



aktiv.

Mosevegen 3D, 3930 PORSGRUNN

**Stridsklev - Pent og moderne
rekkehus med vestvendt terrasse -
Meget barnevennlig og kort vei til
skole.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 184 238,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 893 800,-
Felleskostn.: Kr 5 865,-
Selger: Tone Storåsli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 111/122 kvm
Tomtstr.: 17471 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 249
Andelsnr.: 2928
Oppdragsnr.: 1317250087

Stridsklev - Pent og moderne rekkehus med vestvendt terrasse.

Minner om påmelding til visning – Velkommen!

Velkommen til Mosevegen 3D!

Rekkehusleilighet med tre soverom, stor og åpen løsning mellom stue og kjøkken, flott oppbygd uteareal med overbygd sitteplass foran og bak eiendommen. - Sentral beliggenhet på Stridsklev i Porsgrunn.

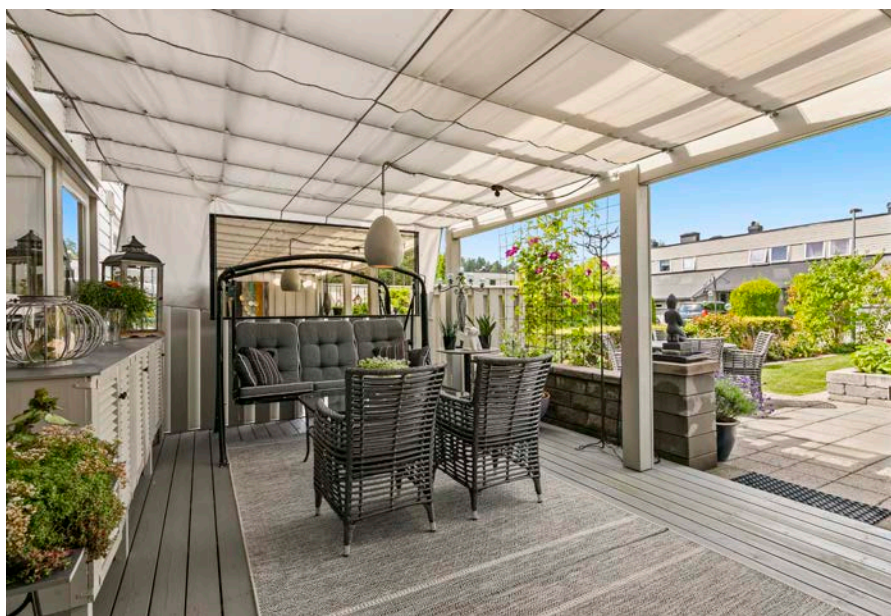
Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder:

- 1. etasje: Gang/entré, garderobe, to boder, vaskerom, stue og kjøkken.
- 2. etasje: Gang, tre soverom og bad.
- Utvendig: Utebod og redskapsbod.

Høydepunkter:

Sentrumsnær beliggenhet med godt kollektivtilbud inn til sentrum

Godt oppbygde utearealer, med mange muligheter for innredning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	81
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Gang/entré, garderobe, to boder, vaskerom, stue og kjøkken.

BRA-e: 2 m² Utebod.

BRA-e: 9 m² Redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, tre soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er muligheter for å benytte grøntområdene rundt borettslaget.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17471 m²

Tomtebeskrivelse

Stridsklevjordet Borettslag består av tre tomter.

- Mosevegen 1 A som består av 20 rekkehusleiligheter på ca. 6 291 kvm.
- Mosevegen 2 A som består av 9 firemannsboliger i rekke på ca. 7 512 kvm.
- Parkeringsplassen til borettslaget på ca. 3 668 kvm.

Felles eiertomter som tilhører borettslaget på totalt ca. 17 471 kvadratmeter.

Borettslaget opplyser om at tomten er på ca. 17 486 kvm. Megler har ikke kontrollmålt tomten.

Tomten til borettslaget er pent opparbeidet med gressplener, hekker og trær, samt asfalterte internveier mellom rekkehusene. I tillegg finnes en større parkeringsplass, der det er bygget et felles garasjeanlegg.

Boligen har et flott, opparbeidet uteområde på baksiden. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, overbygd terrasse med leegger som skjermer mot naboene. Videre finner du et hellelagt område, et oppbygd blomsterbed i stein, nylig plantet syrin og syrin hortensia hekk, samt plen og en frittstående redskapsbod.

Foran boligen er det et overbygd inngangsparti med et sjarmerende lite gjerde. Innkjørsel/gårdsplass er gruset, og det er montert EL-billader.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Her er det både rolig og barnevennlig, med gangavstand til Stridsklev barneskole, SFO, Stridsklev svømmehall og Stridsklevsenteret. Lyngvegen barnehage ligger korte 100 meter fra eiendommen.

Nærmeste dagligvarehandel kan gjøres ved KIWI Stridsklev. Videre er det kort vei til både Meny Flåtten og Rema 1000 Stridsklev. Det er gode bussforbindelser kort vei fra eiendommen og inn til sentrum i både Porsgrunn og Skien. Her kan du ta turen for større handleturen på Down Town med sitt brede utvalg av klesforetninger, restauranter, sportsbutikker, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Stridsklev byr på et bredt utvalg av aktiviteter for store og små. Her finner du en stor kunstgressbane, ballbinge tilknyttet skolen og den populære Uræddløypa rett utenfor – et flott tur- og rekreasjonsområde som kan nytes året rundt. Om sommeren er det kort vei til sjøen med populære badesteder som Mule Varde og Olavsberget.

Adkomst

Boligen vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Påmelding til visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lyngvegen barnehage (1-5 år) | ca. 1 min | 100 meter

Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 år) | ca. 8 min | 700 meter

Skrapeklev barnehage (0-5 år) | 14 min | 1.2 km

Skoler:

Stridsklev skole (1-10 kl.) | ca. 5 min | 200 meter

International School Telemark (1-10 kl.) | ca. 12 min | 1 km

Videregående skole:

Porsgrunn videregående skole | ca. 12 min | 7.6 km

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

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

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kollektivtilbudet i Grenland er godt utbygd, med hyppige bussavganger.

Nærmeste holdeplass er Hjortestien, hvor linje M3 går i retning Skien, Porsgrunn og Skjelsvik.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 10 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 34 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Bygget står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. flatt tak, trolig tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012 og 2016. Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2013. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2010. Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Bad i 2. etasje: TG2 vurderes på grunn av ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 vurderes også på grunn av manglende klemring i hovedsluk samt ukjent alder på membran.
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes da eldre vann og avløpsrør snart passerer forventet levetid.
- Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet naturlig ventilerings på bad og vaskerom.

Tilleggsopplysninger fra takstmann:

Soverom og kontor i 2. etasje har ikke rømningsvinduer som tilfredsstiller krav til godkjent rømningsvei, da underkant av vinduene ligger for høyt over gulv. Dette innebærer avvik fra tidligste godkjente forskrift (TEK85) til sikker rømning i tilfelle brann eller annen nødsituasjon. Manglende godkjent rømningsvei kan medføre redusert personsikkerhet og innebærer en risiko ved bruk av rommene til varig opphold. Tiltak av rømningsløsninger i samsvar med gjeldende forskriftskrav må påregnes.

Det registreres en del knirk i parketten i 1. etasje. Årsaken antas å være for stort spenn. Slike forhold kan oppstå over tid som følge av materialbevegelser, krymping eller feil ved montering. Knirk påvirker i liten grad den konstruktive bæreevnen, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk. Det anbefales vurdering av bjelkelagets oppbygning og eventuell etterforsterkning dersom problemet ønskes utbedret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Når kjøpte du boligen?

År: 2020.

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var fuktskader på vaskerommet når flyttet inn, ble utbedret og ble en godkjent forsikringssak via boretslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utbedret vegger og gulv Utbedret lekarsjen.

Arbeid utført av: Aaltvedt Malerfirma og Aktiv Rørpartner AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fornyhet.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært utett tak for mange år tilbake, men tak fornyet/repert.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: BR Johnsen elektro montert varmepumpe 2020, KL. Elektro montert EL lader 2021 og laget en 16 amper i sikringsskapet til dette.

Arbeid utført av: BR Johnsen Elektroservice As og KL. Elektro As.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: BR Johnsen elektroservice As har utførte service en gang i ettetid ca 1 år siden (merke:Mitsubishi).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee Montert i 2021.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført privat, lite utslag.

Radonmåling:

År: 2024

Verdi: Lav verdi

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

Innhold

2020:

- Oppusset vaskerommet med nye varmtvannstank.
- Installerte varme pumpe.
- Installerte ny peis.

2021:

- Malte baderomsvegger/tak og byttet wc, dusjkabinett, vask.
- Pusset opp hovedsoverommet og byttet gulv/og la panel på vegger. Satte opp to fulle vegger med skyvedører til garderobe.
- Monterte EL. Lader.

2022:

- Satte inn skyvedører til yttertøy i gang.
- Stor utbedrende på hagen, kantsteinene, steinheller, stein bedd, plantet store syrintrær for skjerm mot innsyn.

2023:

- Bygde utebod.
- Ny stekeovn.

2024:

- Monterte elektrisk persienne på ene store stuevinduet.
- Nye plisegardiner i hele 1 etg fra Fasade produkter.

2025:

- Nye plisegardiner i hele 2. etg fra Fasade produkter.
- Ny innebygd oppvaskmaskin.

Standard

Eiendommen går over to etasjer, og har fine uteområder på baksiden av eiendommen.

Eier har i senere tid bygget opp en flott hage med ulike soner. Fra gressplen, til steinheller, til overbygd terrasse.

Innvendig har boligen mye å by på, med en godt gjennomtenkt planløsning.

1. etasje:

Inngangsparti, gang og garderobe:

Du ønskes velkommen inn i et praktisk inngangsparti med gulvvarme, som leder videre til gang og garderobe. Her er det gode muligheter for rikelig lagringsplass – perfekt for ytterklær, sko og hverdagsutstyr.

Stue, spisestue:

Kjernen av første etasje er den romslige stue- og spisestuedelen, i åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater og terrassedør gir rikelig med naturlig lys og enkel adkomst til bakhagen. Med direkte utgang fra stuen blir terrassen en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Midt i rommet står en vedovn som sprer behagelig varme, mens varmepumpen ved kjøkkenovergangen gir ekstra komfort året rundt. Her er det god plass til å skape flere soner – her kan du innrede med sofagruppe, spisebord med tilhørende møblement, og komfortable lenestoler.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2017, som er romslig og innbydende, med rikelig benke- og skaplass. Over- og underskap med profilerte fronter gir gode lagringsmuligheter, samtidig som det stilrene designet gir et tidløst uttrykk. Her finner du induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt egen nisje til kjøleskap. Benkeplaten i eik kombineres med fliser på veggen over, og deler av benkeplaten fungerer som et perfekt serveringsområde under sosiale sammenkomster. Vanninstallasjonen er fra 2017, mens overflatene har fått en oppfriskning i 2025 med nymalt kjøkkeninnredning.

