



aktiv.

Porskroken 40, 3919 PORSGRUNN

**Innbydende og moderne 3-roms
leilighet i 1.etasje fra 2019 på
'Vessia'- Gode solforhold- Carport -
Vannbåren varme.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 245 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 736 350,-
Felleskostn.: Kr 8 569,-
Selger: Rebecca Skogstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 78/84 kvm
Tomtstr.: 12302.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 1957
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1317250113

Innbydende og moderne 3-roms leilighet i 1.etasje fra 2019 på 'Vessia'- Gode solforhold- Carport.

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Porskroken 40.

Leiligheten er fra 2019 og i et nyere og sosialt boligområde på 'Vessia'. Her får du en fin første etasjes leilighet med kort vei til butikker, fotballbane, barnehage/skole og Porsgrunn sentrum samt fine turområder i nærheten.

Leiligheten inneholder gang/entré, teknisk rom/bod, to soverom, bad, kjøkken og stue. Det er i tillegg utebod, samt platting på begge sider av leiligheten. Leiligheten holder en god standard med lyse overflater.

Er du på utkikk etter en nyere leilighet med god planløsning, 2 gode soverom og lyse overflater?

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Gang/entré, to soverom, bad, kjøkken, stue, teknisk rom.

BRA-e: 6 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Sørvestvendt platting.

9 m² Nordøstvendt platting.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten benytter carport på 16 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12302.4 m²

Tomtebeskrivelse

Det er felles tomt som tilhører borettslaget, på ca. 12 302,40 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Porskroken 40 - Leiligheten ligger i et nyere og attraktivt boligområde på 'Vessia' i Porsgrunn. Dette er et rolig og etablert nabolag, god bokvalitet og korte avstander til det meste man trenger i hverdagen.

Boligen er en del av Pors Hageby borettslag, som ble påbegynt rundt 2019. Borettslaget består av flere nyere boliger og bygninger med god standard, pene fellesområder og et hyggelig nærmiljø.

Her bor du i et sentrumsnært område. Det er en rask kjøretur til både Porsgrunn og Skien sentrum. I begge byene finner du et bredt utvalg servicetilbud, blant annet kjøpesentrene Down Town i Porsgrunn og Herkules i Skien. Her kan du velge mellom en rekke butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssentre. Langs elvepromenaden i Porsgrunn finner du flere hyggelige og populære spisesteder som Merci, Jonas B. Gundersen og Øya Spiseri, som alle bidrar til et levende og hyggelig bymiljø.

Dagligvarehandelen er også svært enkel, med KIWI Tollnes kun en kort spasertur fra leiligheten. For den som er glad i trening og aktivitet, ligger Pors Stadion rett ved. Her finner du to store fotballbaner, gressflater og fine uteområder som egner seg for både lek og idrett.

Ved Pors Stadion ligger nærmeste bussholdeplass der bussrute M2, tar deg raskt og enkelt til både Porsgrunn og Skien sentrum. Dette gjør området svært praktisk for pendlere eller for deg som foretrekker å la bilen stå.

Alt i alt får du en moderne leilighet i et attraktivt og praktisk område, med kort vei til både byliv, natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) ca. 900 meter

Kongerød barnehage (1-5 år) ca. 1.6 km

Vestsiden barnehage (1-5 år) ca. 1.6 km

Skoler:

Vestsiden skole (1-10 kl.) ca. 1.4 km

Skogmo videregående skole ca. 3.7 km

Porsgrunn videregående skole ca. 5 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann sin overordnet 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.

Bygget er i henhold til rapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2018. Ytterdør med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2018. Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader fra rapporten. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Bad Overflate gulv

Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Nedløp føres direkte ned i plattingen.

Tiltak: Led nedløpet bort fra plattingen.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 16.09.2025 av Sørø

Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Porskroken 40

Leiligheten ligger i 1. etasje av en firemannsbolig i Pors Hageby borettslag. Leiligheten er på 78 kvm (BRA-i) og inneholder gang/entré, to soverom, bad, kjøkken, stue. Det er i tillegg utebod, samt platting på begge sider av leiligheten. En ved inngangspartiet og en sørvestvendt platting med utgang fra stue/kjøkken.

Kjøkken:

L-formet kjøkkeninnredning med nyere fronter, benkeplate og oppvaskkum fra 2024. Innredningen består av profilerte fronter på over- og underskap og benkeplate av laminat. Det er induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. I taket er det montert downlights. Takstmann kommenterer på at 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.

Bad:

Badet er flislagt på vegg og gulv med matchende fliser. Rommet fremstår moderne, og det er downlights i taket. Badet har en større baderomsinnredning med servant i innredning, med to skuffer, og høyskap. Over vasken er det speil med lys. Videre er det ett veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører, og opplegg til vaskemaskin. Det ble boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise nevneverdige fuktverdier.

Det er vannbåren varme i gulv som varmes opp av vann fra varmvannstanken. Varmvannstanken varmes opp med vanlig elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vann og avløpsrør fra 2019.
- Stoppekran er plassert i fordelerskap. Fordelerskap er plassert på teknisk rom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på teknisk rom og er lekkasjesikret med sluk i gulv.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 9 kurser iht oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
- Mulighet for smartstyring/opplegg for smarthus.

Er du på utkikk etter en nyere sentrumsnær leilighet med god planløsning, 2 soverom og lyse overflater?

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

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. Sort komfyr og stekeovn/dampovn på kjøkken medfølger ikke.

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:

2022- Montert skillevegg på terrasse.

2024- Byttet fronter, benkeplate og oppvaskkum på kjøkken.

2024- Montert manuell markise.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kabel-tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i carport på borettslagets felles eiendom.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003225539

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten benytter seg av vannbåren varme i gang/entré, stue, kjøkken og bad, samt panelovner på soverommene.

Info strømforbruk

Hjemmelshaver opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 8 442 kWh i 2024.

Energikarakter

B

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 2 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 879 824

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 519 297

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 ovenfor og under punktet «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innbo forsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør 26.11.2025 kr 8 169,- per måned og inkluderer renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), måking/brøyting, plenklipp, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Fra og med 01.01.2026 er det avtalt at en serviceavtale om ventilasjon og VVS vil bli inkludert i felleskostnadene under drift. Denne prisen er forspeilet til å øke felleskostnadene med ca. kr. 400 - 600,-. Styret har ikke godkjent budsjettforslaget for 2026 pr. 26.11. Grenland boligbyggelag kan ikke pr. tidspunkt bekrefte nøyaktig prisøkning pr. 26.11.2025.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Driftskostnader: kr 3 032,-

Renter lån: kr 5 137,-

Serviceavtale ventilasjon VVS. ca. kr 400 - 600,-

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 569

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjøre ca. kr 3 007,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 1 245 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.11.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Rentekost. fellesgjeld

Kr 5 137

Andel fellesformue

Kr 32 519

Andel fellesformue dato

21.11.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Pors Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

822969542

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Pors Hageby 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.

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

Styreleder er Georg Fillingsnes.

Telefon: Mob.: 48096509.

E-post: porshageby.borettslag@mittpbbl.no.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Kommunikasjon med Porsgrunn Kommune vedrørende bygging av ny hall
- Løpende vedlikehold/oppfølging
- Sosialt/dugnad

HMS/brannsikkerhet:

- Utbedring av lekeapparat/klatrevegg: Klatrehåndtakene hadde løsnet, det ble montert nye håndtak og festet disse forsvarlig.
- Sende ut sikkerhetsposter til alle enheter for bytte av batteri.

Fremtidsplaner

- Fortsette HMS-arbeid med kontroll av borettslaget og utbedring av lekeplass. Samt sette opp skilt for møteplass ved evakuering.
- Lage konkret plan for generelt vedlikehold og utvendig maling.
- Fortsette å legge til rette og planlegge for sosiale sammenkomster.
- Planlegge og legge til rette for dugnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 28008371883, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.11.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 21.11.2025: 56 490 000

Andel av saldo: 1 245 000

Første termin: 30.12.2020 Neste avdrag: 30.09.2040 (siste termin 30.09.2060)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjøre ca kr 3 007,00 per måned for denne boligen

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

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

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. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ingen husordensregler for borettslaget i Grenland boligbyggelag sine systemer.

Dyrehold

Kontakt megler for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 1957 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2 i Pors Hageby Borettslag med orgnr. 822969542

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overtas boligen fri for pengeheftelser.

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

Dokumentnummer 92487 - tinglyst 22.01.2021: Erklæring/avtale og bestemmelse om adkomstrett.

Allmenheten gis varig rett til ferdsel over nærmere angitte arealer innenfor eiendom gnr. 121 bnr. 1957 (Eiendommen). Arealene er angitt som f U 1, f U2 og f U3 i Reguleringsplan for Et område med Pors Stadion, Porsgrunn kommune, vedtatt 15.06.17 (planID 145). Arealene er vist på vedlagte plankart.

