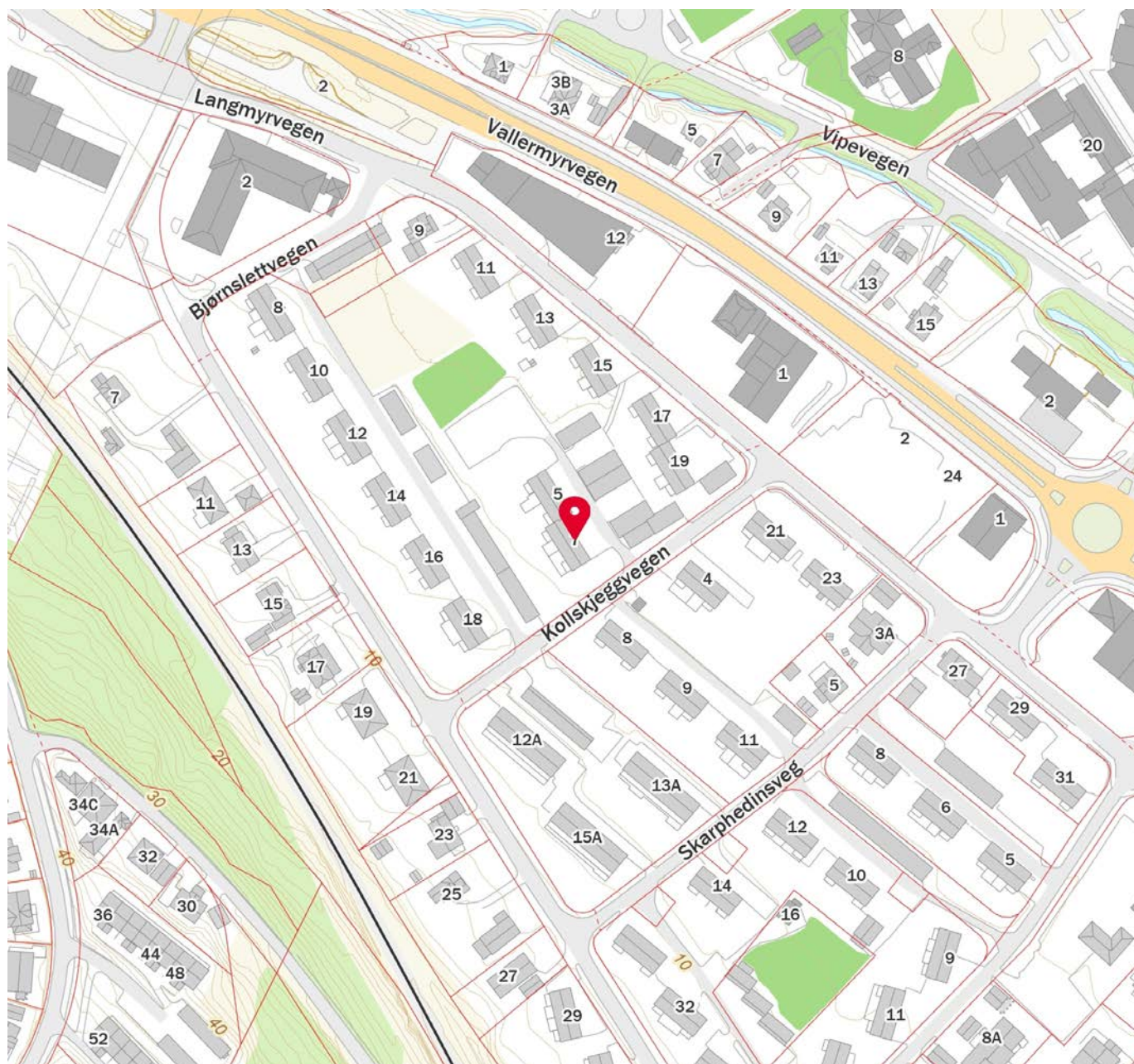
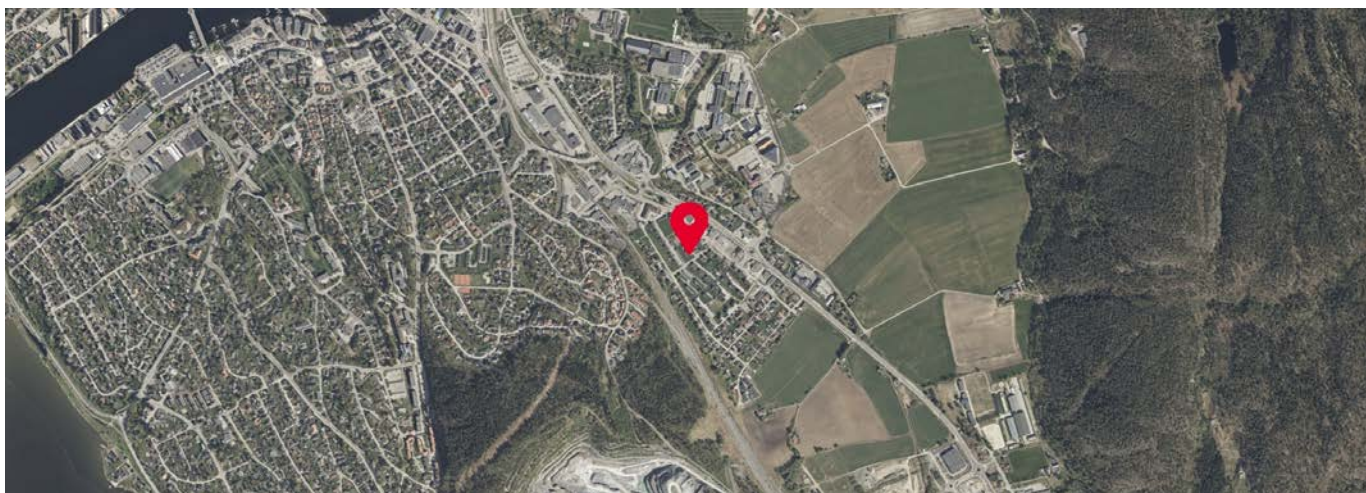
Vallermýrene barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
57 barn	0.6 km
Valhall barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
103 barn	1.9 km
Maristien barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
120 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Vallermýrene	5 min 🚶
Post i butikk	0.5 km
Kiwi Beha	9 min 🚶
PostNord	0.8 km

Sport

🏠 Myrene skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏠 Uræddhallen flerbrukshall	9 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏊 SKY Fitness Porsgrunn	7 min 🚶
🏊 SATS Express Porsgrunn	15 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Kollskjeggvegen 7
3917 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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