Vaskerom:

Vaskerommet ble pusset opp i 2020, og er praktisk utstyrt med et toalett, opplegg for vaskemaskin, og leilighetens varmtvannsbereder.

2. etasje:

Soverom:

Opp trappen til andre etasje finner du leilighetens tre soverom. Alle rommene ble overflatebehandlet i 2021, og hovedsoverommet fikk nytt gulv, panel på vegg og en praktisk skyvedørsgarderobe. Soverommene har god plass til dobbeltseng, garderobe og andre oppbevaringsløsninger, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.

Bad:

Badet ble også pusset opp i 2021 med ny WC, dusjkabinett, og servant, samt overflatebehandling av vegger og tak. Badet er flislagt på både vegger og gulv. Badet

er utstyrt med et gulvmontert toalett, dusjkabinett, servant i innredning.

Bod:

I tillegg er det en praktisk bod i trappegangen.

Utvendig:

Eieren har lagt ned mye omtanke i bakhagen, med betydelige oppgraderinger de siste årene. Det er lagt steinheller og kantstein som fungerer som en forlengelse av terrassen, og et stilig steinbed er etablert. I tillegg er det plantet syrinbusker som gir både farge, duft og naturlig skjerming mot innsyn.

Foran boligen er det plass til en hyggelig sittegruppe ved det overbygde inngangspartiet. Området er godt skjermet med levegg og omkranset av et lavt gjerde – en lun og koselig plass å nyte morgenkaffen.

Redskapsbod og bod:

I tillegg er det ekstra lagringsplass i eksternt bruksareal, med en bod ved inngangspartiet og en ny redskapsbod fra 2023 plassert i hagen.

Overflater:

Gulv:

- 1. etasje: Malt gulvbelegg i entré og garderobe, gulvbelegg på vaskerom, parkett i øvrige rom.
- 2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

Vegger:

- 1. etasje: Malt tapet m/brystning i entré, slette malte overflater i garderobe, malt smartpanel i øvrige rom.
- 2. etasje: Flis på bad, malt smartpanel i øvrige rom.

Tak/himling:

- 1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.
- 2. etasje: Malt panel på bad, smartpanel på soverom, slette malte overflater i øvrige rom.

Innbo og løsøre

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

Følgende artikkler medfølger ikke salget:

- Garderobe innmat

- Henge lampe over spisebord og i gang
- Bodreoler

Følger ikke med, men kan følge med etter avtale mellom selger og kjøper:

- Side Bye side kjøleskap.
- Trekket/gardinen i taket på paviljongen.

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:

- 2017- Byttet kjøkkeninnredning og gulv i 1. etasje.
- 2020- Pusset opp vaskerom.
- 2020- Montert ny varmtvannsbereder.
- 2021- Overflatebehandlet alle rom i 2. etasje.
- 2021- Byttet innredning på bad i 2. etasje.
- 2021- Satt inn vedovn og varmepumpe.
- 2021- Montert el-bil lader.
- 2022- Montert plexiglass i himling på pergolaen.
- 2022- Steinlagt og utbedret hageområdet.
- 2023- Satt opp utebod.
- 2023- Satt inn skyvedørsgarderobe på soverom i 2. etasje og i garderobe i 1. etasje.
- 2023- Montert persienne på fremsiden av leiligheten.
- 2023- Montert ny stekeovn.
- 2023- Malt leilighetene utvendig i regi av borettslaget.
- 2023/24- Montert utekran.
- 2024- Lagt ny takpapp og byttet vinduer i utebod i regi av borettslaget.
- 2024/25- Montert plissegardiner i alle vinduer og terrassedør.
- 2025- Malt kjøkkeninnredning.
- 2025- Montert ny oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det benyttes felles parkering på borettslagets eiendom. For enkelte av rekkehusene praktiseres det parkering rett på utsiden. Dette er i utgangspunktet IKKE lov og gjøres av gammel vane. Hver enkelt skal parkere på felles parkerings område for borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87332592

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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)

Selger er i nær relasjon til ansvarlig megler, da de er tante og niese/nevø. Relasjonen faller imidlertid ikke inn under egenhandelsforbudet, da det ikke er tale om opp- eller nedadstigende slektskap. Opplysningen gis kun til informasjon.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler i entré, gang, stue og kjøkken i 1. etasje og på bad i 2. etasje. Det er installert varmepumpe i stue/kjøkken, og det er vedovn i stue.

Info strømforbruk

Selger informere om et estimert årlig strømforbruk på ca.14 375 kwh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

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.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 698 602

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 794 408

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 6 115,- per måned, og inkluderer: renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 4 251,-
- Renteutgifter lån: kr 952,-
- Avdrag på lån: kr 654,-

Tilleggsytelser:

- Dugnad vår (forfall hver 12. md.) (kr 500,- i Apr. 25)
- Dugnad høst (forfall hver 12. md.) (kr 500,- i Sep. 24)
- Adm.gebyr PBBL - garasje/carport 8,-

Det medfølger ikke garasje til leiligheten. Det er ventelister i borettslaget.

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

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

Til informasjon har leiligheten i tillegg til ovennevnte felleskostnader betalt kr 250,- ekstra i måneden for leie av fast parkeringsplass. Den faste parkeringsplassen følger ikke leiligheten, og må søkes om til vaktmester/styret i borettslaget dersom ønskelig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 865

Andel Fellesgjeld

Kr 184 238

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 654

Rentekost. fellesgjeld

Kr 952

Andel fellesformue

Kr 78 568

Andel fellesformue dato

04.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stridsklevjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

952978721

Andelsnummer

2928

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Stridsklevjordet Borettslag.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, telefon: 35 50 45 00

Styreleder i borettslaget er Kjell Ole Glittum.

- Telefon: 411 06 011

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

De viktigste sakene styret i borettslaget har behandlet:

Møter og befaringer med Porsgrunn Utvikling vedr. salg av tilleggsareal til boligbygging som kommer mellom oss og Kiwi senteret. Ny reguleringsplan for område er ikke helt klart enda.

Vi har byttet kledning der det var behov og noe råde på veggene i firemannsboligene. Dette skal males nå i 2025.

Vi har fått pyntet og lagt kule steiner ved hekken på parkeringsplassen. Dette har blitt ryddig og fint. Vi får håpe at vi slipper all lusing av ugras som vokste der.

Etter pålegg fra kommunen der de mente at drenerør og overvann var koblet på kloakkrørene, måtte vi utbedre dette. Det var vanlig praksis den gangen det ble bygd. I dag er dette ikke tillatt. Drenerørene ved 6a er nå koblet sammen via en oppsamlings kum og pumpes over i overvanns ledningen.

Ellers så er det jo mange andre små saker som blir behandlet og gjort noe med under veis.

Så har vi hatt vår og høst dugnad som vanlig med stort engasjement. Dette setter vi veldig stor pris på, og så er det mange som synes at det er veldig sosialt, og det er det jo.

Fremtidsplaner:

Fremdriftsplaner for Stridsklevjordet borettslag 2025-2030.

Firemannsboligene skal males da det er byttet ut kledning i fronten ved inngangspartiene. Dette er en jobb som skal gjøres nå våren/sommeren 2025.

Sommer og vintervedlikehold er satt bort til nytt firma. Firma, fire årstider som de heter skal ha alt sommer og vintervedlikeholdet. De skal ha plenklipping, og klipping av alle hekkene i borettslaget, brøyting og strøing vinter 2025/26. De gjør samme jobben i andre borettslag her på Stridsklev, tilbakemeldingen er at de gjør en fantastisk jobb.

Opprydningsarbeid skal gjøres der vi gravde og la om dreneringene utenfor 6a. Det skal legges på noe jord og såes.

Kloakkrørene fra alle boligene skal undersøkes med rør inspeksjon. Dette tas fortløpende de neste årene. Drenering da bygg ble oppført ble lagt inn på kommunens kloakksystem, som den gang var vanlig praksis, men i dag er ikke dette tillatt. Vi har utbedret dette ved 6a, da vi fikk pålegg fra kommunen. Vi gjør fortløpende undersøkelser med rør inspeksjon der det er tvil om dette, det er hvis det kommer flere pålegg fra kommunen.

Etterisolering av boligene burde gjøres, men dette arbeidet må vi ta skritt for skritt da dette blir veldig kostbart. Det må tas opp nye lån, og da vil selvfølgelig felleskostnader øke med nye renter og avdrag. Vi må også se på om vi kan ta dette over lengere tid, for eks. bygg for bygg, men vi vet at dette ikke blir noe billigere, tvert imot. All etterisolering må tas utenfra. Da må kledning rives og vinduer tas ut, og settes inn igjen etter ny isolasjon er på plass. Vi undersøker parallelt om det er noen støtteordninger som finnes, og vil da selvfølgelig søke om midler til dette.

Asfalten på parkeringsplass der vi har EL-bil ladning i dag langs hekken må skjæres opp og erstattes med ny. Det er store sprekker og dype spor. Innhenter pris på denne jobben.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12126530380, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 04.08.2025: 2 447 096
Andel av saldo: 48 383
Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 12134475194, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 04.08.2025: 6 871 139
Andel av saldo: 135 855
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2046)

Lånenummer: 12134475186, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 04.08.2025: 759 979
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.09.2046)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets ordensregler uten skriftelig samtykke fra styret. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 249 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2928 i Stridsklevjordet Borettslag med orgnr. 952978721

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst servitutter og rettigheter av betydning som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.06.1978.

Det er utstedt ferdigattest for tak over inngangspartier datert 12.12.02.

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

Det gjøres oppmerksom på at veggen mot kjøkkenet er revet for å lage åpen løsning inn til stuen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at overbygg over terrassen ikke er byggemeldt til kommunen. Denne endringen anses som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, og det er ikke dokumentert at det foreligger godkjenning eller ferdigattest fra kommunen for dette tiltaket. En konsekvens ved manglende godkjenning, er at det må tilbakeføres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattesten og tegninger kan fås ved henvendelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.06.1978.