Porsgrunn kommune gis varig rett til tilsyn, vedlikehold, reparasjon, fornyelse og tilgang til all kommunal infrastruktur, inkludert fordrøyningsanlegget anlagt på Eiendommen.

Eiere av eiendommen skal sørge for at bebyggelse ikke plasseres nærmere kommunal infrastruktur enn 4 meter iht. kommunal VA-norm. Avstand regnes fra sidevegg av VA-installasjon. Plassering av byggverk og andre tiltak avklares med Porsgrunn kommune før bygging.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.10.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2019.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område i henhold til to reguleringsplaner. Under plan Eikelund området datert 12.10.2006 og 'Et område med Pors stadion' datert 15.06.2017. Reguleringsformålet er konsentrert boligbebyggelse og småhusbebyggelse, ras- og skredfare, samt uteoppholdsarealer.

Under kommuneplanens arealdel for 2018-2030 datert 13.06.2019 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrenser utbyggingsvolum og funksjonskrav og ras- og skredfare.

Relaterteplaner er reguleringsplan 'mindre endring av 134 Eikelundområdet' datert 19.08.2014.

BYA oppgis til å være 50%.

Dagens eiere kommenterer på at det har vært forslag til utbygging av Pors klubbhus, usikker på om det er vedtatt noe og evt hva. Eierne kjenner ikke til noen videre planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

Kopi av planer og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår iht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510. Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

1 245 000 (Andel av fellesgjeld)

3 735 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 736 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 744 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 747 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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.

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

Meglervederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 53 650)
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)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6.570)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)

Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)
Total (Kr. 113.240)