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 området med reguleringsformål konsentrert småhusbebyggelse og offentlig trafikkområde i henhold til reguleringsplan "VIII, IX og XVI - Stridsklevområdet" datert 18.11.1974

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 datert 13.06.2019 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Normalt ligger BYA/Utnyttelsesgraden på mellom 20-35%. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

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

Dagens eier(e) kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

2 700 000 (Prisantydning)

184 238 (Andel av fellesgjeld)

2 884 238 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 893 800 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 901 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 904 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglers vederlag

3 000 Kommunale opplysninger
12 900 Markedspakke
6 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 700 Utlegg forsirking 3,01 promille av salgssummen
4 500 Utlegg fotograf
4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
49 700 Meglerprovisjon:/fast

Totalt kr: 126 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

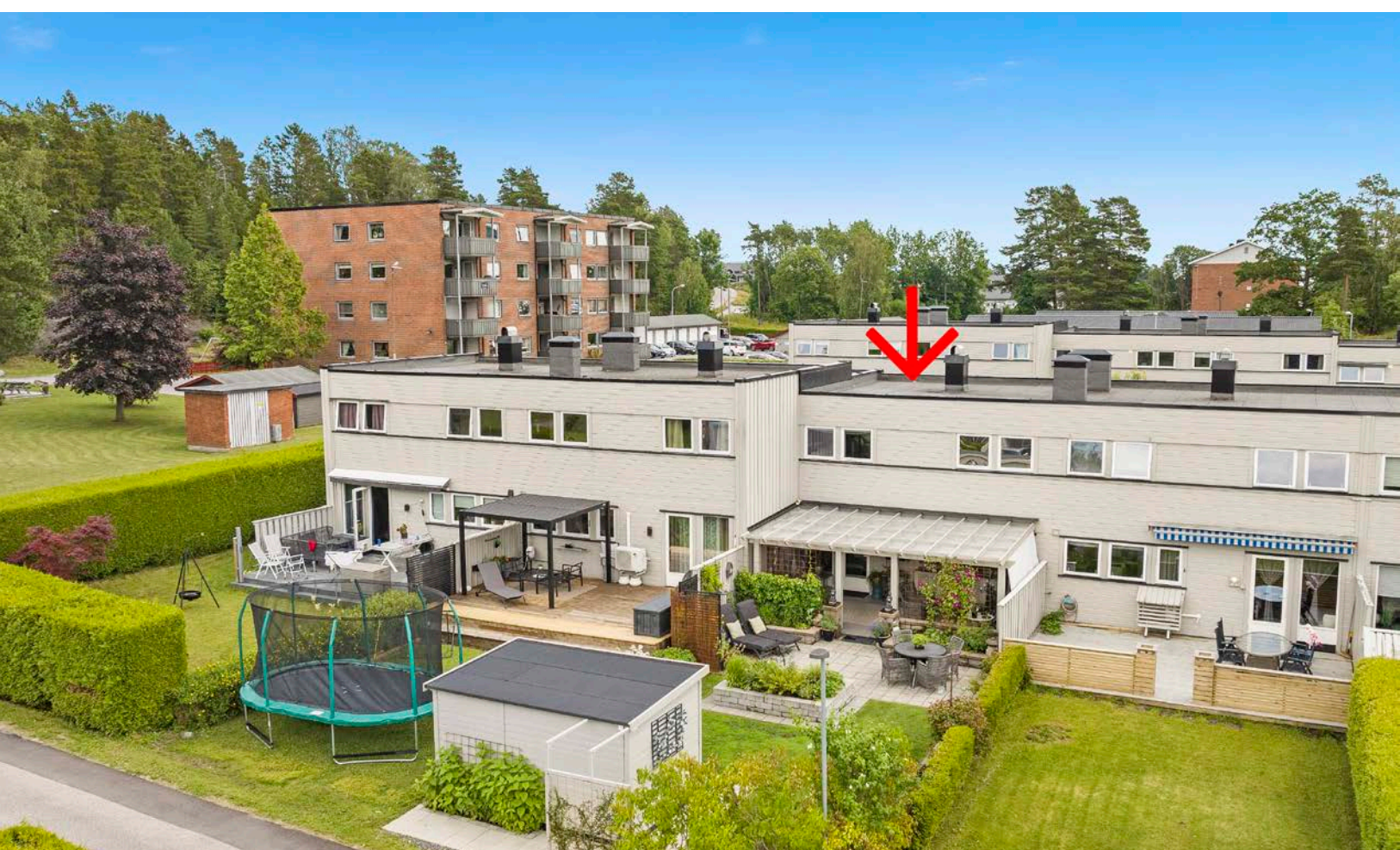
Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

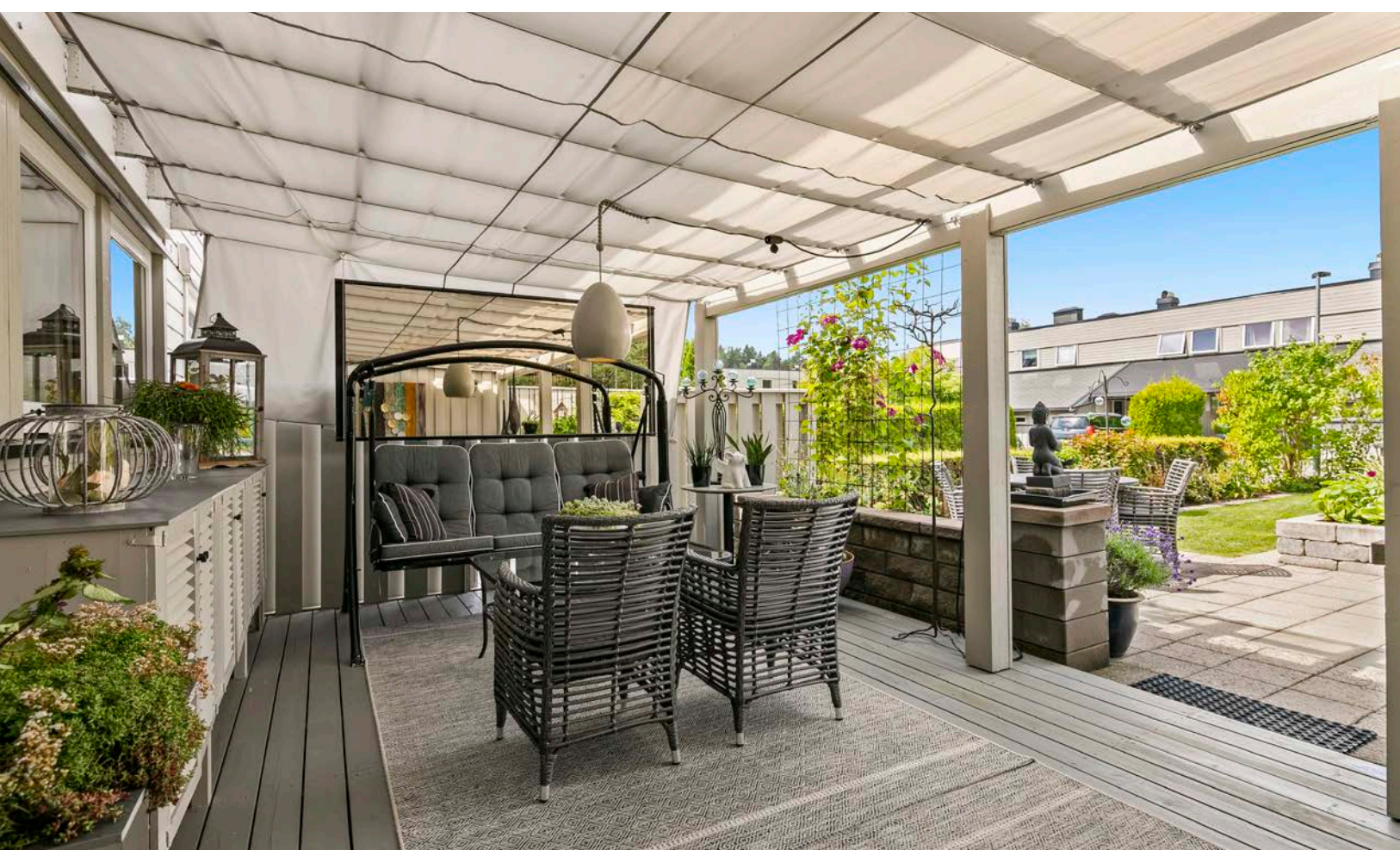
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

13.08.2025







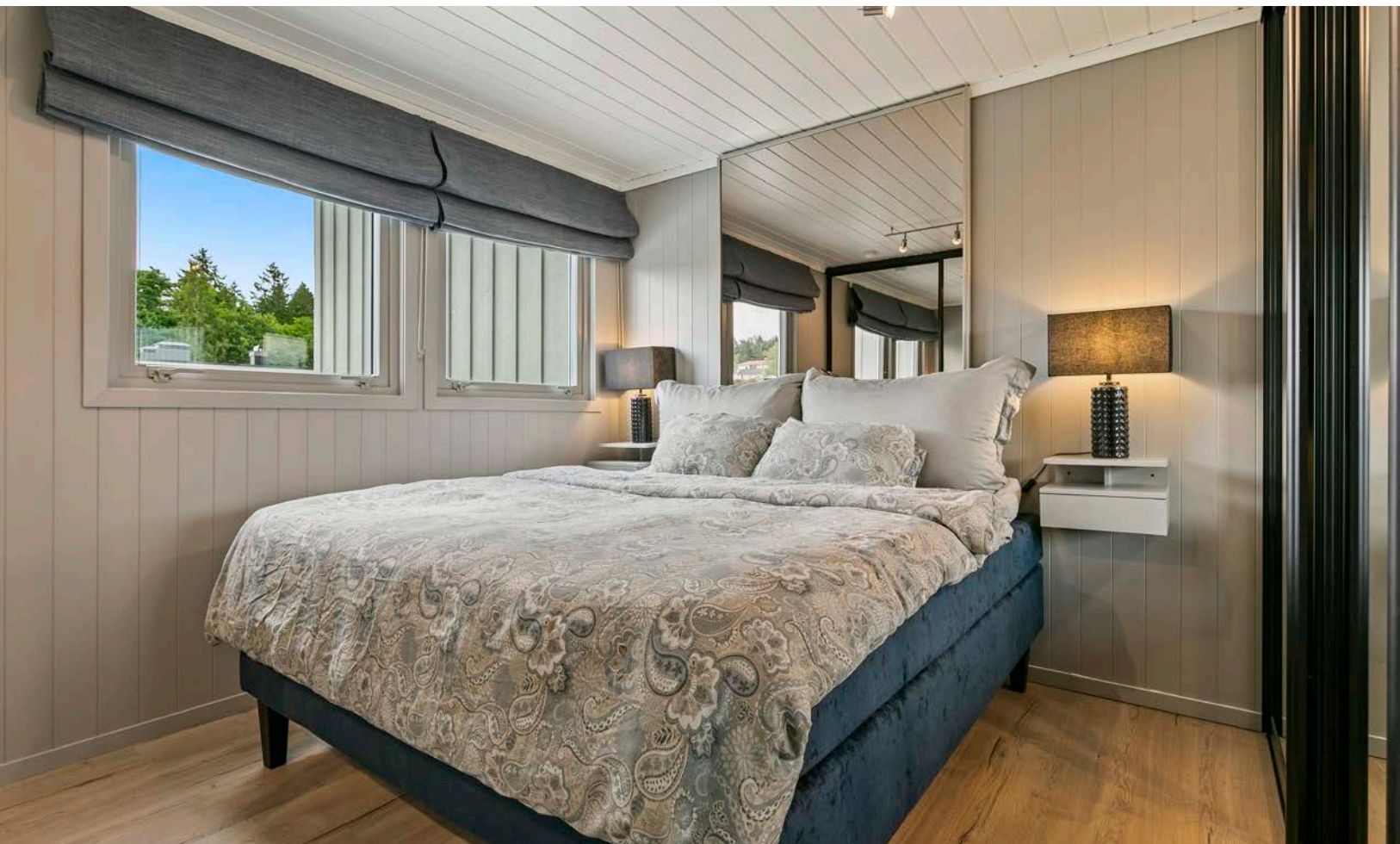




















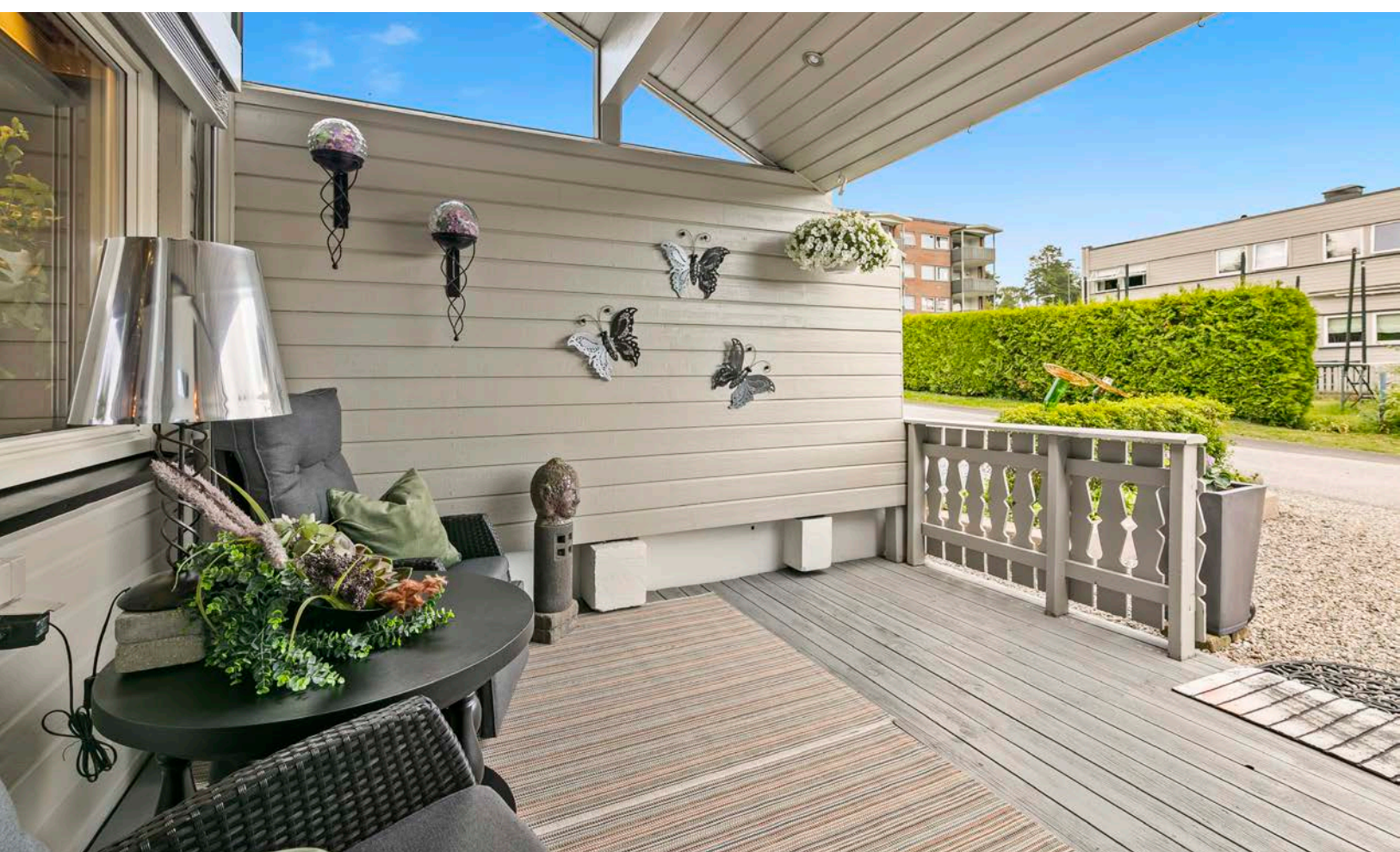










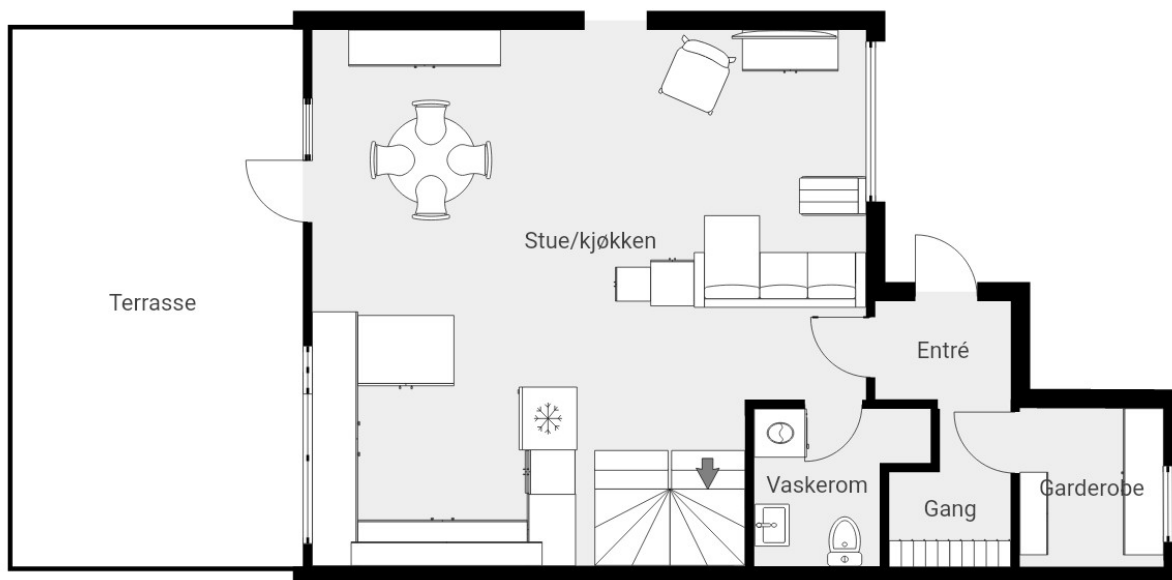








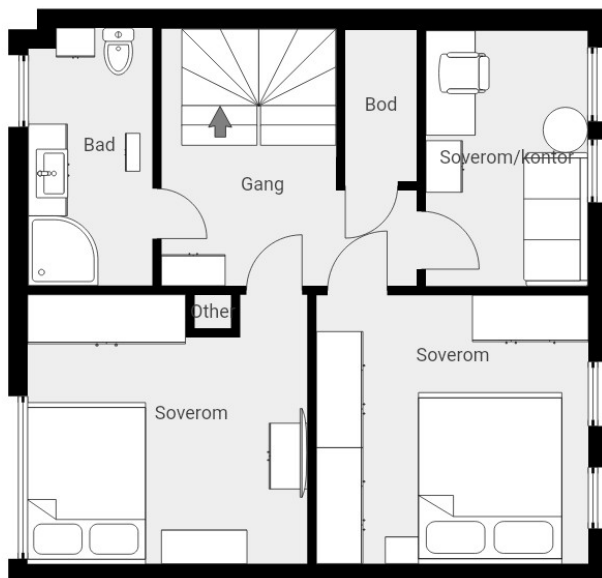
Plantegning



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.

Plantegning

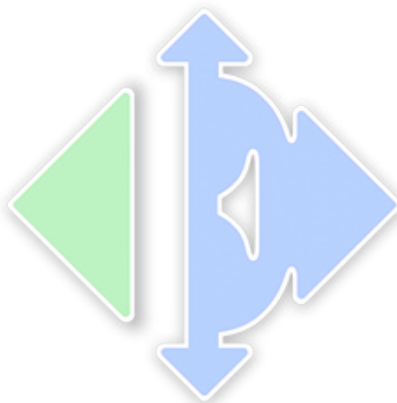


Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Andelsleilighet
Mosevegen 3D
3930 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/07/2025

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:53, Bnr: 249
Hjemmelshaver:	Tone Storåsli
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	2928
Byggeår:	1978
Tomt:	6291 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	07.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Flatt tak, trolig tekket med takpapp.

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:**

Varmekabler i entré, gang, stue og kjøkken i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Varmepumpe i stue/kjøkken.

Vedovn i stue.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,37m i gang og kjøkken, 2,38m i stue, 2,4m i to boder, vaskerom, 2,41m i entré.

2. etasje: 2,31m på bad, 2,36m på soverom, 2,4m på soverom, 2,42m i gang og kontor.

PARKERING:

Det benyttes felles parkering, hjemmelshaver opplyser om at det er muligheter for å parkere foran boenheten hvor det er montert el-bil lader.

FELLESAREAL:

Det er muligheter for å benytte grøntområdene rundt borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan svekke muligheten for å dokumentere skjulte feil eller mangler ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

1. etasje: Malt gulvbelegg i entré og garderobe, gulvbelegg på vaskerom, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Malt tapet m/brystning i entré, slette malte overflater i garderobe, malt smartpanel i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, malt smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Malt panel på bad, smartpanel på soverom, slette malte overflater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2017- Byttet kjøkkeninnredning og gulv i 1. etasje.

2020- Pusset opp vaskerom.

2020- Montert ny varmtvannsbereder.

2021- Overflatebehandlet alle rom i 2. etasje.

2021- Byttet innredning på bad i 2. etasje.

2021- Satt inn vedovn og varmpumpe.

2021- Montert el-bil lader.

2022- Montert plexiglass i himling på pergolaen.

2022- Steinlagt og utbedret hageområdet.

2023- Satt opp utebod.

2023- Satt inn skyvedørsgarderobe på soverom i 2. etasje og i garderobe i 1. etasje.

2023- Montert persienne på fremsiden av leiligheten.

2023- Montert ny stekeovn.

2023- Malt leilighetene utvendig i regi av borettslaget.

2023/24- Montert utekran.

2024- Lagt opp strøm til utebod.

2024- Lagt ny takpapp og byttet vinduer i utebod i regi av borettslaget.