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

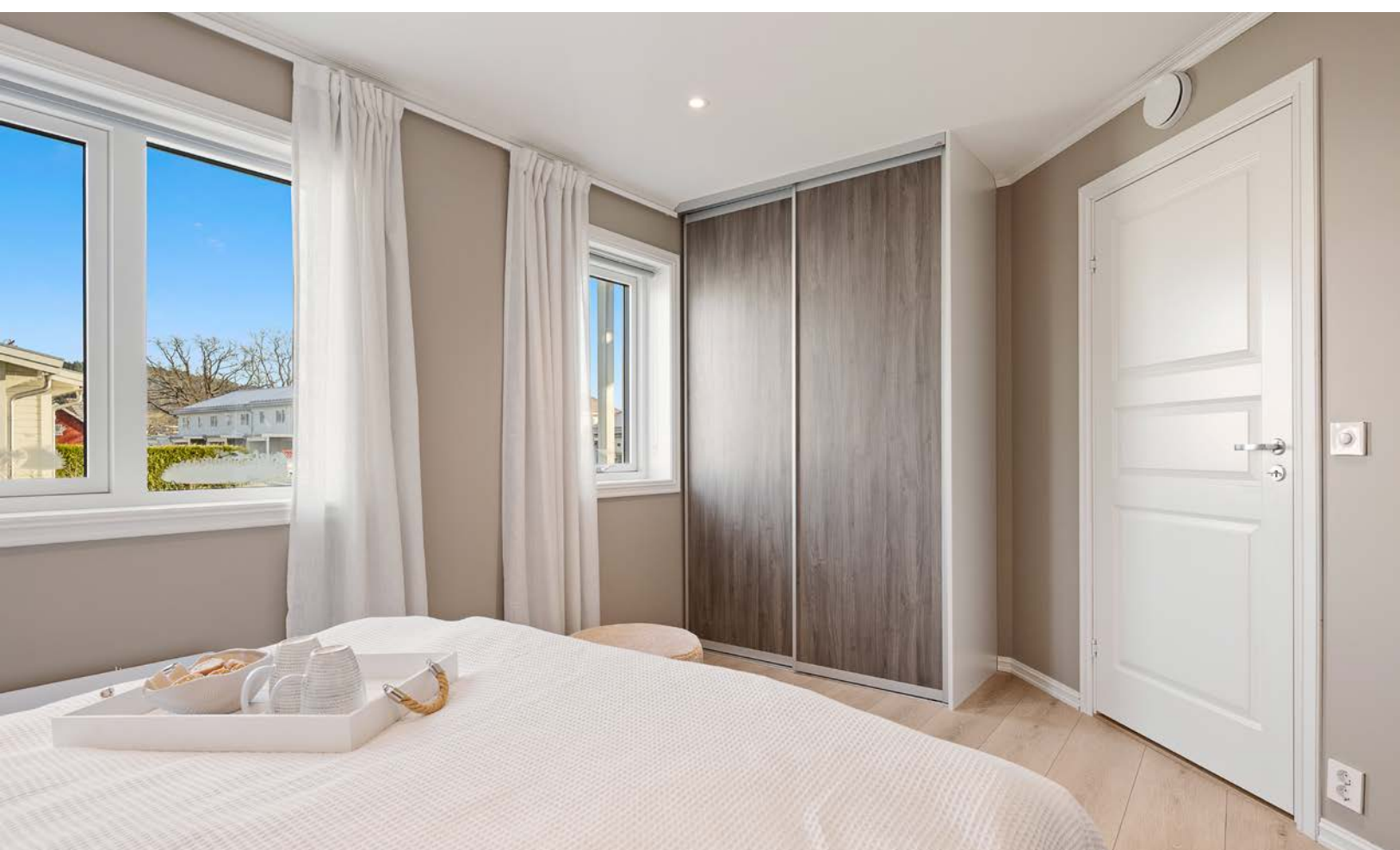
27.11.2025







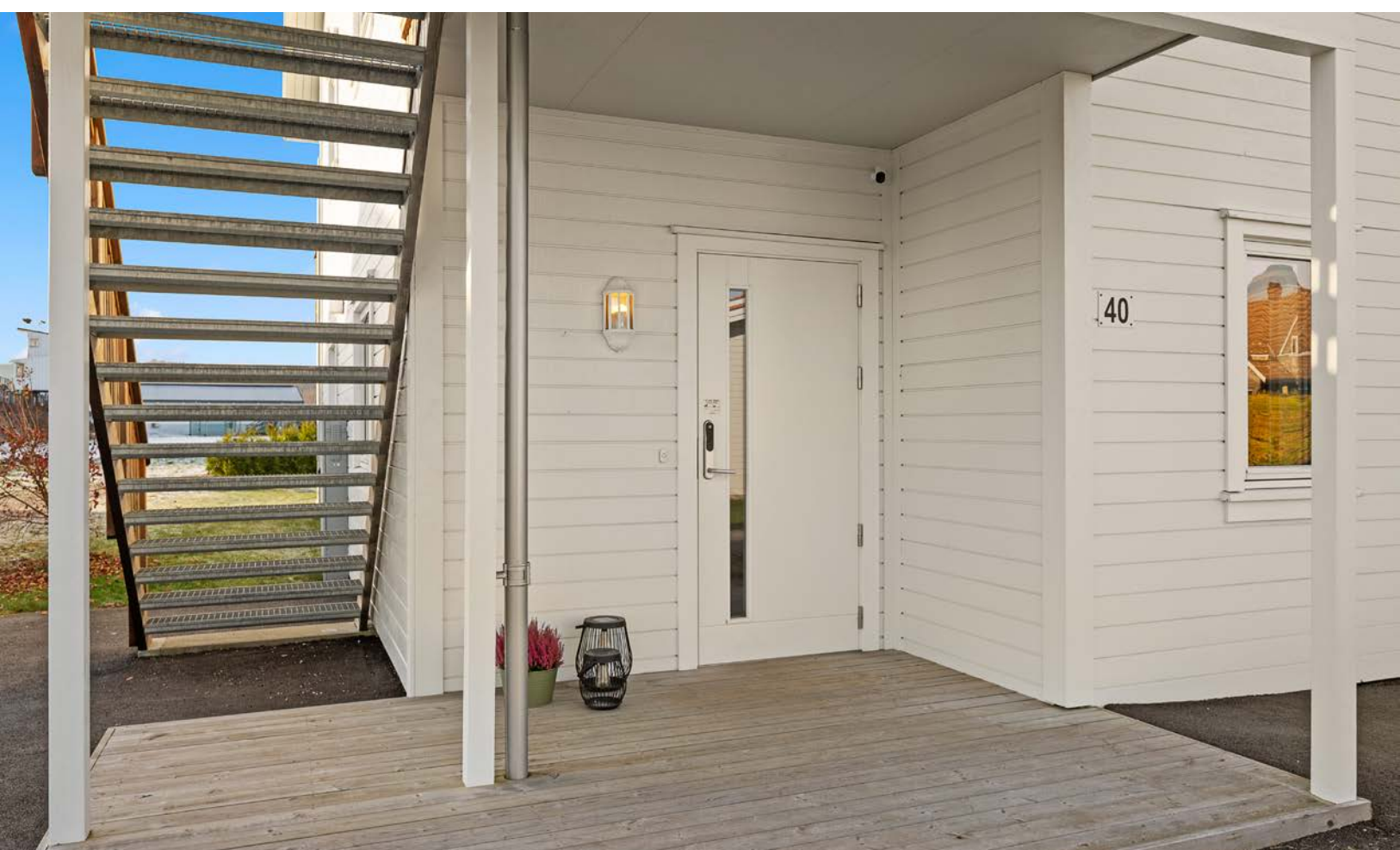








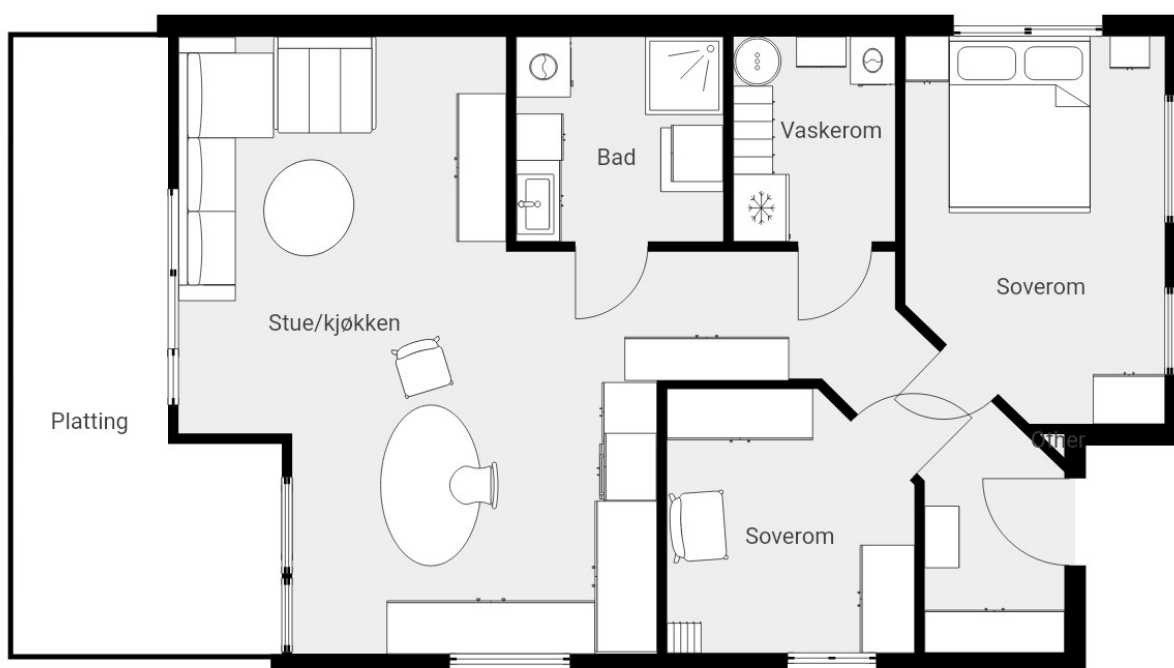








Plantegning

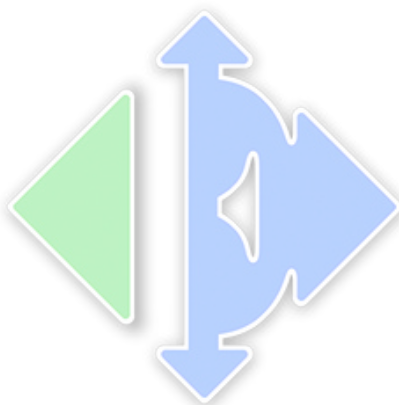


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Andelsleilighet
Porskroken 40
3919 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/10/2025

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:121, Bnr: 1957
Hjemmelshaver:	Rebecca Skogstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2
Byggeår:	2019
Tomt:	12 302 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset 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:**

Vannbåren varme i gang/entré, stue, kjøkken og bad.
Panelovn på to soverom.

ROMHØYDE:

2,2m på bad, 2,21m i gang/entré, 2,23m i teknisk rom, 2,4m i øvrige rom.

PARKERING:

Det følger en plass i carport med leiligheten. Det er ikke montert elbil lader.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles lekeplass og grøntområder i borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Ny installasjon i bolig. Arbeid utført ihht leveranseplan/rombeskrivelse og tilvalg fra kunden.

Det ble fremlagt FDV dokumentasjon fra entreprenør ved byggeår.

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

Flis på bad, gulvbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Montert skillevegg på terrasse.

2024- Byttet fronter, benkeplate og oppvaskkum på kjøkken.

2024- Montert manuell markise.

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 m²	S-Rom m²
1. etasje	78 m2			30 m2	78 m2	
Utebod		6 m2				6 m2
SUM BYGNING	78 m2	6 m2		30 m2	78 m2	6 m2
SUM BRA	84 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

BRA-e:

Utebod.

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. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 besøkt.

Leiligheten benytter carport på 16 m2.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

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:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rebecca Skogstad.

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

21/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

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 bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden da det ikke er tilstrekkelig dokumentert membranoppkant på dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår, 2019.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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 rammefronter, benkeplate av laminat, med sprutplate på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, 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 3-lags energiglass 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 med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2018.

Terrassedør med 3-lags energiglass, produsert i 2018.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt platting på 21m² med utgang fra stue/kjøkken.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegg av tre. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Nordøstvendt platting på 9m² ved inngangsdør.

Bjelkelag med terrassebord på gulv. Plattingen fremstår i god stand. Det ble avdekket nedløp som går rett ned i plattingen. Dette kan føre til opphopning av vann, økt fuktbelastning og risiko for råteskader over tid, noe som vil forkorte levetiden. Det anbefales å lede vannet bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet nedløp føres direkte ned i plattingen.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på teknisk rom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring ved sealing bag, samt fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på teknisk rom 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 varmtvannsbereider er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og balansert ventilerings på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til leiligheten via balansert ventilerings.

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 2023

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 9 kurser iht oversikt.

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

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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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 stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader.

Tiltak: Etabler korrekt fall eller dokumentere/etablere tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Nedløp føres direkte ned i plattingen.

Konsekvens: Økt fuktbelastning og risiko for råteskader.

Tiltak: Led nedløpet bort fra plattingen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250113	

Selger 1 navn
Rebecca Skogstad

Gateadresse	
Porskroken 40	

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250113

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra balkongen i leiligheten over, men dette ble fikset i april 2025.

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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siste service/kontroll på ventilasjonsanlegget var våren 2025.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp spilevegg ved terrasse selv.

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

Nei

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

Beskrivelse

Vet det har vært noen forslag til utbygging av Pors klubbhus, usikker på om det er vedtatt noe og evt hva.

- 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: 1317250113

Tilleggs kommentar

Det har vært feil med varmen i gulvet, men det ble fikset.

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: 1317250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Skogstad	b7d1a97debaaa1ab3700d c90fd9f0ad74b47a0bd	20.11.2025 17:36:05 UTC	Signer authenticated by One time code

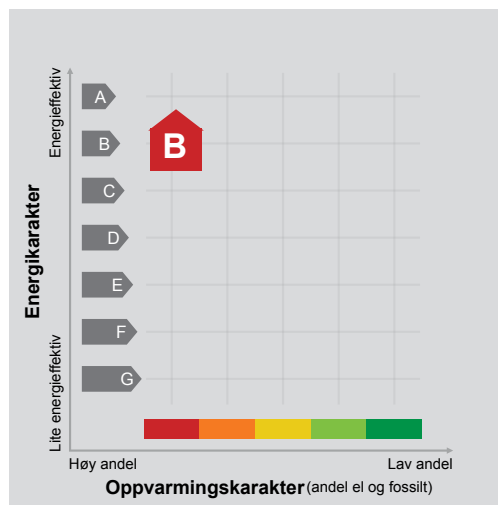
Document reference: 1317250113

- 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	Porskroken 40
Postnummer	3919
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	1957
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300700446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192922
Dato	25.11.2025



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

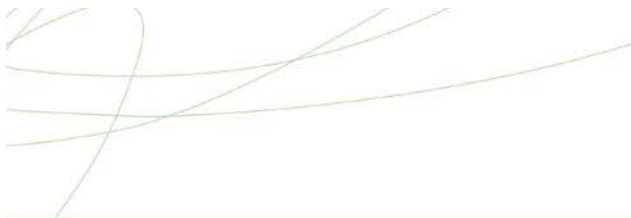
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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: Reduser innnetemperaturen

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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





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 tittel for 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 21.11.25 Side 1 av 2

Pors Hageby Borettslag	V ³ r ref.:	281/2
Porskroken 40	Type:	Borettslag
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Rebecca Skogstad
Organisasjonsnr: 822 969 542	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 169

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	5 137
	Felleskostnader drift	3 032

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 245 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 245 000
Klient ajourf. l ³ n:	57 985 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	56 490 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 28008371883, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.11.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 21.11.2025: 56 490 000

Andel av saldo: 1 245 000

Første termin: 30.12.2020Neste avdrag: 30.09.2040 (siste termin 30.09.2060)

Ut i fra dagens l³ n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjøre ca kr 3 007,00 per m³ ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Georg Fillingsnes

Adresse: Porskroken 60

Postnr/-sted: 3919 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 48096509

E-post: porshageby.borettslag@mittpbbl.no

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret m³ nedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 21.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	32 519	Gjeld:	1 245 000	Andre inntekter:	995
		Utgifter:	69 537		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 245 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2019G³ rds/bruksnr: 121/1957

Bygningstype: Korsdelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003225539
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.06.2018

Etasje:		Oppvarmingstype:	Vannb ³ ren-fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	75

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 21.11.25 Side 2 av 2

Pors Hageby Borettslag	V³ r ref.:	281/2
Porskroken 40	Type:	Borettslag
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Rebecca Skogstad
Organisasjonsnr: 822 969 542		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrmk	P-rom	69.8
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Borettslaget har kabel-tv og bredb³ nd inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Graf Entreprenør AS
Bjønnveien 23
3962 STATHELLE

Deres ref.