2024/25- Montert plissegardiner i alle vinduer og terrassedør.

2025- Malt kjøkkeninnredning.

2025- Montert ny oppvaskmaskin.

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	60 m2			37 m2	60 m2	0 m2
2. etasje	51 m2				51 m2	0 m2
Utebod		2 m2				
Redskapsbod		9 m2				
SUM BYGNING	111 m2	11 m2		37 m2	111 m2	0 m2
SUM BRA	122 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Gang/entré, garderobe, to boder, vaskerom, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, kontor, to soverom og bad.

BRA-e:

Utebod og redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor tolleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

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:

Soverom og kontor i 2. etasje har ikke rømningsvinduer som tilfredsstiller krav til godkjent rømningsvei, da underkant av vinduene ligger for høyt over gulv. Dette innebærer avvik fra tidligste godkjente forskrift (TEK85) til sikker rømning i tilfelle brann eller annen nødsituasjon. Manglende godkjent rømningsvei kan medføre redusert personsikkerhet og innebærer en risiko ved bruk av rommene til varig opphold. Tiltak av rømningsløsninger i samsvar med gjeldende forskrifts krav må påregnes.

Det registreres en del knirk i parketten i 1. etasje. Årsaken antas å være for stort spenn. Slike forhold kan oppstå over tid som følge av materialbevegelser, krymping eller feil ved montering. Knirk påvirker i liten grad den konstruktive bæreevnen, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk. Det anbefales vurdering av bjelkelagets oppbygning og eventuell etterforsterkning dersom problemet ønskes utbedret.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tone Storåsli

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

21/07/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Vaskerom i 1. etasje****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 fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slette malte overflater i himling.

Benkeplate av laminat, underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over benk.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

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

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, da det er tilstrekkelig oppkant rundt hele badet. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

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

- Membranen er fra 2020
- 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2020, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone da det er synlige vannrør på vaskerommet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

1.2 Bad i 2. etasje**TG 1** 1.2.1 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, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

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

- Høyskap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.

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

Merknader:**TG 2** 1.2.2 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 ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over en lengde på 0,85m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 8,5mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader:**TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Bad med ukjent alder på membran.

To sluk hvor det ene mangler klemring. Synlig slukmansjett under sluk med klemring. Dersom badet ikke oppgraderes, anbefales det bruk av dusjkabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonene.

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.

TG2 vurderes grunnet manglende klemring i hovedsluk samt ukjent alder på membran.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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 eik, med fliser på vegg over benk.

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

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

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012 og 2016.

Vinduer med 3-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2013.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2010.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 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.

Nordvestvendt platting m/overbygd pergola på 25 m2 og steinbelagt uteområdet på 27 m2 med utgang fra stue. Bjelkelag med terrassebord på gulv, levegg av tre samt rekkverk av stein. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørøstvendt overbygd platting på 12 m2 ved inngangparti.

Bjelkelag med terrassebord på gulv, levegg av tre samt rekkverk av tre. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes noe solsprekker på terrassebordene, men dette anses som mindre avvik.

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

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

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

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978 og 2020.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

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

TG2 vurderes da eldre vann og avløpsrør snart passerer forventet levetid.

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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

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

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Naturlig ventilering på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det observeres luftespalte for tilluft over dørblad til bad og vaskerom. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering på bad og vaskerom.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 14 kurser iht oversikt.

Det bemerkes at hovedsikringene er eldre porselenssikringer og bør påregnes utskifting.

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

Utvendige spotter ved inngangspartiet er av eldre halogentype. Slike armaturer har høy varmeutvikling og anses som mer brannfarlige sammenlignet med nyere, energieffektive løsninger som LED. Det anbefales at installasjonen overvåkes nøye, og at armaturene vurderes skiftet til LED-spotter for å redusere brannrisiko og samtidig oppnå lavere energiforbruk. Eventuell utskifting må utføres av kvalifisert elektroinstallatør.

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 ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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 anledning/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 fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.2 Bad i 2. etasje Overflate gulv**

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

1.2.3 Bad i 2. etasje Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurderes grunnet manglende klemring i hovedsluk samt ukjent alder på membran.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da eldre vann og avløpsrør snart passerer forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilerings på bad og vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250087	
Selger 1 navn	
Tone Storåsli	
Gateadresse	
Mosevegen 3D	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3930
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	23191046

Document reference: 1317250087

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

Beskrivelse

Var fuktskader på vaskerommet når flyttet inn, ble utbedret og ble en godkjent forsikringssak via boretslaget.

Initialer selger: TS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret vegger og gulv Utbedret lekarsjen

Arbeid utført av

Aaltvedt Malerfirma og Aktiv Rørpartner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyhet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Har vært utett tak for mange år tilbake, men tak fornyet/repert.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

BR Johnsen elektro montert varmepumpe 2020, KL. Elektro montert EL lader 2021 og laget en 16 amper i sikringsskapet til dette.

Arbeid utført av

BR Johnsen Elektroservice As og KL. Elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

BR Johnsen elektroservice As har utført service en gang i ettertid ca 1 år siden (merke:Mitsubishi)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee Montert i 2021

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført privat, lite utslag

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Lav verdi

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250087

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Storåsli	60733f200b8052158534a 406935880a9a7368502	06.08.2025 13:44:17 UTC	Signer authenticated by One time code

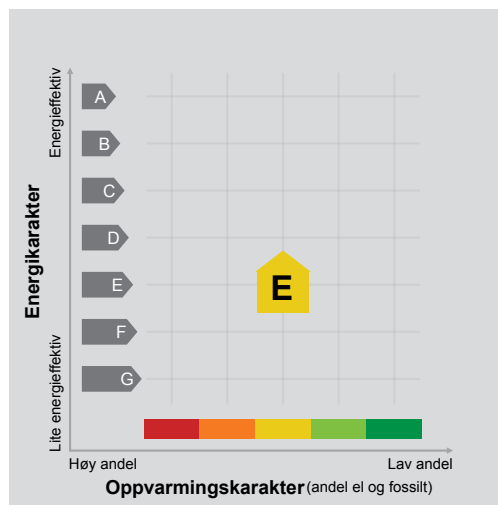
Document reference: 1317250087

- 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	Mosevegen 3D
Postnummer	3930
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164013987
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154175
Dato	12.08.2025



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

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

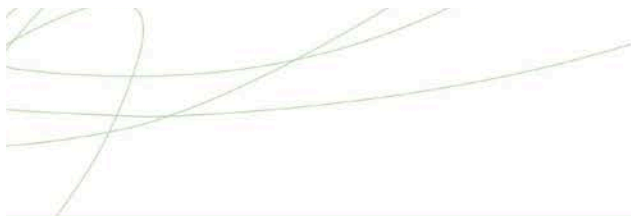
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 122
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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: 04.08.25 Side 1 av 2

Stridsklevjordet Borettslag	V ³ r ref.:	100/2928
Mosevegen 3 D	Type:	Borettslag
3930 PORSGRUNN	Eiere:	Tone Stor ³ sli
Organisasjonsnr: 952 978 721	Andelsnr:	2928

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 115

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 251
	Renter l ³ n 1	952
	Avdrag l ³ n 1	654
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr PBBL - garasje/carport	8
	Dugnad v ³ r (forfall hver 12. md.) (500,00 i Apr. 25)	0
	Leiegarasje (eiet av brl.)	250
	Dugnad hjst (forfall hver 12. md.) (500,00 i Sep. 24)	0

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	184 238	Gjeld siste ³ rsoppg.: 188 117
Klient ajourf. l ³ n:	10 099 927,45	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 10 283 591

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12126530380, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.08.2025: 5,45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 04.08.2025: 2 447 096

Andel av saldo: 48 383

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2033)

L³ nenummer: 12134475194, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.08.2025: 5,45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 86

Saldo per 04.08.2025: 6 871 139

Andel av saldo: 135 855

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2046)

L³ nenummer: 12134475186, DNB BANK ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.08.2025: 5,45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 04.08.2025: 759 979

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.09.2046)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	NEI
Styreleder:	Kjell Ole Glittum
Adresse:	Mosevegen 2 C
Postnr/-sted:	3930 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 41106011
E-post:	stridsklevjordet.borettslag@mittpbb.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 04.08.25 Side 2 av 2

Stridsklevjordet Borettslag	V³ r ref.:	100/2928
Mosevegen 3 D	Type:	Borettslag
3930 PORSGRUNN	Eiere:	Tone Stor³ sli
Organisasjonsnr: 952 978 721		

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	78 568	Gjeld:	188 117	Andre inntekter:	2 900
		Utgifter:	10 967		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	69 000
Andelsnr:	2928	Partialobligasjonsnr:	02928

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1977
G³ rds/bruksnr: 53/248, 53/251, 53/249
Bygningstype: Rekkehus vertikaldelt
Feste/eiet tomt: E iet
Tomteareal: 17486

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87332592
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.06.1978	F³ rste innflytting:	27.05.1978		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	101
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag				
	2 - Felles forkj³psrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelag				

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT VIII, IX OG XVI INNEN STRIDSKLEVOMRÅDET, PORSGRUNN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
2. Bygningen plasseres innenfor byggegrenser og frisiktlinjer som vist på planen. Innenfor disse begrensninglinjer kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra den viste plassering av bygningene.

§ 2

1. Byggområde VIII forutsettes utbygd med punkthus i 4 etasjer, boligblokker i 2 etasjer med 4 leiligheter pr. trapp samt vertikaldelte rekkehus i 2 etasjer. Byggeområdet IX forutsettes utbygd med boligblokker i 3 etasjer. Blokkene tillates oppført med leiligheter i underetasjen hvor terrenget tilsier dette.
2. I byggeområde XVI skal oppføres daginstitusjon for barn. Bebyggelsen her kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Innenfor garasje- og parkeringsområdene som er vist i planen tillates oppført garasjer i 1 - en - etasje.
3. Gesimshøyden for punkthusene skal ikke overstige 14 m. For 3 etasjes blokker skal gesimshøyden ikke overstige 11 m og mønehøyden ikke overstige 14 m.
Gesimshøyden for 2 etasjes blokker og rekkehus skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden ikke over 9 m.

Overkant av gesimshøyde og mønehøyde måles fra grunnens planerte nivå. Hvor terrenget tilsier leiligheter i underetasjen i felt IX, tillates en gesimshøyde på 12,5 m og en mønehøyde på 15,5 m målt fra planert terreng foran underetasjens leiligheter.

§ 3

1. Innenfor byggeområde VIII forutsettes punkthusene oppført med flatt tak. Blokker i henholdsvis 3 og 2 etasjer innen byggeområdene IX og VIII samt rekkehus innen byggeområde VIII forutsettes oppført med sadeltak. Takvinkel på blokker og kjedehus skal ikke overstige 23 grader.
2. Med hensyn til takvinkel, tekkingsmaterialer og gesims skal garasjeanleggene gis utforming som er arkitektonisk tilpasset det øvrige anlegg.

§ 4

Overflatebehandling og farger på bygningene skal på grunnlag av en samlet plan for hele reguleringsområdet godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

1. Det kan oppsettes innhegning mot Stridsklev Ring og andre kjøreveger samt garasjeanlegg for å ivareta boligområdets trafiksikkerhet.
2. Andre gjerder enn de som er nevnt under pkt. 1 tillates ikke oppsatt innen reguleringsområdet uten bygningsrådets spesielle samtykke. Gjerders materiale, form og farge må harmonere med bebyggelsen og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Innen byggeområdenes fellesareal skal det anlegges kvartalslekeplass og sandlekeplasser. Jfr. bygningslovens § 69 og Porsgrunn kommunes vedtekt til denne.

§ 7

Servicevirksomheter for boligområdet kan bare etableres der hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene eller trafikken.

§ 8

1. På boligvegene skal det kun være sykkel- og gangtrafikk samt nødvendig offentlig servicekjøring. Adkomst til de enkelte hus må kun anlegges fra boligveg og skal anlegges som gangveger i maksimum 1,5 m bredde.
Vegtilknytning til den store samleåren tillates ikke på andre steder enn vist på planen.
2. I frisiktsoner må det ikke plantes trær eller plasseres noe som kan være til hinder for sikten i kryssene.
3. I samsvar med planens anvisninger kan parkerings- og garasjeanlegg utbygges etappevis med maksimum dekning inntil 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 9

Byggherren skal legge frem for godkjenning av bygningsrådet en detaljert tomteplan før byggesøknaden behandles. Tomteplanen skal gjøre rede for detaljer som ikke kommer frem i regulerings- og bebyggelsesplanen som lekeplasser og rekreasjonsarealer, terrenghøyder, forstøtningsmurer, atkomst, plass for søppel, tørkeplass etc.

§ 10

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 11

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 18.11.1974

Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		A Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Frisikttlinje		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		Hensyn landskap
	Bevaring naturmiljø		RbFormålOmråde		Boliger
	Konsentrert småhusbebyggelse		Blokkbebyggelse		Garasje
	Offentlig bebyggelse		Allmennyttig formål-barnehage		Offentlig trafikkområde
	Offentlig friområde		RpArealformålOmråde		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		RpFormålGrense
	RpGrense		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Eiendomsteig

	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

Nabolagsprofil

Mosevegen 3D - Nabolaget Stridsklev - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjordestien Linje M3, M3N, 185	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
International School Telemark (1-10 kl.) 201 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 6.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

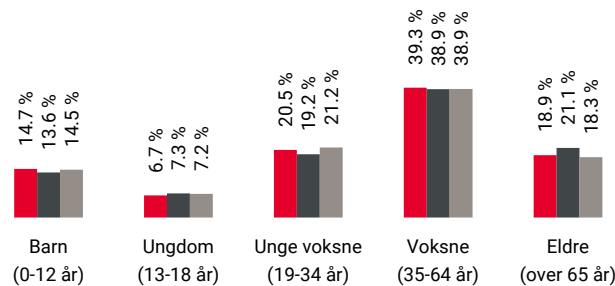
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stridsklev	1 061	552
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 ... 54 barn	8 min 0.7 km
Skrapeklev barnehage (0-5 år) 78 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	4 min
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	13 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Blåbærsvingen ballplass	6 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Stridsklevskolene ballbinge	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	MOVA Skjelsvik	8 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	8 min	

Boligmasse



25% rekkehus
75% blokk

Varer/Tjenester



Down Town

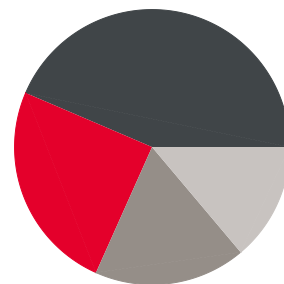
9 min



Vitusapotek Stridsklev

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
44% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



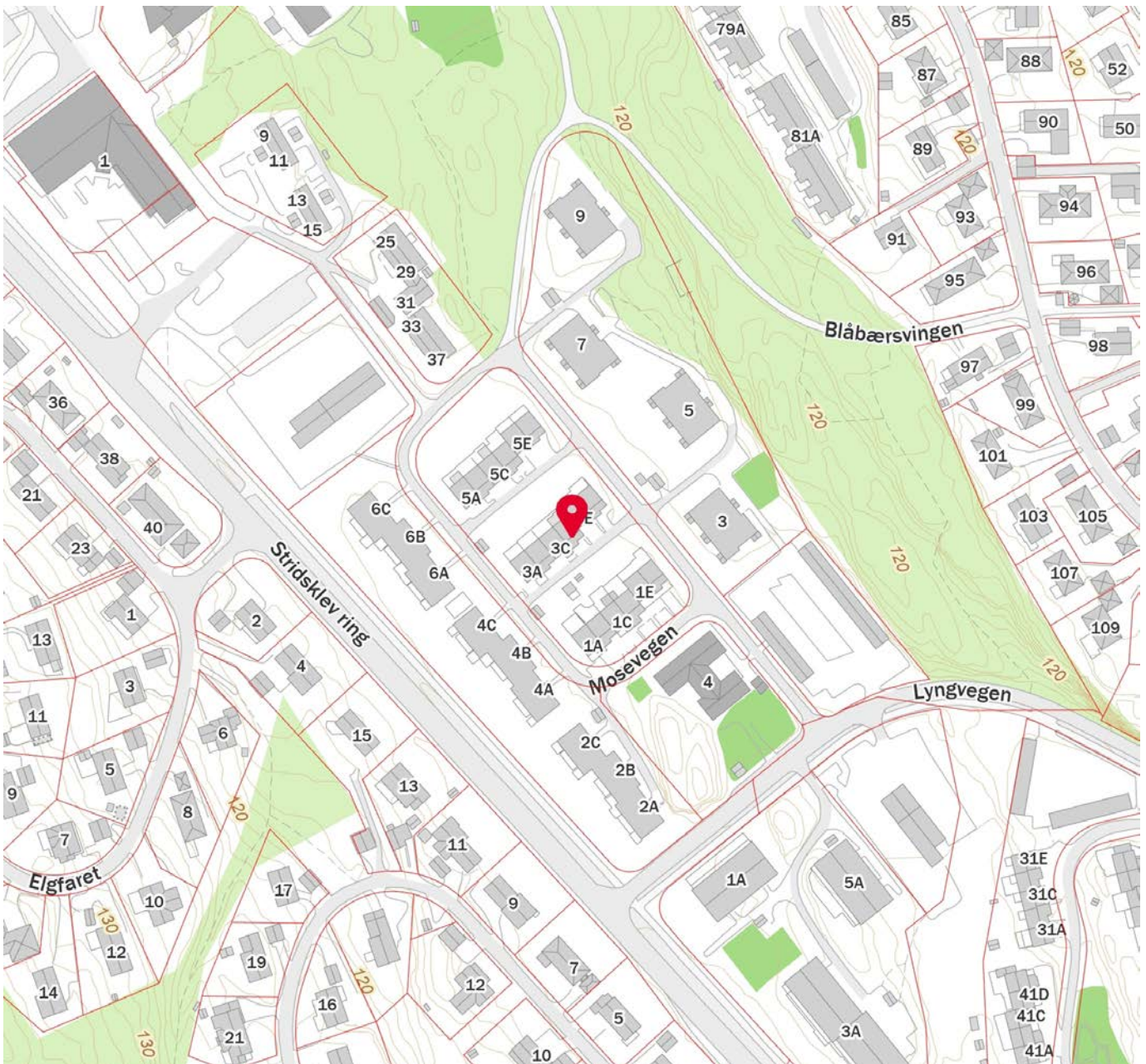
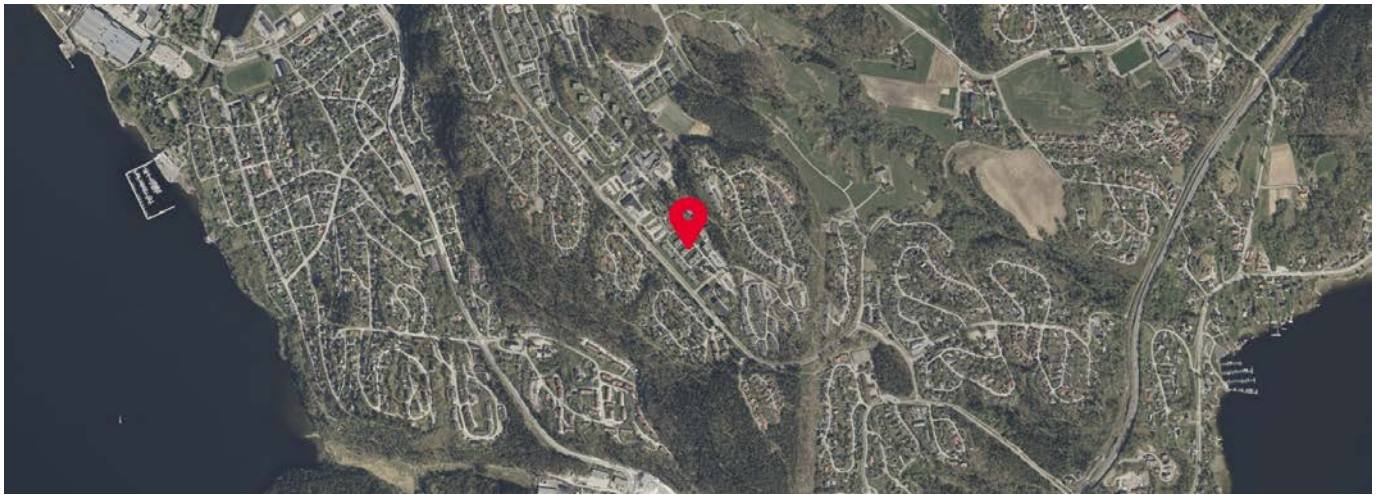
0%

53%

Stridsklev
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jak.

Byggeplads (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stridsaklev Solt Vill		53	249	
Arbejds art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller byggeselskabets vedtak	
HYDGE	Rekkehus nr. 5	07.05.76	dato 07.07.76 sak 92176	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
A/L PELL	Sverresgt. 12		54 190	
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Helse Buer	Bataljonsveien, 3700 SKJED		27 020	

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

For a full den 09.06.78

for bygningstjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeselsmyndighet
☒ ing.v.
☒ kennert. Løfterreal: 97 m² x 6 = 582 m².
Dekkareal 500 y.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, ifr. § 93.