Vår ref.
18/03563-20

Dato
07.10.2019

Gbnr. 121/1957, Porskroken 22-44 - Pors Hageby byggetrinn 1 - Oppføring av to firemannsboliger to tomannsboliger, med tilhørende sportsboder og carporter. Infrastruktur, parkering og lekeplass - Ferdigattest

Tiltakshaver: Vestheimvegen utbygging AS,			
Ansvarlig søker: Graf Entreprenør AS			
Ansvarlig prosjekterende: Graf Entreprenør AS, Multifag AS, Sørensen Maskin AS, Multiconsult Norge AS			
Ansvarlig utførende: Graf Entreprenør AS, Grenland Våtrom AS, Multifag AS, Sørensen Maskin AS,			
Ansvarlig kontrollerende: Riis Consult AS, Rambøll Norge AS			
Gnr/Bnr: 121/1957	Byggningsnr.: 300700492, 300700462, 300700494, 300700474, 300700472, 300700468, 300700464, 300700446, 300700490, 300700486	Saks.nr.: 557/18	Dok.nr.: 18/03563-8
Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Boliger med tilhørende anlegg	
Søknadsdato: 03.07.2018. Tilleggsdokumentasjon mottatt 02.08.2018 og 09.08.2018.	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 10.08.2018	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 01.07.2019 med tilleggsdokumentasjon mottatt 03.07.2019 og 07.10.2019, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for tiltaket.

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).

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Med hilsen

Thomas Christian Edler Paulsen
Byggingeniør

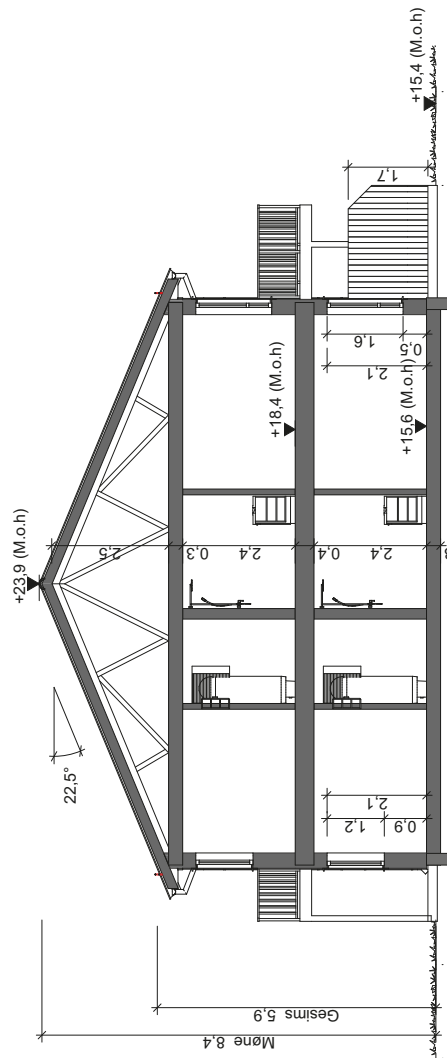
Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Jan Tore Andersen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN
Vestheimvegen utbygging AS, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN

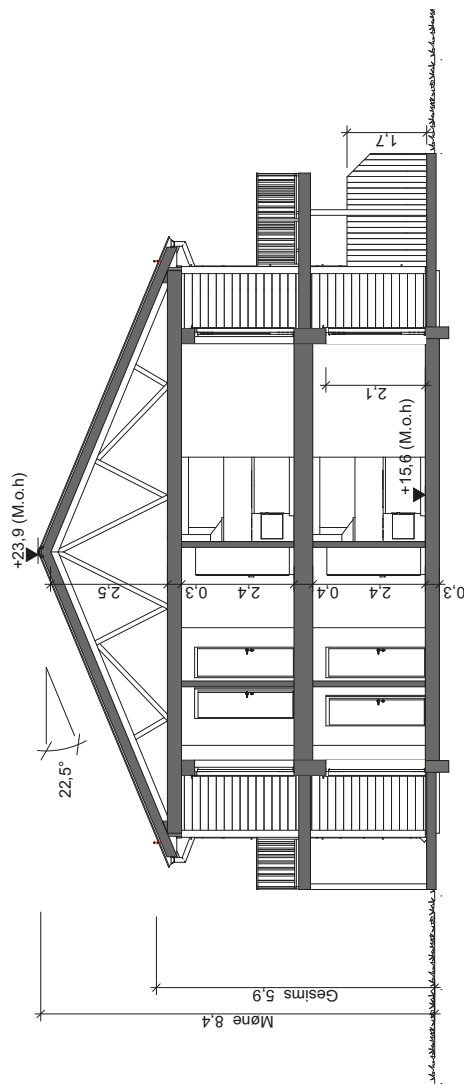


BYA (Bebyggd areal)		
ID		Area
BYA		208,1
BRA (Bruksareal)		
ID		Area
BRA Lelighet 15		75,0
BRA Lelighet 16		75,0
BRA Lelighet 17		75,0
BRA Lelighet 18		75,0
		300,0 m ²
BRA A (Äpent overbyggt bruksareal)		
ID		Area
BRA A ingång 15		5,3
BRA A ingång 16		2,6
BRA A ingång 17		5,3
BRA A ingång 18		2,6
BRA A Terrasse 15		11,2
BRA A Terrasse 16		2,6
BRA A Terrasse 17		11,2
BRA A Terrasse 18		2,6
		43,4 m ²

Rev.	Dato	Beskrivelse	Titelshaver:	Sign	Kont
Pors Hageby 1-4			-		
Prosjekt:			Dato:		
3919 Porsgrunn			70.02.2018		
Prosjekt nr.:	1131	Målestokk:	Tegnet av:	Kont. av:	
		1:1, 3:	AE	BT	
Type tegning:					
Plan 1.etasje			121/34		



Snitt A-A



Snitt B-B

BYA (Bebyggd areal)	
ID	Area
BYA	208,1
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA Leilighet 15	75,0
BRA Leilighet 16	75,0
BRA Leilighet 17	75,0
BRA Leilighet 18	75,0
BRA A (Åpent overbygd bruksareal)	
ID	Area
BRA A Inngang 15	5,3
BRA A Inngang 16	2,6
BRA A Inngang 17	5,3
BRA A Inngang 18	2,6
BRA A Terrasse 15	11,2
BRA A Terrasse 16	2,6
BRA A Terrasse 17	11,2
BRA A Terrasse 18	2,6
43,4 m ²	

Rev	Dato	Beskrivelse	Tilskrevet	Sign	Kont
1		Søknadsfase	-		
Pors Hageby 1-4 3919 Porsgrunn					
Prosjekt:		Dato: 07.02.2018		Tegnet av: BT	
Prosjekt nr.: 1131		Tegnet av: AE		Kontrollert av: BT	
Type tegning: A30-01		Målestokk: 1:100		Ark: A3	
Type tegning: Snitt A og B		Grafikk: 12/134		Grafikk: 12/134	

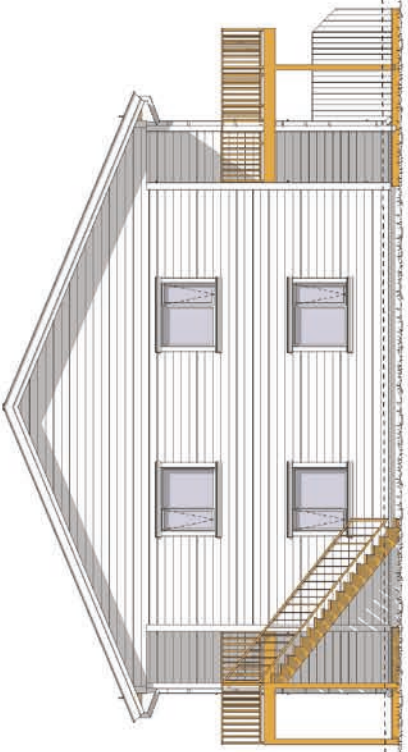
+23.9 (M.o.h)



+15.7 (M.o.h)

+15.1 (M.o.h)

Fasade Nord



+15.7 (M.o.h)

+15.8 (M.o.h)

Fasade Vest

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tilbakemelding	Sign.	Kontroll
Soknadsfase					
Prosjekt:					
Pors Hageby 1-4					
3919 Porsgrunn					
Prosjekt nr.: 1131					
Type tegning: Fasader					
Målestokk: 1:100					
A40-01					
Ark: A3					
Dato: 07.02.2018					
Tegnet av: AE					
Kontrollert av: BT					
121/34					
Forsproget					





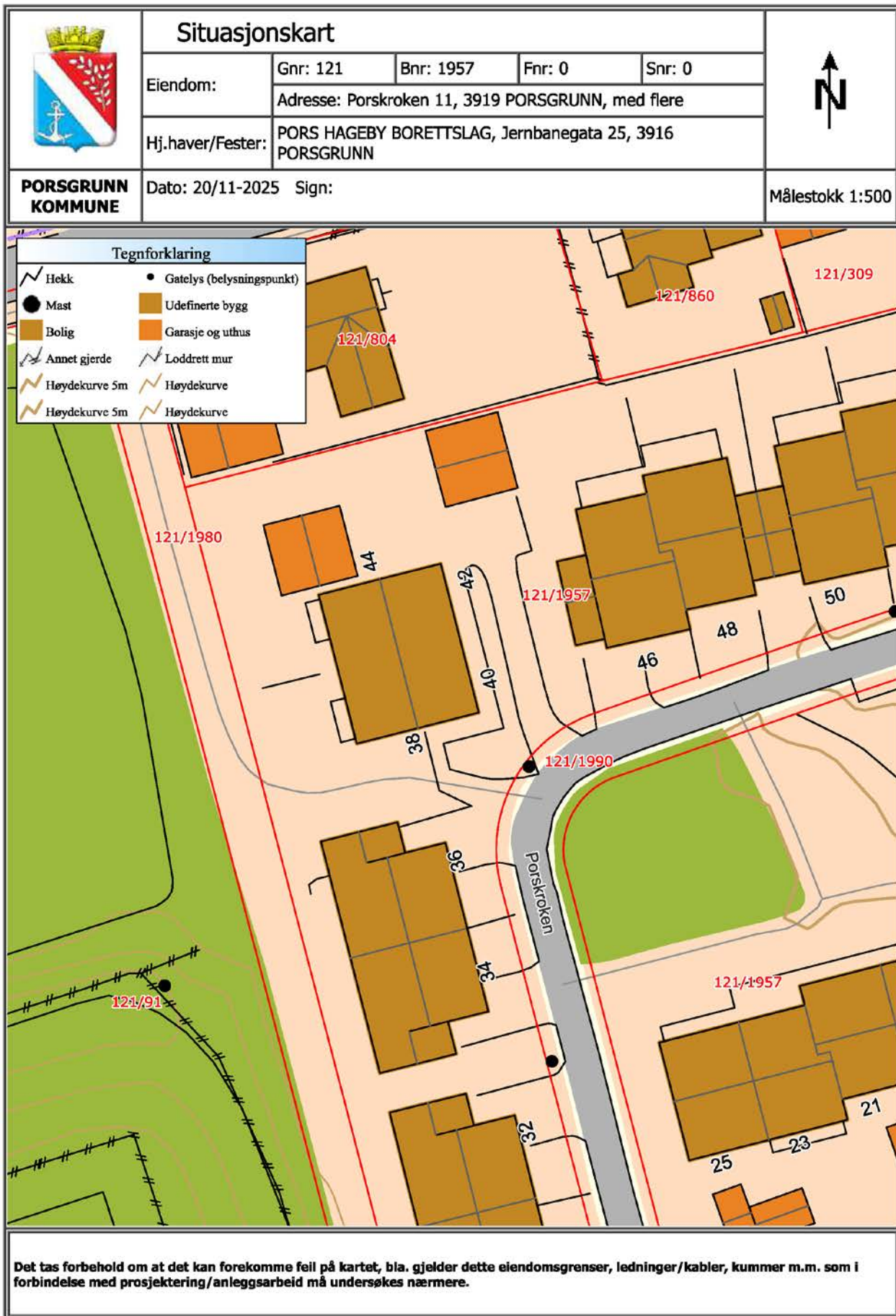
Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde forslag		Saksdokumenter til offentlig ettersyn
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Høydekurve
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Regulert støyskjerm
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpInfrastrukturGrense		RpStøyGrense		Ras- og skredfare
	Krav vedrørende infrastruktur		Gul sone iht. T-1442		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	A	Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Ras- og skredfare
	Bevaringsområde		Rasfare		RbFormålOmråde
	Boliger		Konsentrert småhusbebyggelse		Gang-/sykkelvei
	Anlegg for idrett og sport		Felles avkjørsel		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Idrettsanlegg
	Idrettsstadion		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Veg		Fortau		Vegetasjonsskjerm

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



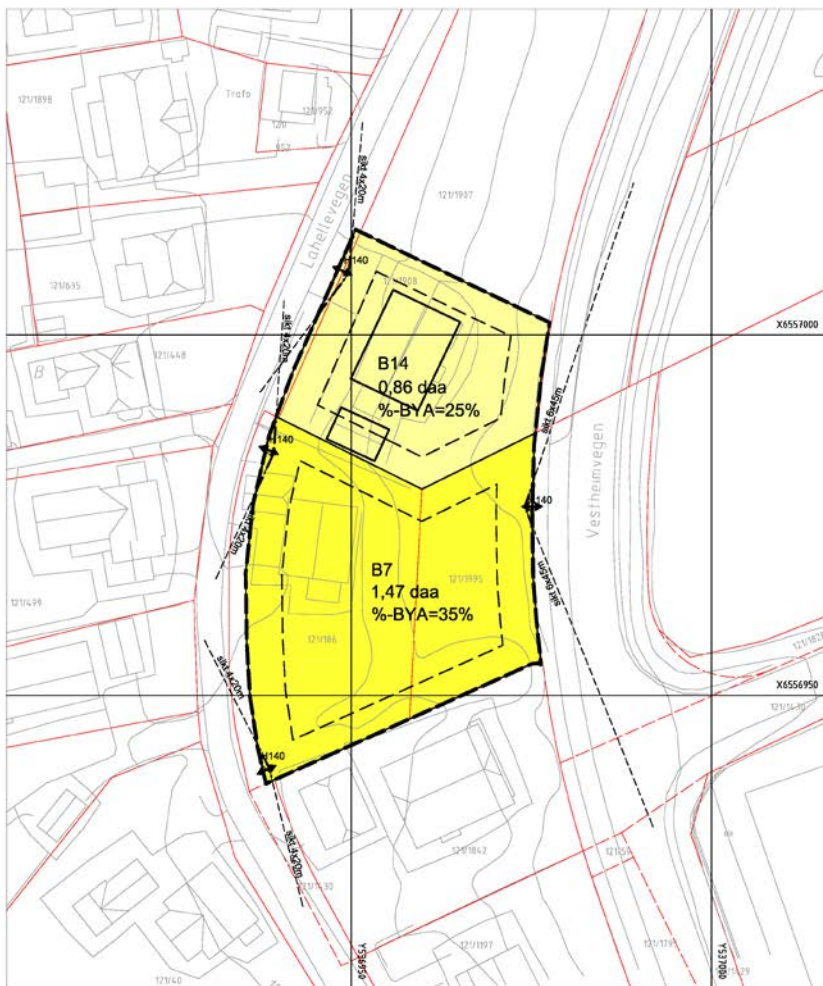
Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 3		Kvikkleire - Middels		Kommunegrense
	VerneplanPorsgrunn A		VerneplanPorsgrunn B		VerneplanPorsgrunn C
	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangveg
	Fortau		Andre tiltak - punkt		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Annet gjerde		Idrettsanlegg
	Loddrett mur		Voll		Tribune
	Gang- og sykkelveg		Veg		Kanal og grøft
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Lekeplass		Sport- og idrettsplass
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

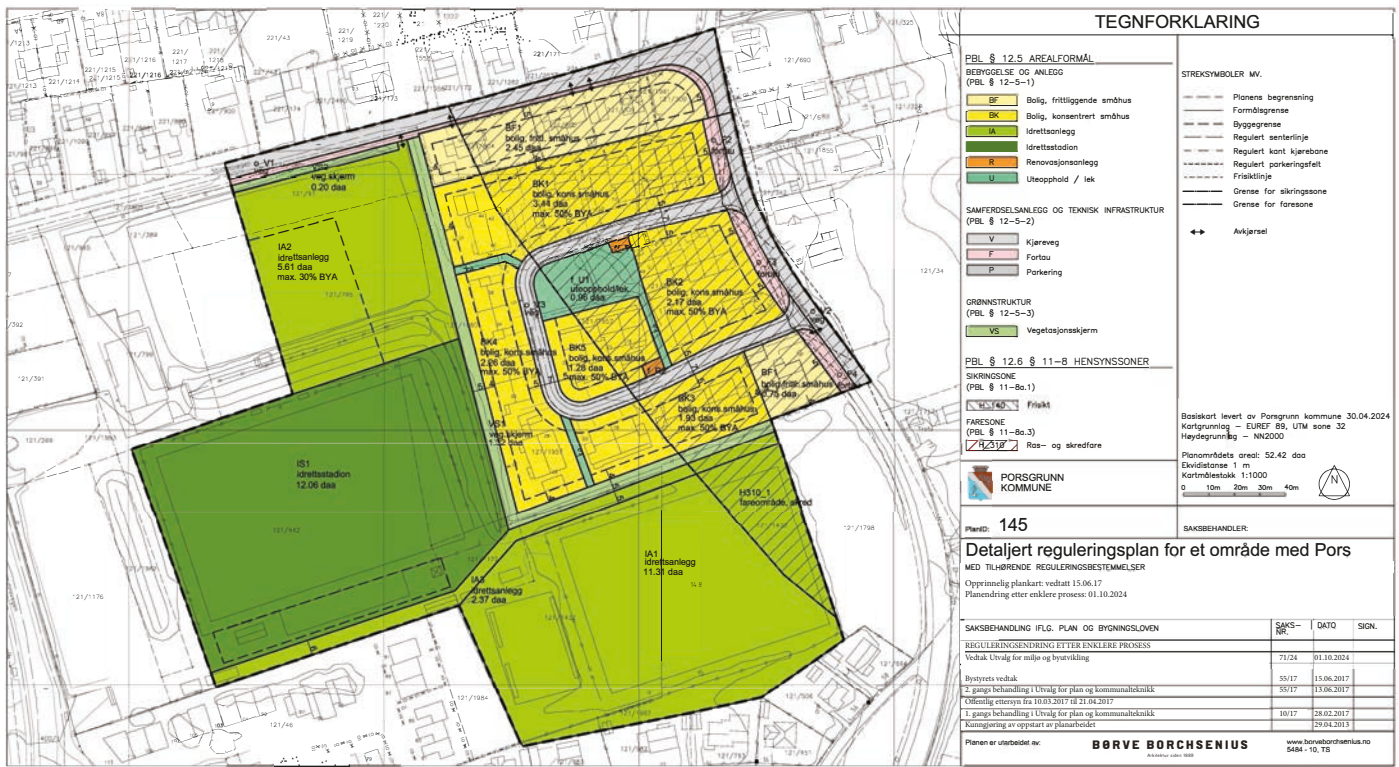
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Tegnforklaring																																											
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg B7 Boligbebyggelse B14 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse §12-6 - Hensynssoner X140 Frisikt		Linjesymbol Piangrense Formålgrense Grense for sikringssone Byggegrense Bebyggelse som inngår i planen Frisiktlinje Punktsymboler Avkjørsel - både inn- og utkjøring																																									
Besikket: PKB Elevetallene: 1 m Verkstnivå: 2 Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32 Høydegrunnlag: NN 2000 Målestokk: 1:500 (A3) 0510152025m		Mindre endring for del av reguleringsplan for Eikelund området, Vestsiden Med tilhørende reguleringsbestemmelser Porsgrunn kommune <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Rev.:</th> <th style="width: 10%;">Dato:</th> <th style="width: 40%;">Tekst:</th> <th style="width: 40%;">Sign.:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Saksbehandling i fig. PBL § 27-1</th> <th style="width: 10%;">Dato:</th> <th style="width: 10%;">saksnr.:</th> <th style="width: 40%;">Plenen er utarbeidet av</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kunngjøring av oppstartet planarbeid:</td> <td>-</td> <td>-</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> MAXBO Tekniske tjenester </td> </tr> <tr> <td>1. gangs behandling:</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Utlagt til offentlig ettersyn i fidsrommet:</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2. gangs behandling:</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kommunesjefrevedtak</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kunngjøring av planvedtak</td> <td>-</td> <td>-</td> <td> Dato: 07.09.2024 Tegn.nr.: R01 Saksnr.: - Arkiv: - Plan ID: 314 Kom. saksbehandler: - Rev.: - </td> </tr> </tbody> </table>		Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:													Saksbehandling i fig. PBL § 27-1	Dato:	saksnr.:	Plenen er utarbeidet av	Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	-	-	MAXBO Tekniske tjenester	1. gangs behandling:	-	-	Utlagt til offentlig ettersyn i fidsrommet:	-	-	2. gangs behandling:	-	-	Kommunesjefrevedtak	-	-	Kunngjøring av planvedtak	-	-	Dato: 07.09.2024 Tegn.nr.: R01 Saksnr.: - Arkiv: - Plan ID: 314 Kom. saksbehandler: - Rev.: -
Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:																																								
Saksbehandling i fig. PBL § 27-1	Dato:	saksnr.:	Plenen er utarbeidet av																																								
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	-	-	MAXBO Tekniske tjenester																																								
1. gangs behandling:	-	-																																									
Utlagt til offentlig ettersyn i fidsrommet:	-	-																																									
2. gangs behandling:	-	-																																									
Kommunesjefrevedtak	-	-																																									
Kunngjøring av planvedtak	-	-	Dato: 07.09.2024 Tegn.nr.: R01 Saksnr.: - Arkiv: - Plan ID: 314 Kom. saksbehandler: - Rev.: -																																								



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Pors Hageby Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 -
Møtested er Pors Klubbhus, Møtesal.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Det er 12 andelseiere og 1 fullmakt.

Vedtak:

Registrert i skjema

1.2 Registrere antall fullmakter

Det er 12 andelseiere og 1 fullmakt.

Vedtak:

Det er 12 andelseiere og 1 fullmakt.

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:

Georg Fillingsnes valgt som møteleder.

1.6 Valg av referent

Vedtak:

Kenneth Johansen er valgt som møteleder.

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

Lisa Marie er valgt som tellekorps.

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

Vedtak:

Kjell Vrålid er valgt til å undertegne protokollen.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Godtgjørelsen til styret foreslås satt til kroner 50 000 pr år. Styret fordeler summen seg imellom ihht. arbeidsfordeling og oppmøte på styremøter.

Vedtak:

Generalforsamlingen har vedtatt godtgjørelsen til styret.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

5.1 Valg 2025

Forslag:

Valgkomiteen ønsker å unngå fra vedtektene ved dette valget. Det vil si at et styremedlem blir valgt for 2 år og to styremedlemmer blir valgt for 1 år, dette for å unngå at hele styret er på valg igjen om 2 år.

Begrunnelse:

Valgkomiteen ønsker å unngå fra vedtektene ved dette valget. Vedtektene sier at alle styremedlemmer skal velges for 2 år, men det vil si at alle i vårt styre er på valg samtidig. Vi ønsker å oppnå en ordning der vi unngår at et helt styre er på valg samtidig. Det vil si at vi i år og kun i år vil velge et styremedlem for 2 år og to styremedlemmer blir valgt for 1 år. Neste gang styremedlemmene er på valg skal alle velges for 2 år, men da vil to være på valg et år og et medlem være på valg neste året. Med denne ordningen vil vi få overlappende styremedlemmer som vil kunne gi en god kontinuitet arbeidet styret gjør.

5.2 Forslag til nytt styre

Vedtak:

5.1 - Ble vedtatt av generalforsamlingen.

5.2 - Nytt styre ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styreleder: Georg Fillingsnes. (1 år)

Styremedlem: Kristian Melteig Hansen. (2 år)

Styremedlem: Kenneth Johansen. (1 år)

Varamedlem: Anne Marie Eliassen. (1år)

Varamedlem: Svein Meyer Lund. (1år)

6. Valg av valgkomite

Forslag til ny valgkomite godkjent av generalforsamling.

Leder: Kjell Vrålid

Medlem: Alis Elvik

Varamedlem: Petter Vrålid

Vedtak:

Godtatt av generalforsamling.

Forslag til ny valgkomite godkjent av generalforsamling.

Leder: Kjell Vrålid

Medlem: Alis Elvik

Varamedlem: Petter Vrålid

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Vedtak:

Georg Fillingsnes og Kristian Melteig Hansen

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.

Vedtak:

Sak 1: Serviceavtale Ventilasjon - Enstemmig vedtak at dette skal inn i felleskostnaden.

Sak 2: Serviceavtale VVS - Enstemmig vedtak at dette skal inn i felleskostnaden.

Sak 1 og 2 starter opp fra og med 01.01.2026.

Protokoll for Pors Hageby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Georg Fillingsnes (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Kenneth Johansen (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Kjell Vrålid (sign.)	22.04.2025

Styret i Pors Hageby Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 22.04.2025 kl.18:00

Møtested er Pors Klubbhus, Møtesal

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)

Godtgjørelsen til styret foreslås satt til kroner 50 000 pr år. Styret fordeler summen seg imellom ihht. arbeidsfordeling og oppmøte på styremøter.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

5.1 Valg 2025

Forslag:

Valgkomiteen ønsker å unngå fra vedtektene ved dette valget. Det vil si at et styremedlem blir valgt for 2 år og to styremedlemmer blir valgt for 1 år, dette for å unngå at hele styret er på valg igjen om 2 år.

Begrunnelse:

Valgkomiteen ønsker å unngå fra vedtektene ved dette valget. Vedtektene sier at alle styremedlemmer skal velges for 2 år, men det vil si at alle i vårt styre er på valg samtidig. Vi ønsker å oppnå en ordning der vi unngår at et helt styre er på valg samtidig.

Det vil si at vi i år og kun i år vil velge et styremedlem for 2 år og to styremedlemmer blir valgt for 1 år. Neste gang styremedlemmene er på valg skal alle velges for 2 år, men da vil to være på valg et år og et medlem være på valg neste året. Med denne ordningen vil vi få overlappende styremedlemmer som vil kunne gi en god kontinuitet arbeidet styret gjør.

5.2 Forslag til nytt styre

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.

Årsmelding fra styret i Pors Hageby Borettslag for 2024

Generell informasjon

Pors Hageby 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, Georg Fillingsnes, Porskroken 60
Styremedlem, Kenneth Johansen, Rolandvegen 35 A
Styremedlem, Lisa Maria Røsholt, Porskroken 53
Varamedlem, Anne Marie Eliassen, Porskroken 21

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt resultat på kr. 304 426. Det var pr. 31.12.2024 kr. 1 390 074 disponibelt på bankkontoen til Pors Hageby Borettslag. I tillegg er det en konto for fremtidig vedlikehold på kr. 241 348. Styret vurderer det til at borettslaget har en sunn økonomi. Styret har tett oppfølging av økonomien og følger med på resultatet månedlig. Budsjettet for 2025 er satt opp etter forventet kostnads- og rentenivå i 2025, med et budsjettert positivt resultat på kr. 22 902.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 11 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 4 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Kommunikasjon med Porsgrunn Kommune vedrørende bygging av ny hall
- Løpende vedlikehold/oppfølging
- HMS/brannsikkerhet:
 - Utbedring av lekeapparat/klatrevegg: Klatrehåndtakene hadde løsnet, det ble montert nye håndtak og festet disse forsvarlig.
 - Sendte ut sikkerhetsposter til alle enheter for bytte av batteri.
- Sosialt/dugnad

Fremtidsplaner

- Fortsette HMS-arbeid med kontroll av borettslaget og utbedring av lekeplass. Samt sette opp skilt for møteplass ved evakuering.
- Lage konkret plan for generelt vedlikehold og utvendig maling.
- Fortsette å legge til rette og planlegge for sosiale sammenkomster.
- Planlegge og legge til rette for dugnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

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.	955 715	911 159
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	304 426	279 530
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-6 374	-234 974
C: Årets endring disponible midler	298 051	44 556
D: Disponible midler 31.12.	1 253 766	955 715
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 260 560	906 461

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Pors Hageby Borettslag orgnr: 822 969 542

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 619 568	1 549 548	1 540 000	1 540 000
Innkrevde felleskostnader renter		3 155 420	2 580 527	3 023 100	3 162 162
Salgsinntekter		7 200	4 000	0	0
Sum inntekter		4 782 188	4 134 075	4 563 100	4 702 162
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 350	8 959	11 000	11 150
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 050	14 100	7 000	7 050
Forretningsførerhonorar		92 520	88 656	92 200	96 680
Medlemskontigent		7 599	7 599	8 000	9 750
Kontigent NBBL		4 560	4 560	4 600	4 700
Sikringsfond felleskostnader		4 788	4 788	4 800	4 938
Andre tjenester		758	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		142 112	84 451	35 000	70 000
Vedlikehold	3	34 755	92 630	195 000	152 100
Serviceavtaler		3 419	0	0	0
Kabel-tv		210 132	210 131	220 600	216 500
Forsikring		102 869	97 782	105 600	114 600
Kommunale avgifter		667 936	620 672	652 000	680 000
Energi, strøm		7 473	7 443	10 000	10 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	827	10 000	5 000
Andre driftskostnader	4	14 363	12 845	27 500	27 500
Sum driftskostnader		1 360 684	1 305 444	1 433 300	1 459 968
Driftsresultat		3 421 504	2 828 632	3 129 800	3 242 194
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		46 330	23 415	3 000	45 000
Rentekostnad		3 163 408	2 572 517	3 023 100	3 164 292
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 117 078	-2 549 102	-3 020 100	-3 119 292
Årsresultat		304 426	279 530	109 700	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		304 426	279 530	109 700	0
Sum overføringer		304 426	279 530	109 700	0

Balance pr 31.12.24 for Pors Hageby Borettslag orgnr: 822 969 542

	Note	Balance Pr 31.12.24	Balance Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	103 980 000	103 980 000
Tomter	5, 10	11 990 000	11 990 000
Sum varige driftsmidler		115 970 000	115 970 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	241 348	234 974
Sum finansielle anleggsmidler		241 348	234 974
Sum anleggsmidler		116 211 348	116 204 974
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer		-6 793	49 254
Periodisert kostnad		114 597	102 869
Sum fordringer		107 804	152 228
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 282 270	1 673 003
Sum bankinnskudd og liknende		1 282 270	1 673 003
Sum omløpsmidler		1 390 074	1 825 231
SUM EIENDELER		117 601 422	118 030 205

Balanse pr 31.12.24 for Pors Hageby Borettslag orgnr: 822 969 542

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	195 000	195 000
Opptjent egenkapital	7	1 300 115	995 689
Sum egenkapital	7	1 495 115	1 190 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	56 490 000	56 490 000
Annen langsiktig gjeld - IN	8, 10	1 495 000	1 495 000
Borettsinnskudd	9, 10	57 985 000	57 985 000
Sum langsiktig gjeld		115 970 000	115 970 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		860	860
Leverandørgjeld		116 758	852 321
Påløpne renter		17 287	16 335
Annen kortsiktig gjeld	11	1 402	0
Sum kortsiktig gjeld		136 307	869 516
Sum gjeld		116 106 307	116 839 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 601 422	118 030 205

Porsgrunn 31.12.2024

Pors Hageby Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Georg Fillingsnes
Leder

Lisa Maria Røsholt
Styremedlem

Kenneth Johansen
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	10 350	8 959
Sum	10 350	8 959

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	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 932	36 640
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 161	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	9 662	55 990
Sum	34 755	92 630

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 334	2 929
7740 Øredifferanser	0	-2
7770 Bank og kortgebyrer	3 914	5 933
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	7 115	3 985
Sum	14 363	12 845

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 980 000	11 990 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 980 000	11 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	103 980 000	11 990 000
Anskaffelsesår :	2020	2020
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	241 348	234 974
Sum	241 348	234 974

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 7 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	195 000	195 000
2070 Akkumulert resultat	1 300 115	995 689
Sum	1 495 115	1 190 689

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008371883
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	57 985 000
Lånesaldo 01.01:	56 490 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	56 490 000
Saldo 5 år frem i tid:	56 490 000
Andelssaldo 01.01:	1 495 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 495 000
Sum pantegjeld for lån:	57 985 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008371883	1	1 945 000	1 945 000
	1	1 925 000	1 925 000
	2	1 870 000	3 740 000
	4	1 845 000	7 380 000
	2	1 795 000	3 590 000
	2	1 545 000	3 090 000
	5	1 495 000	7 475 000
	3	1 445 000	4 335 000
	2	1 395 000	2 790 000
	4	1 345 000	5 380 000
	2	1 295 000	2 590 000
	6	1 245 000	7 470 000
	4	1 195 000	4 780 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28008371883 har første avdrag 30.09.2040 med kr 379 543	1	1 945 000	4 356
	1	1 925 000	4 311
	2	1 870 000	4 188
	4	1 845 000	4 132
	2	1 795 000	4 020
	2	1 545 000	3 460
	5	1 495 000	3 348
	3	1 445 000	3 236
	2	1 395 000	3 124
	4	1 345 000	3 012
	2	1 295 000	2 900
	6	1 245 000	2 788
	4	1 195 000	2 676

Pantegjeld

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	57 985 000	57 985 000
Sum	57 985 000	57 985 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	56 490 000	56 490 000
Borettsinnskudd	57 985 000	57 985 000
Sum	114 475 000	114 475 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	11 990 000	11 990 000
Bygninger, garasjer og boder	103 980 000	103 980 000
Sum	115 970 000	115 970 000

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	1 402	0
Sum	1 402	0

Resultat og balanse med noter for Pors Hageby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pors Hageby Borettslag

Styreleder	Georg Fillingsnes (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kenneth Johansen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lisa Maria Røsholt (sign.)	01.04.2025

Til generalforsamlingen i Pors Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pors Hageby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 1. april 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

2025-04-01 12:06:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXFV-ACB83-POFH2-T6X6K-TJ91W-HRJD8

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.

Vedtekter

for **Pors Hageby** borettslag org nr. 822 969 542

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 03.06.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pors Hageby 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 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Porskroken 40 - Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Pors stadion Linje M2, M2N	7 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 3.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Pors	12 min
---------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

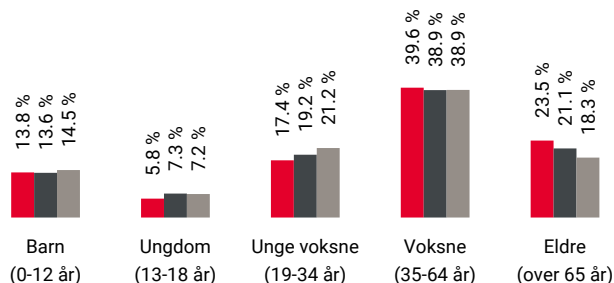
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 0.9 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	20 min 1.6 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Tollnes PostNord	6 min 0.4 km
Meny Gs	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Gateparkering

Lett 91/100



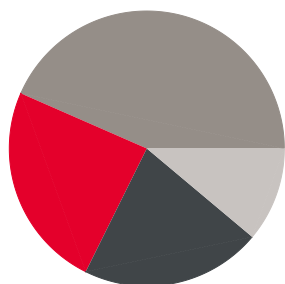
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Pors stadion	3 min	
	Fotball, sandvolleyball	0.2 km	
	Høyås ballplass	13 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Just Padel Porsgrunn	10 min	
	SATS Porselensfabrikken	22 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Pp-Senteret

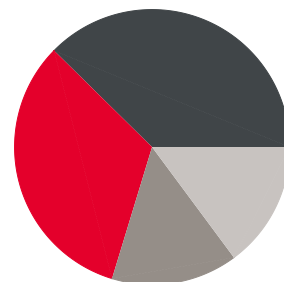
19 min



Apotek 1 GS

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



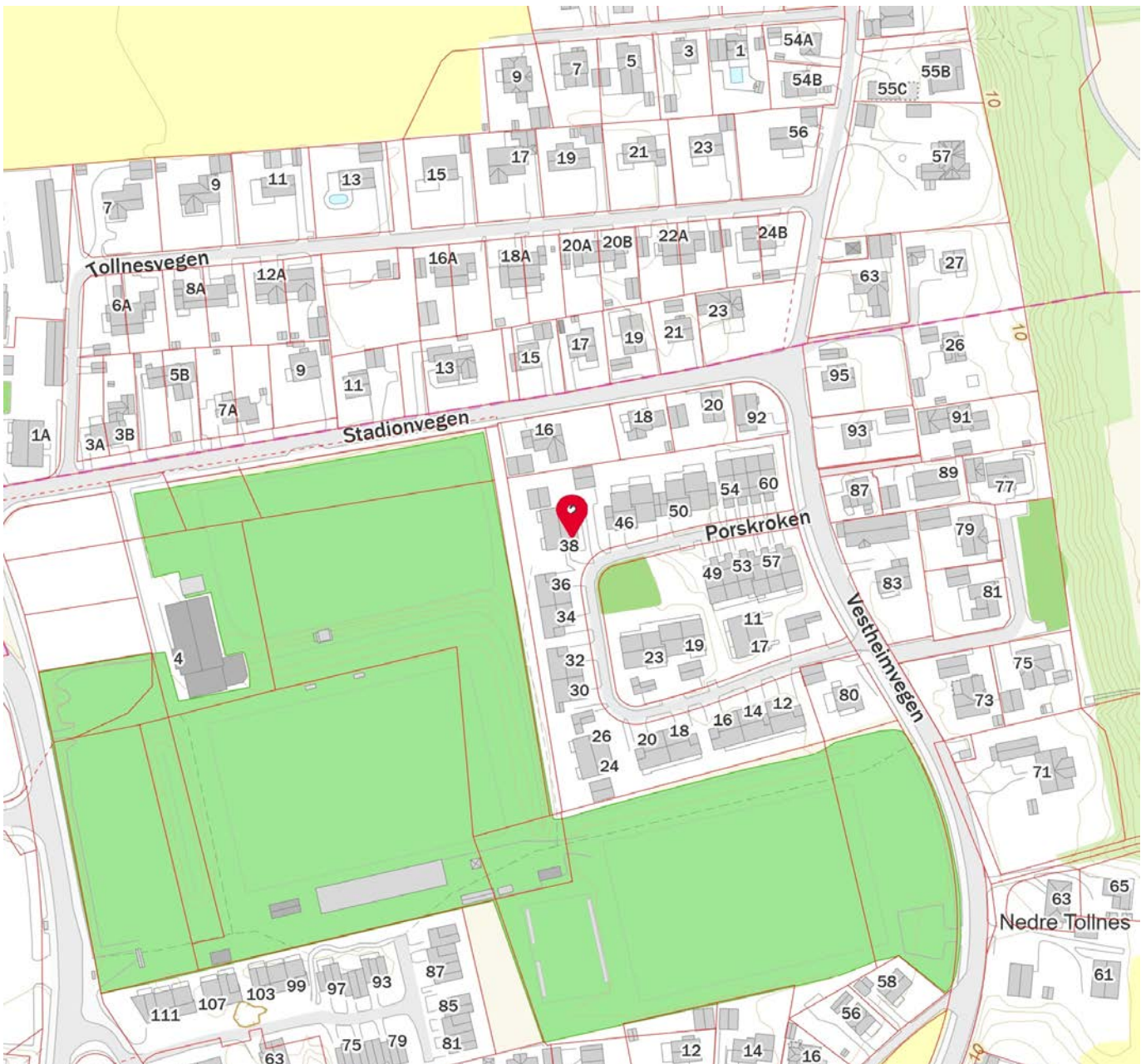
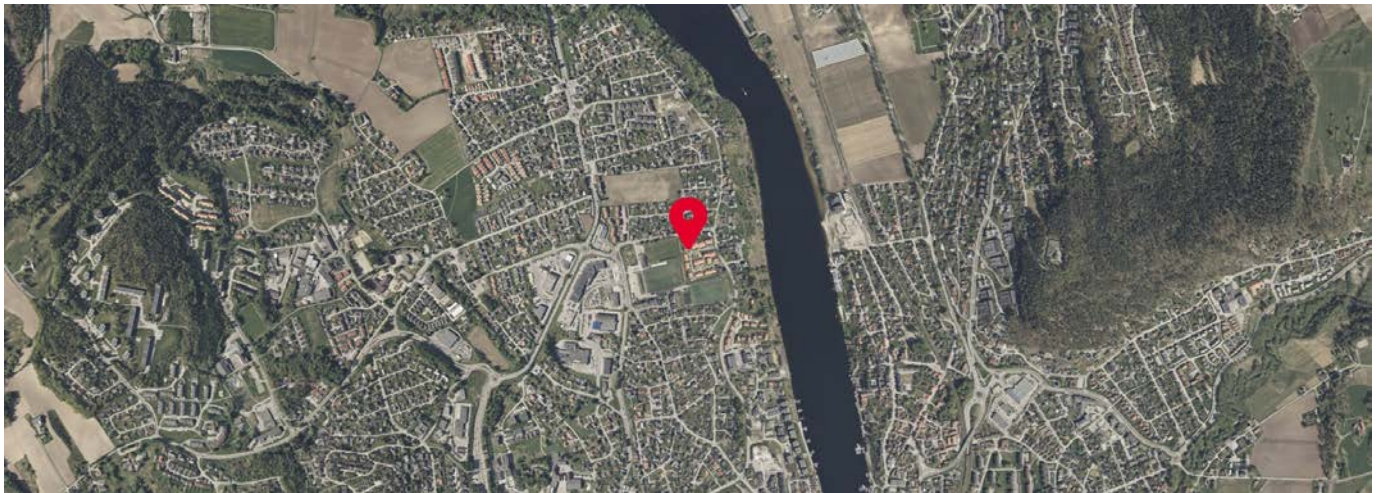
0%

43%

- Fredbo/Lahelle
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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





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, krokhangte 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 kontraktssignering 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.



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: Porskroken 40
3919 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