O. Larson

PORSGRUNN KOMMUNE

Etat - Byutvikling

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR.53,BNR.249,MOSEVEGEN 1, 3 OG 5, TAK OVER INNGANGSPARTIER			
Tiltakshaver: Stridsklevjordet BRL v/ Are Ditlevsen			
Adresse: Mosevn. 5 E, 3930 PORSGRUNN			Tlf.: 35555570
Ansvarlig søker: BDB AS ing. B. Damberg			
Adresse: Herrevn. 57, 3960 STATHELLE			Tlf.: 35966740
Ansvarlig kontrollerende: Strøm & Sivertsen AS			
Byggeplass (adresse): Mosevegen 1/3/5			
Gnr/Bnr: 53/249	GABnr.: 164013979	Saks.nr.: 3/02	Dok.nr.: 024869/02
Tiltakets art: Fasadeendring		Byggets art: Del av rekkehus med 5 boliger eller mer	
Søknadsdato: 20.09.01	Rammetillatelse: 22.10.01	Igangsettingstillatelse: 17.12.01	

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 12.12.02

Per Arstein
Avd.leder byggesak

Kurt Fors Haugen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer: bebygd areal (Bya): 61 m²
bruksareal (Bra): 0 m²
beregnet areal (Ba): 0 m²
piper: stk

Husordensregler for Stridsklevjordet Borettslag tilknyttet Porsgrunn, Bamble og Borgestad Boligbyggelag.

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

Bolig og bomiljø



Gjennomgang og behandlet i styremøte 27.10.2021.

1. Alminnelige bestemmelser.

Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, vedr. vedtektene i borettslagsloven og Stridsklevjordets egne vedtekter pkt. 5.1



Borettsshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettsshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.

Oppsetting av private radio - og TV -antennener er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

Varmepumper og plassering av utedelen skal avtales med styret før denne monteres.

Dette gjelder først og fremst plasseringen av utedelen i 4 mannsboligene.

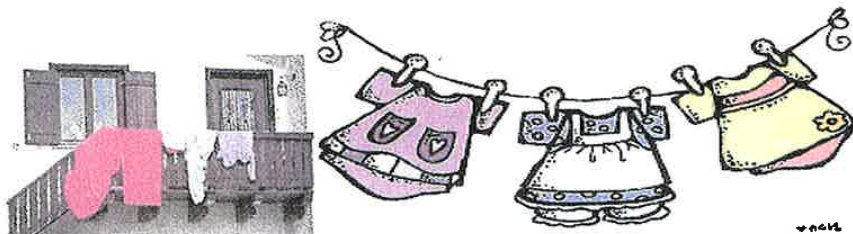
Bruksoverlating skal ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. Dette må det søkes om, og den må sendes skriftlig. Henviser til borettslagets vedtekter pkt. 4-1.

2. Vasking, tørking og lufting.

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

Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på

verandaen eller gjennom vinduer i 2 etasje.



3. Sanitæranlegg/ventilasjon.



Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad, kjøkken, og spalteventiler i vinduene alltid står åpne.

4. Avfall.

Husk å bruke de rette avfallsposene til sorteringen. **Svarte søppelsekker skal ikke brukes.** Bruk vrungte bæreposer eller hvite nøytrale til restavfall, grønne til matavfall og blå poser til plastavfallet. Det er plassert ut røde bokser til spesialavfall/miljøavfall i søppelbuene våre. Vær nøye med sorteringen.

Papp/papiravfall legges i egne grønne dunker/containerere. Husk å slå sammen pappeskene så blir det plass for alle.

Returstasjoner for glass og metall er plassert ved veien inn til

Moseveien 3A.

Borettsshaverne plikter å holde område rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

Det skal ikke kastes mat ut til fuglene. Matstasjoner/fuglebrett er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus inn i boligene våre.



5. Husdyrhold.



Husdyrhold er ikke tillatt uten skiftelig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukere av eiendommen.

6. Bilkjøring og parkering.

Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplassene, unntatt kortvarige parkering for av – og på lasting av gods og passasjerer.

Alle borettsshavere som disponerer garasjer, skal benytte denne ved parkering. Utover det skal oppmerkede parkeringsplasser benyttes.



All kjøring innen boligområde må foregå med stor forsiktighet. Borettsshaverne plikter å påse at deres

besøkende overholder ferdsel- og parkeringsbestemmelsene. Lagring av campingvogner, hengere og båter må avtales med styret i borettslaget.

Det skal ikke hensettes uregistrerte kjøretøy på parkeringsplassen.

7. Ro og orden.

Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.

Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en viss periode.

8. Brudd på ordensreglene.

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes skriftlig til styret.

9. Spesielle bestemmelser for 4 - mannsboligene.

Fellesrom.

Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

Det pålegges alle borettslavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller. Den som åpner vinduer i fellesrom, må også sørge for å lukke dem.

Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.



Trappevask i 4 – mannsboligene.

Trapper skal rengjøres så ofte det er nødvendig, og minst en gang i uken. Beboere som ikke kan utøve rengjøring av trappeoppgangene, må sørge for at de har noen som tar deres uke av rengjøringen.

Gjennomgang og rettelser av husordensregler.
27.10.2021.

Styret i Stridsklevjordet Borettslag.

Vedtekter

for **STRIDSKLEVJORDET** Borettslag org nr 952 978 721

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.09.1976, sist endret 05.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 10 % 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 vedtektenes.

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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 vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 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 31. mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stridsklevjordet Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Stridsklev Kirke - kjeller.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

24 stk. andelseiere møtte opp.

Vedtak:

24 stk.

1.2 Registrere antall fullmakter

Det ble ikke levert inn noen fullmakter.

Vedtak:

0 stk.

1.3 Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble vedtatt av Generalforsamling.

Vedtak:

Innkallingen ble vedtatt.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble vedtatt av Generalforsamling.

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Forslag til Trond Schjøth

Vedtak:

Vedtatt av Generalforsamling.

1.6 Valg av referent

Rita Thorstensen

Vedtak:

Vedtatt av Generalforsamling.

1.7 Evt. valg av tellekorps

Bente Ditlevsen

Kari Hagen

Vedtak:

Bente Ditlevsen

Kari Hagen

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

Svein Grytdal

Vedtak:

Svein Grytdal

2. Årsmelding fra styret

Ble gjennomgått av Trond Schjøth.

Vedtak:

Årsmelding ble vedtatt av Generalforsamling.

3. Godkjenning av årsregnskap

Konklusjonen fra revisor ble lest av Lenita Hansen Zimmermann.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt av Generalforsamling.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Godtgjørelse til styret for inneværende år fra april 2024 til april 2025

Styreleder: 50 000,-

Styremedlem: 23 000,-

Varamedlem: 600,- pr. møte eller annet relevant styrearbeid.

Vedtak:

Styret foreslår ingen endring av godtgjørelser kommende år.

Da blir satsene slik.

Styreleder får Kr. 50 000,-

Styremedlemmer får Kr. 23 000,-

Varamedlemmer får Kr. 600,- pr. møte eller annet relevant styrearbeid.

Vedtatt av Generalforsamling.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styret for inneværende år fra april 2024 til april 2025.

Styreleder: Kjell Glittum, 2c Ikke på valg

Styremedlem: Rita Marianne Thorstensen 6c Ikke på valg

Styremedlem: Trond Harald Schjøth 2a På valg

Varamedlem: Liv Pedersen 1b På valg

Varamedlem: Lenita Hansen Zimmermann På valg

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styreleder: Kjell Glittum, 2C Styreleder 2C Ikke på valg

Rita Marianne Thorstensen 6C Styremedlem 6C Ikke på valg

Lenita Hansen Zimmermann Styremedlem 1E På valg. Velges for 2 år.

Trond Harald Schjøth Varamedlem 2A På valg Velges for 1 år.

Liv Pedersen Varamedlem 1B På valg Velges for 1 år.

Vedtatt av Generalforsamling.

6. Valg av valgkomite

Valg av ny valgkomite for 2025/2026 tas opp på generalforsamling.

Vedtak:

Generalforsamling vedtok at styret skal være valgkomite.

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Forslag til vedtak:

Styreleder stiller som delegat på GBBL sin generalforsamling.

Vara blir valgt inn på vår generalforsamling den 28.04.2025.

Vedtak:

Forslag til vedtak:

Styreleder stiller som delegat på GBBL sin generalforsamling.

Vara blir valgt inn på vår generalforsamling den 28.04.2025.

Det ble vedtatt at Lenita Hansen Zimmermann stiller eventuelt som vara på 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.

Vedtak:

Det er ikke kommet inn noen forslag innen fristen.

Protokoll for Stridsklevjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Trond Harald Schjøth (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Rita Marianne Thorstensen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Svein Grytdal (sign.)	05.05.2025

Styret i Stridsklevjordet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Stridsklev Kirke - kjeller

Mandag 28.04.2025 kl.18:00

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)

Godtgjørelse til styret for inneværende år fra april 2024 til april 2025

Styreleder: 50 000,-

Styremedlem: 23 000,-

Varamedlem: 600,- pr. møte eller annet relevant styrearbeid.

Forslag til vedtak: Styret foreslår ingen endring av godtgjørelser kommende år.

Da blir satsene slik.

Styreleder får Kr. 50 000,-

Styremedlemmer får Kr. 23 000,-

Varamedlemmer får Kr. 600,- pr. møte eller annet relevant styrearbeid.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styret for inneværende år fra april 2024 til april 2025.

Styreleder: Kjell Glittum, 2c Ikke på valg

Styremedlem: Rita Marianne Thorstensen 6c Ikke på valg

Styremedlem: Trond Harald Schjøth 2a På valg

Varamedlem: Liv Pedersen 1b På valg

Varamedlem: Lenita Hansen Zimmermann På valg

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Styreleder: Kjell Glittum, 2C Styreleder 2C Ikke på valg

Rita Marianne Thorstensen 6C Styremedlem 6C Ikke på valg

Lenita Hansen Zimmermann Styremedlem 1E På valg

Trond Harald Schjøth Varamedlem 2A På valg

Liv Pedersen Varamedlem 1B På valg

6. Valg av valgkomite

Valg av ny valgkomite for 2025/2026 tas opp på generalforsamling.

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styreleder stiller som delegat på GBBL sin generalforsamling.

Vara blir valgt inn på vår generalforsamling den 28.04.2025.

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.

Forslag til vedtak: Det er ikke kommet inn noen forslag innen fristen.

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 Stridsklevjordet Borettslag for 2024

Generell informasjon

Stridsklevjordet 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, Kjell Ole Glittum, Mosevegen 2 C
Styremedlem, Rita Marianne Thorstensen, Mosevegen 6 C
Styremedlem, Trond Harald Schjøth, Mosevegen 2 A
Varamedlem, Liv Pedersen, Mosevegen 1 B
Varamedlem, Lenita Hansen Zimmermann, Mosevegen 1 E

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor 75 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 0 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familie overtredelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Møter og befaringer med Porsgrunn Utvikling vedr. salg av tilleggsareal til boligbygging som kommer mellom oss og Kiwi senteret. Ny reguleringsplan for område er ikke helt klart enda.

Vi har byttet kledning der det var behov og noe råde på veggene i firemannsboligene. Dette skal males nå i 2025.

Vi har fått pyntet og lagt kule steiner ved hekken på parkeringsplassen. Dette har blitt ryddig og fint. Vi får håpe at vi slipper all lusing av ugras som vokste der.

Etter pålegg fra kommunen der de mente at drenerør og overvann var koblet på kloakkrørene, måtte vi utbedre dette. Det var vanlig praksis den gangen det ble bygd. I dag er dette ikke tillatt. Drenerørene ved 6a er nå koblet sammen via en oppsamlings kum og pumpes over i overvanns ledningen.

Ellers så er det jo mange andre små saker som blir behandlet og gjort noe med under veis.

Så har vi hatt vår og høst dugnad som vanlig med stort engasjement. Dette setter vi veldig stor pris på, og så er det mange som synes at det er veldig sosialt, og det er det jo.

Fremtidsplaner

Fremdriftsplaner for Stridsklevjordet borettslag 2025-2030.

Firemannsboligene skal males da det er byttet ut kledning i fronten ved inngangspartiene. Dette er en jobb som skal gjøres nå våren/sommeren 2025.

Sommer og vintervedlikehold er satt bort til nytt firma. Firma, fire årstider som de heter skal ha alt sommer og vintervedlikeholdet. De skal ha plenklipping, og klipping av alle hekkene i borettslaget, brøyting og strøing vinter 2025/26. De gjør samme jobben i andre borettslag her på Stridsklev, tilbakemeldingen er at de gjør en fantastisk jobb.

Opprydningsarbeid skal gjøres der vi gravde og la om drengs rørene utenfor 6a. Det skal legges på noe jord og såes.

Kloakkrørene fra alle boligene skal undersøkes med rør inspeksjon. Dette tas fortløpende de neste årene. Drengsrør da bygg ble oppført ble lagt inn på kommunens kloakksystem, som den gang var vanlig praksis, men i dag er ikke dette tillatt. Vi har utbedret dette ved 6a, da vi fikk pålegg fra kommunen. Vi gjør fortløpende undersøkelser med rør inspeksjon der det er tvil om dette, det er hvis det kommer flere pålegg fra kommunen.

Etterisolering av boligene burde gjøres, men dette arbeidet må vi ta skritt for skritt da dette blir veldig kostbart. Det må tas opp nye lån, og da vil selvfølgelig felleskostnader øke med nye renter og avdrag. Vi må også se på om vi kan ta dette over lengere tid, for eks. bygg for bygg, men vi vet at dette ikke blir noe billigere, tvert imot. All etterisolering må tas utenfra. Da må kledning rives og vinduer tas ut, og settes inn igjen etter ny isolasjon er på plass. Vi undersøker pararelt om det er noen støtteordninger som finnes, og vil da selvfølgelig søke om midler til dette.

Asfalten på parkeringsplass der vi har EL-bil ladning i dag langs hekken må skjæres opp og erstattes med ny. Det er store sprekker og dype spor. Innhenter pris på denne jobben.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

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.	2 266 046	2 123 421
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-127 421	829 404
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	23 771	23 771
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	48 000	43 200
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-414 524	-399 194
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-62 075	-354 555
C: Årets endring disponible midler	-532 249	142 625
D: Disponible midler 31.12.	1 733 797	2 266 046
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 733 728	2 260 826

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Stridsklevjordet Borettslag orgnr: 952 978 721

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 431 080	2 493 072	2 431 000	2 580 040
Innkrevde felleskostnader dugnad		13 000	18 000	0	34 000
Innkrevde felleskostnader renter		563 976	462 024	564 000	578 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		404 579	421 848	382 000	397 000
Andre inntekter		72 218	87 448	65 000	62 000
Salgsinntekter		4 149	0	38 000	10 000
Sum inntekter		3 489 002	3 482 392	3 480 000	3 661 040
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 550	10 078	12 400	12 400
Styrehonorar	2	117 000	113 400	115 000	117 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		16 497	15 989	16 200	16 500
Forretningsførerhonorar		137 988	132 030	135 200	142 000
Medlemskontigent		10 799	10 799	10 800	13 500
Kontigent NBBL		6 480	6 480	6 400	6 400
Sikringsfond felleskostnader		6 804	6 804	7 200	7 200
Sommer og vinterkostnader		146 947	162 110	155 000	156 000
Vedlikehold	3	1 188 711	308 297	624 000	634 000
Kabel-tv		267 192	258 553	258 600	285 000
Forsikring		195 004	164 727	191 300	210 000
Kommunale avgifter		977 721	906 016	951 400	1 020 000
Energi, strøm		40 380	33 024	40 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		546	0	0	0
Andre driftskostnader	4	14 267	66 055	40 000	25 000
Bomiljø		4 906	0	0	0
Avskrivninger	5	23 771	23 771	23 800	0
Sum driftskostnader		3 166 564	2 218 134	2 587 300	2 685 000
Driftsresultat		322 438	1 264 258	892 700	976 040
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		127 510	73 748	0	0
Andre finansinntekter		19 170	17 913	0	20 000
Rentekostnad		596 539	526 515	610 000	578 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-449 859	-434 854	-610 000	-558 000
Arsresultat		-127 421	829 404	282 700	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-127 421	829 404	282 700	0
Sum overføringer		-127 421	829 404	282 700	0

Balanse pr 31.12.24 for Stridsklevjordet Borettslag orgnr: 952 978 721

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	11 465 372	11 465 372
Tomter	10, 16	268 258	268 258
Garasjer	7, 16	630 005	678 005
Innløste garasjer	8, 16	130 750	130 750
Parkeringsanlegg	6, 16	96 750	96 750
Andre driftsmidler	9	160 722	184 493
Sum varige driftsmidler		12 751 856	12 823 627
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	1 993 239	1 931 165
Sum finansielle anleggsmidler		1 993 239	1 931 165
Sum anleggsmidler		14 745 096	14 754 792
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	52
Andre leierestanser		70	35
Andre fordringer		69	5 220
Periodisert kostnad		235 429	195 004
Sum fordringer		235 568	200 311
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 026 257	2 483 272
Sum bankinnskudd og liknende		2 026 257	2 483 272
Sum omløpsmidler		2 261 824	2 683 582
SUM EIENDELER		17 006 920	17 438 374

Balanse pr 31.12.24 for Stridsklevjordet Borettslag orgnr: 952 978 721

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	5 400	5 400
Opptjent egenkapital	12	3 037 221	3 164 642
Sum egenkapital	12	3 042 621	3 170 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	10 283 591	10 698 115
Borettsinnskudd	14, 16	3 006 000	3 006 000
Garasje innskudd	15	146 680	146 680
Sum langsiktig gjeld		13 436 271	13 850 795
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	-1 888
Leverandørgjeld		279 838	205 461
Påløpne renter		0	4 792
Garasjedrift 1	17, 18	248 190	209 171
Sum kortsiktig gjeld		528 028	417 536
Sum gjeld		13 964 299	14 268 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 006 920	17 438 374

Porsgrunn 31.12.2024
Stridsklevjordet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kjell Ole Glittum
Leder

Trond Harald Schjøth
Styremedlem

Rita Marianne Thorstensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	11 550	10 078
Sum	11 550	10 078

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	117 000	113 400
Sum	117 000	113 400

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	934 730	233 162
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	253 981	75 135
Sum	1 188 711	308 297

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	549	0
7720 Generalforsamling	5 128	5 784
7770 Bank og kortgebyrer	3 126	4 255
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 465	56 017
Sum	14 267	66 055

Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	23 771	23 771
Sum	23 771	23 771

Note 6 - Parkeringsanlegg

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1114 Parkeringsanlegg	96 750	96 750
Sum	96 750	96 750

Parkeringsanlegget er oppført med anskaffelseverdi.

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	166 680	166 680
1111 Carporter	463 325	511 325

Pr 31.12.24

Pr 31.12.23

Note 7 - Garasjer

Sum	630 005	678 005
------------	----------------	----------------

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

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	130 750	130 750
Sum	130 750	130 750

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

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Snøfreser	redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	174 950	23 998	62 758
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	174 950	23 998	62 758
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 653	23 998	30 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 297	0	32 425
Årets avskrivninger :	17 495	0	6 276
Anskaffelsesår :	2022	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	5	10

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

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

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 465 372	268 258
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 465 372	268 258
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 465 372	268 258
Anskaffelsesår :	1978	1978
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 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	8 285	1 931 165
1396 Øremerkede bankinnskudd - sparing	1 984 954	0
Sum	1 993 239	1 931 165

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 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	5 400	5 400
2070 Akkumulert resultat	3 037 221	3 164 642
Sum	3 042 621	3 170 042

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB
Lånenummer:	12134475186	12134475194	12126530380
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017	2013
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046	30.12.2046	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	970 000	8 500 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	809 100	7 106 999	2 782 017
Avdrag i perioden:	39 958	154 609	219 957
Lånesaldo 31.12:	769 142	6 952 390	2 562 059
Saldo 5 år frem i tid:	665 254	6 031 815	1 254 184
Andelssaldo 01.01:	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	22 351	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	376	0	0
Andelssaldo 31.12:	21 975	0	0
Sum pantegjeld for lån:	791 117	6 952 390	2 562 059

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126530380	18	50 656	911 808
	36	45 840	1 650 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134475186	35	21 975	769 125
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134475194	18	137 461	2 474 298
	36	124 391	4 478 076

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	3 006 000	3 006 000
Sum	3 006 000	3 006 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2253 Innskudd garasjer	146 680	146 680
Sum	146 680	146 680

Note 16 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 283 591	10 698 115
Borettsinnskudd	3 006 000	3 006 000
Sum	13 289 591	13 704 115

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	268 258	268 258
Bygninger, garasjer og boder	12 355 302	12 409 577
Sum	12 623 559	12 677 835

Note 17 - Garasjedrift

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2907 Disponible midler garasje	248 190	209 171
Sum	248 190	209 171

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Note 18 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	209 171	171 879
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	98 000	54 000
Kostnader garasje/carporter	-58 981	-16 708
Arste endring disponible midler	39 019	37 292
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	248 190	209 171

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Resultat og balanse med noter for Stridsklevjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stridsklevjordet Borettslag

Styreleder	Kjell Ole Glittum (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Trond Harald Schjøth (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Rita Marianne Thorstensen (sign.)	06.04.2025

Til generalforsamlingen i Stridsklevjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stridsklevjordet 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.
- vurderer 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, 8. 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

2025-04-08 10:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2YBX2-8HBH6-1LJ7U+RT6S2-MX5UQ-TLKW6

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.



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: Mosevegen 3D
3930 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre