



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre







Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550
E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 884 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 745 240,-
Felleskostn.: Kr 13 493,-
Selger: Therese Rummelhoff
Anders Brattum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total: 84/84 m²
Tomtstr.: 6683 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 216
Andelsnr.: 19

Oppdragsnr.: 1304240017

Endeleilighet med alt på en flate, egen tilhørende unik koselig hagedel med grill og solterrasse.

Pen endeleilighet med enkel tilgang i første etasje og høy standard. Denne leiligheten har en egen tilhørende koselig hagedel mot vest med kveldsol. Her er det opparbeidet en koselig grill og solterrasse. Denne tomtedelen er helt unik kun for denne leiligheten. Terrassen har meget gode solforhold og godt med kveldssol. Forøvrig er det pent opparbeidet fellestomt for område med fine plener, lekeplass og sandstrand. Det er vannbåren varme i gulv og gjennomgående moderne løsninger i hele leiligheten. Praktisk løsning med stue, kjøkken og spisestue i åpen løsning, 2 soverom, 1 bad, 1 toalettrom og godt med plass til oppbevaring i bod og skyvedørsgarderobe. Det medfølger også parkeringsplass i felles garasjeanlegg som har tilhørende sportsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	27
Om eiendommen	33
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	51
Boligopplysninger	68
Vedtekter	70
Siste godkjente regnskap og årsmøte	76
Planstatus	97
Reguleringsplaner	99
Oversiktskart, Heistad brygge	101
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



Koselig uteplass og hage som er unik for denne ene leiligheten - meget gode solforhold!

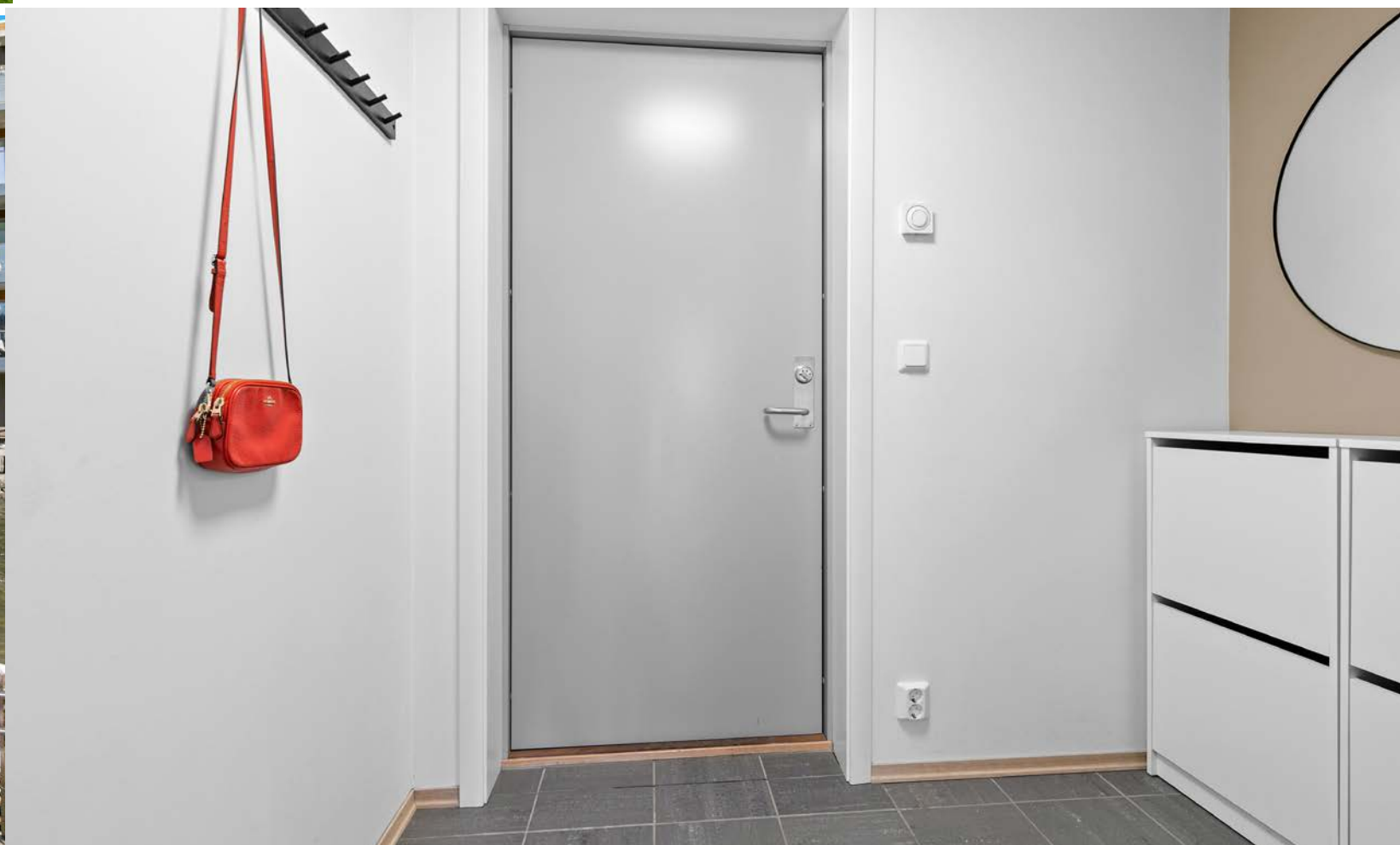


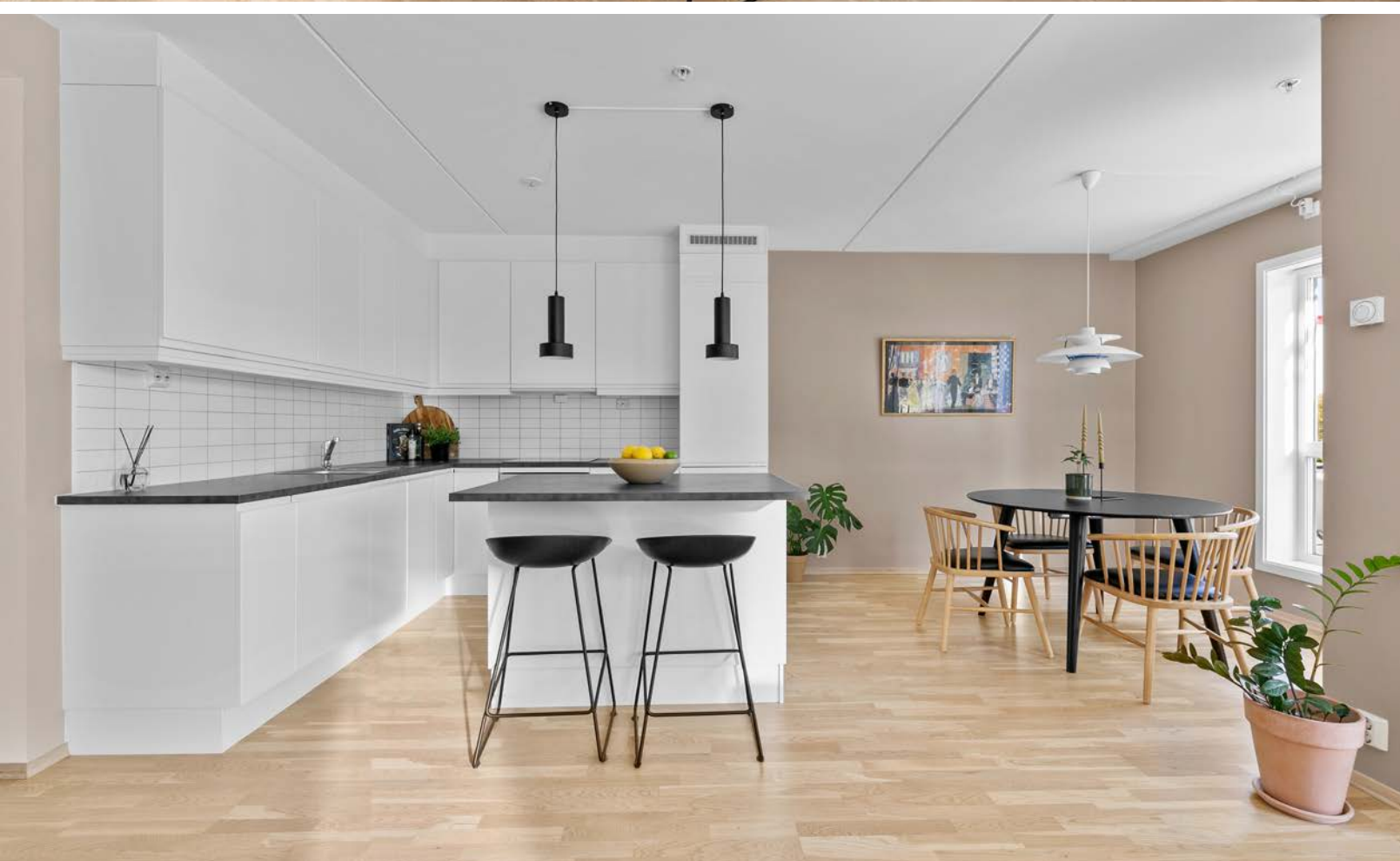
Flott uteplass mot vest med meget gode solforhold og kveldssol



Overbygget inngangsparti og enkel adkomst til leiligheten

Flislagt entré med gulvvarme og god plass til ytterklær og sko.









Lys og moderne leilighet med åpen
løsning og rikelig med naturlig lys.
Vannbåren varme i gulv.









Leiligheten inneholder to romslige soverom som begge har skyvedørsgarderobe for oppbevaring. Bod med inngang fra hovedsoverom er innredet som garderoberom.

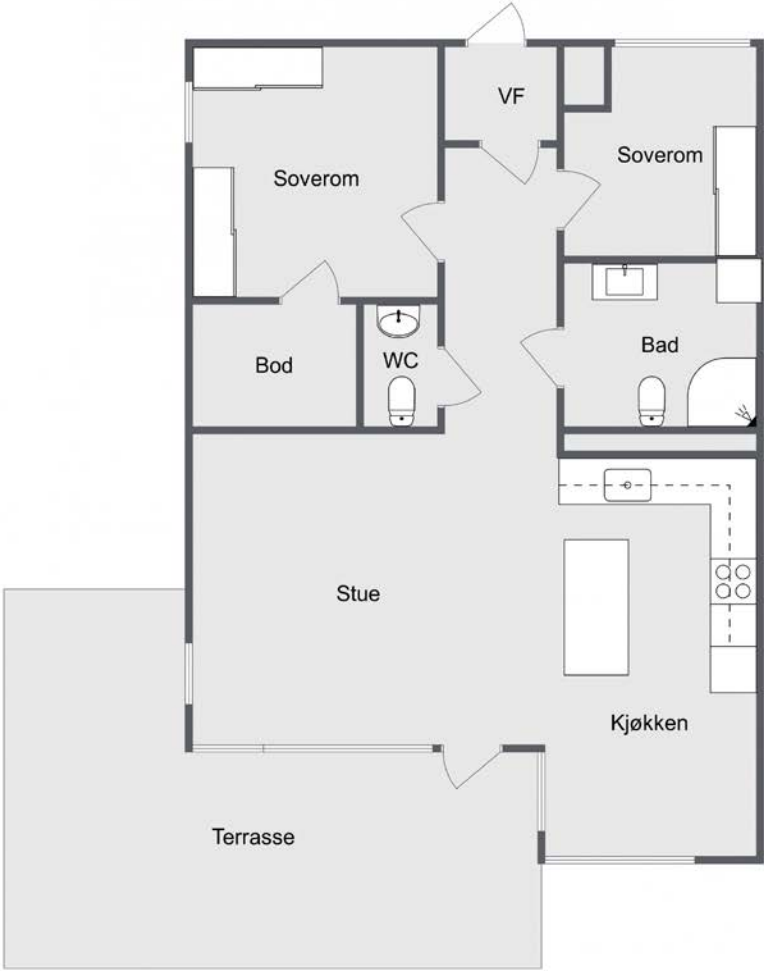




Plantegning

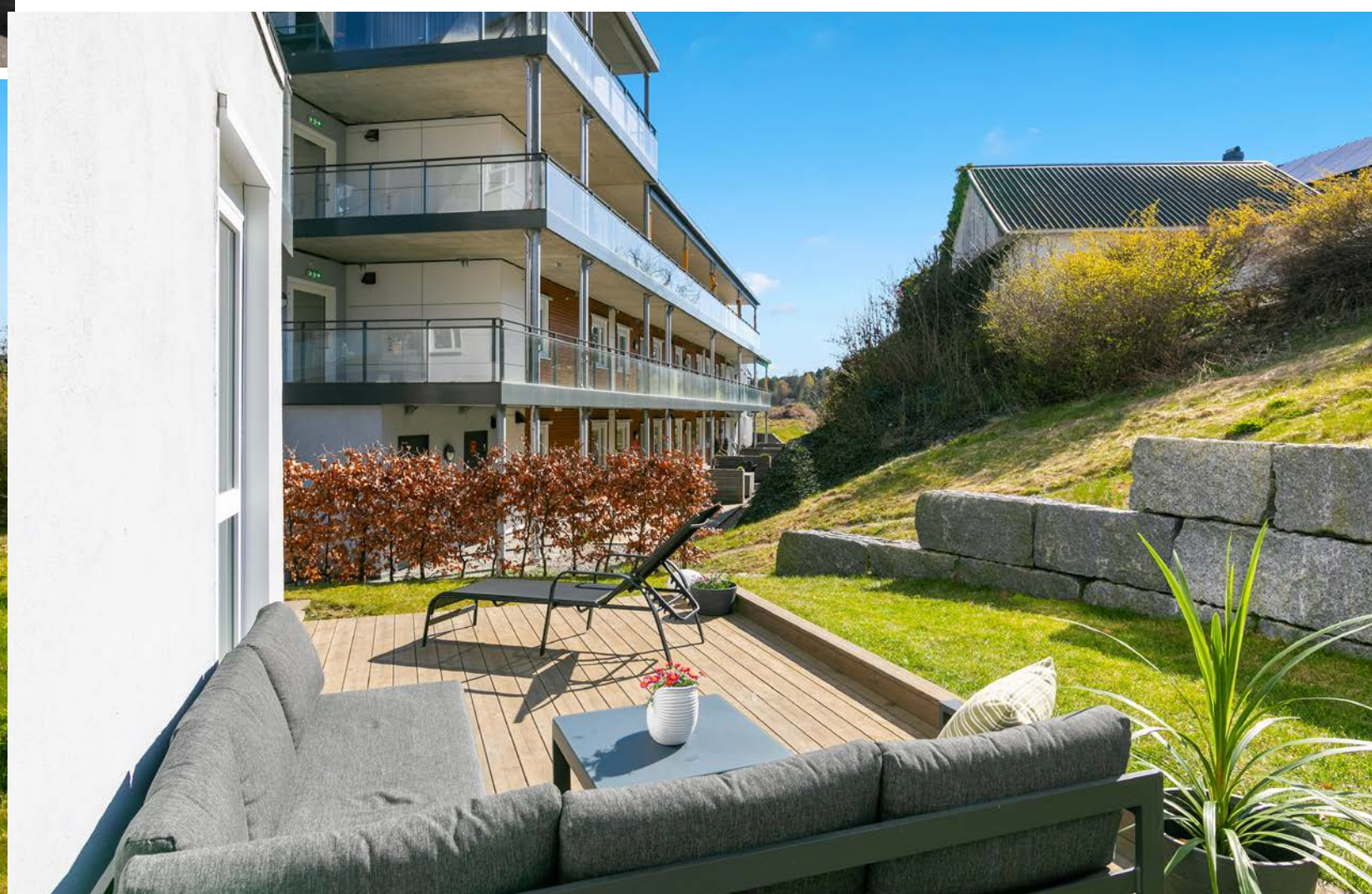
1. etasje

Heistad Brygge 1
1. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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





Sjønær beliggenhet med sandstrand, småbåtbrygge og fin lekeplass i umiddelbar nærhet



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6683 m²

Tomtebeskrivelse

Denne leiligheten har en egen tilhørende koselig hagedel mot vest med kveldsol. Her er det opparbeidet en koselig grill og solterrasse. Denne tomte delen er helt unik kun for denne leiligheten. Forøvrig er det meget pent opparbeidet fellestomt for område med fine plener, lekeplass og sandstrand.

Beliggenhet

Nyere (2018) leilighet med alt på en flate i Heistadtangen. Leiligheten har en flott terrasse og hage mot vest med meget gode solforhold og kveldssol. Leiligheten ligger nære sjøen og har sandstrand, lekeplass, store parkeringsplasser og fine gressplener i umiddelbar nærhet på borettslagets tomt. Det er gangavstand til det meste man trenger av servicefunksjoner som skole og dagligvare, samt fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Kort kjøreavstand til Porsgrunn sentrum, Stathelle og på kjøring til E-18 i begge retninger.

Adkomst

Vennligst se vedlagte kartskisser. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Hovedsakelig blokk og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig/leilighet er oppført på Heistadtangen i Porsgrunn kommune. Leiligheten har areal over ett plan beliggende i 1.etasje oppført nylig 2018. Felles adkomst med heis og trapperom. Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater. Malt slettet flater på vegflater. Malt betong og gips i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, to soverom, bad, toalettrom og bod/teknisk rom. Romslig terrasse med utsikt over nærområdet. Bod i kjeller og biloppstillingsplass.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik): Ingen.
Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak): Ingen.
Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak): Ingen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 18.04.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom og bod. Ute har leiligheten en flott terrasse og hage med meget gode solforhold på dag og kveld. Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med egen sportsbod.

Standard

Gulv: Eikeparkett, flis i gang og på bad.
Vegg: Malte flater/gipsplater og flis på bad.
Tak: Malt gips og betong.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i flislagt entré med god plass til å henge fra seg jakker og sko. Videre inn i gang med 2 soverom, bad og praktisk toalettrom. Stua er lys og romslig, med vannbåren varme i gulvet. Her er det god plass til stuemøblement og utgang videre ut til flott terrasse. Praktisk solskjerming på vinduene. Stue, kjøkken og spisestue ligger i åpen løsning. Kjøkken med praktisk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Hvitevarene medfølger ved kjøp: Kjøleskap, stekeovn, kokeplate, ventilator og oppvaskmaskin. Moderne innredning og godt med skap- og benkplass. Spisestue kan etableres rett ved kjøkken. God plass til spisestuemøblement og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Flislagt bad med moderne preg og opplegg til vaskemaskin. Godt med oppbevaring i baderomsinnredning. Badet har dusjhjørne, servant i innredning og vegghengt toalett. Det er også et praktisk toalettrom i gangen. I leiligheten er det to romslige soverom, begge med praktiske skyvedørsgarderober for oppbevaring. På hovedsoverom er boden innredet til garderoberom.

Via utgang i stue kommer man ut på terrasse. Denne leiligheten har et flott uteareal med terrasse og hage som strekker seg rundt til vest-enden av bygget. Dette gir meget gode solforhold og kveldssol. Her er det opparbeidet en koselig terrasse og en flott plen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved salg: kjøleskap, stekeovn, kokeplate, ventilator og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det følger med parkeringsplass i felles garasjeanlegg med tilhørende sportsbod. Forøvrig godt med parkeringsmuligheter på parkeringsplass tilhørende borettslaget.

Forsikringsselskap

If. Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003227196

Diverse

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

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.

Drivhus stående i hagen medfølger ikke ved salg. Taklamper medfølger heller ikke salget.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv, varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser om følgende forbruk for 2024 så langt:
Februar: 278 kWh
Mars: 304 kWh
April (01.04 - 17.04): 162 kWh

Energikarakter

Rød D

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 850 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 011 291 pr. inntektsåret 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 842 904 pr. inntektsåret 2022.

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

Renter: 8 618,-

Felleskostnader drift: 4 175,-

Vannb. varme: 350,-

Forbruksvann: 350,-

Forøvrig inngår blant annet brøyting, kommunale avgifter og renhold av fellesarealer i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13493

Andel Fellesgjeld

Kr 1 884 000

Fellesgjeld pr. dato

12.04.2024

Rentekost. fellesgjeld

Kr 8 618

Andel fellesformue

Kr 6 321

Andel fellesformue dato

12.04.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Heistad Brygge Borettslag

Organisasjonsnummer

821333032

Andelsnummer

19

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12137288093, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 178

Saldo per 12.04.2024: 117 546 000

Andel av saldo: 1 884 000

Første termin: 30.03.2019Neste avdrag: 30.12.2038

(siste termin 30.09.2068)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2038 utgjøre ca kr 2 081,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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.

Dyrehold

Det foreligger ikke husordensregler hos PBBL, men det anbefales å søke om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Eierskiftegebyr
Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 68, bruksnummer 216 i Porsgrunn kommune.Andelsnr. 19 i Heistad Brygge Borettslag med orgnr. 821333032

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

4001/68/216:
15.10.1993 - Dokumentnr: 13533 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:128
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:216
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0805 Gnr:68 Bnr:241

16.07.2021 - Dokumentnr: 881649 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

24.08.1990 - Dokumentnr: 12766 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4001 Gnr:68 Bnr:4

29.11.2017 - Dokumentnr: 1333836 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0805 Gnr:68 Bnr:241

01.01.2020 - Dokumentnr: 1120118 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0805 Gnr:68 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 430831 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3806 Gnr:68 Bnr:216

24.08.1990 - Dokumentnr: 12767 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:155

15.10.1993 - Dokumentnr: 13533 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:68 Bnr:216
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0805 Gnr:68 Bnr:241

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert: 13.03.2020

Regulerings og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert for:
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Friområde
Parkering
Turvei
Veg
Plan ID: 4001 0768

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.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligen 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
Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 850 000 (Prisantydning)
1 884 000 (Andel av fellesgjeld)
3 734 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)
3 745 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 11 240

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.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stort kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar (inkl. alle visninger) kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale som omfatter bl.a. innhenting av nødvendige opplysninger, annonsering, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato
23.04.2024

Heistad brygge 1

Nabolaget Heistad - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Heistad Linje M1, M1N, 84, 459	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	15 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 5.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	10 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Heistad	10 min
Rema 1000 Heistad	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

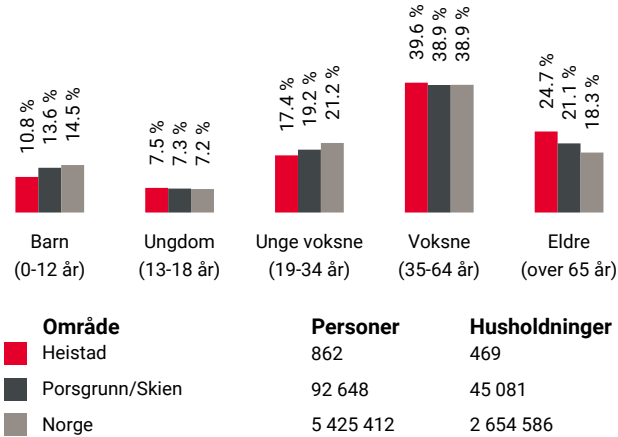


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lundelia barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.7 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 ... 76 barn	16 min 1.3 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 ... 88 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Heistad PostNord	10 min 0.7 km
Rema 1000 Heistad PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

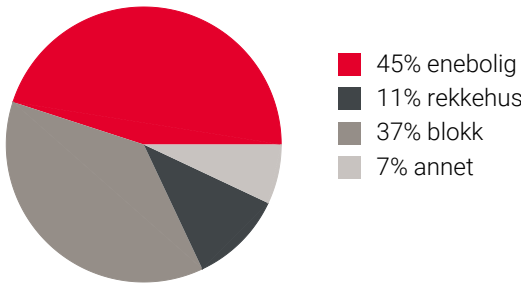
 Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

 Trollhaugen ballplass	9 min 
Ballspill	0.7 km
 Heistad skole ballplass	11 min 
Ballspill	0.9 km
 Oasen Fritid	2 min 
 Heistad Fysioterapi & Trening	18 min 

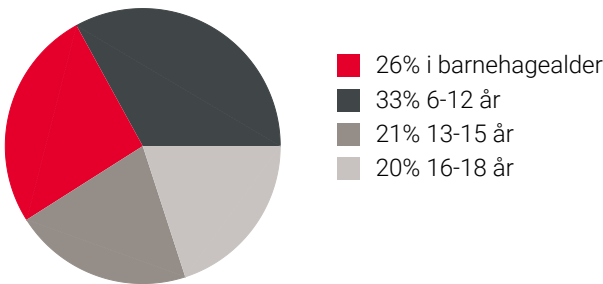
Boligmasse



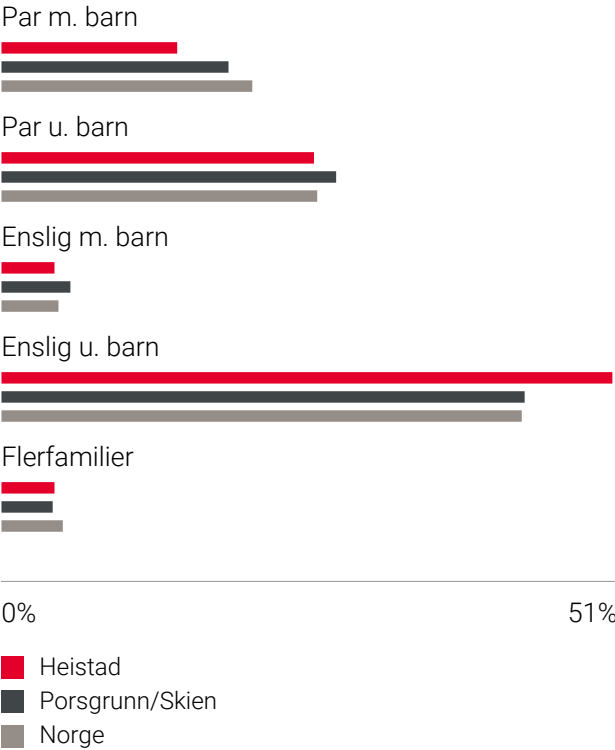
Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet	7 min 
 Vitusapotek Heistad	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



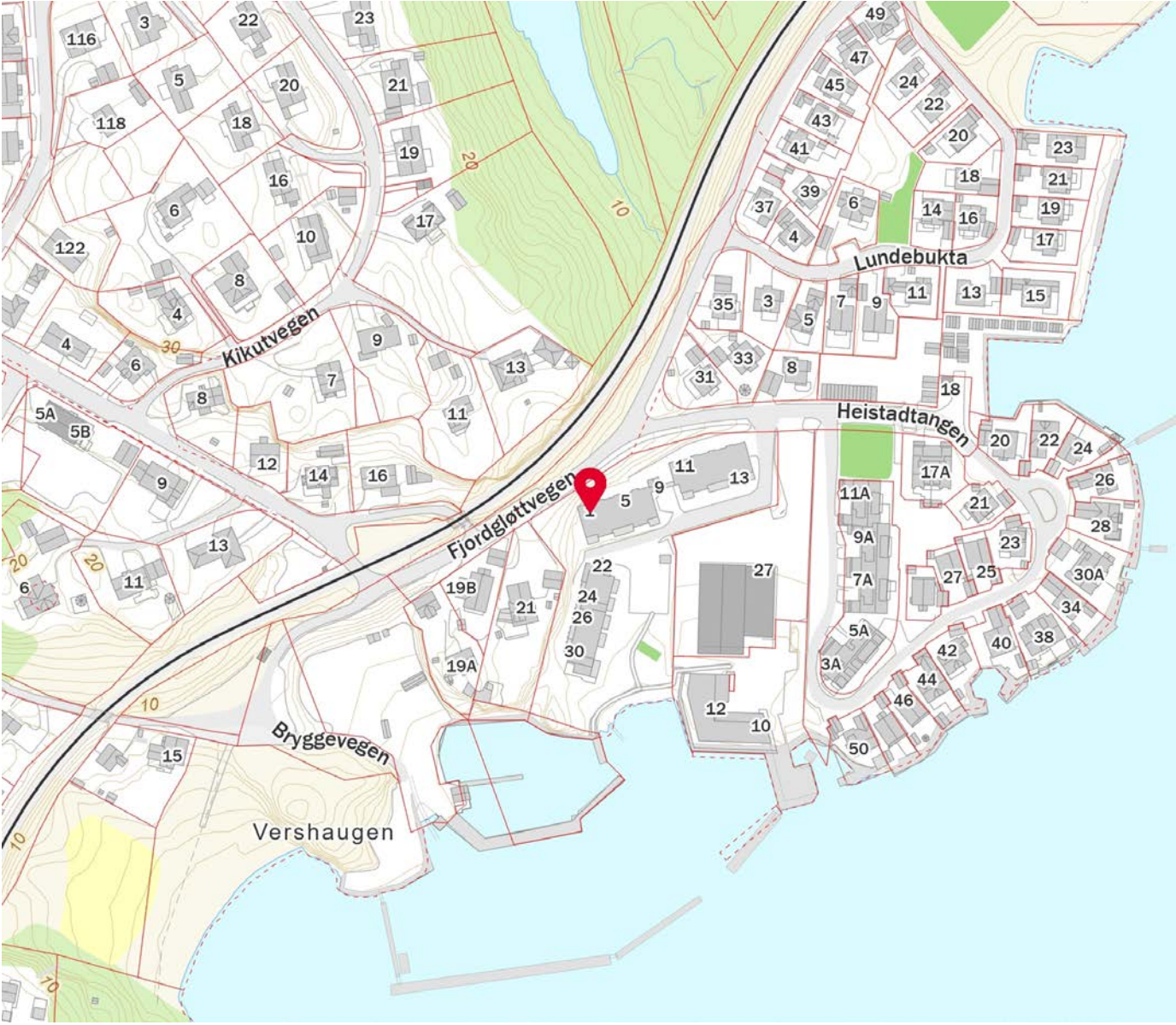
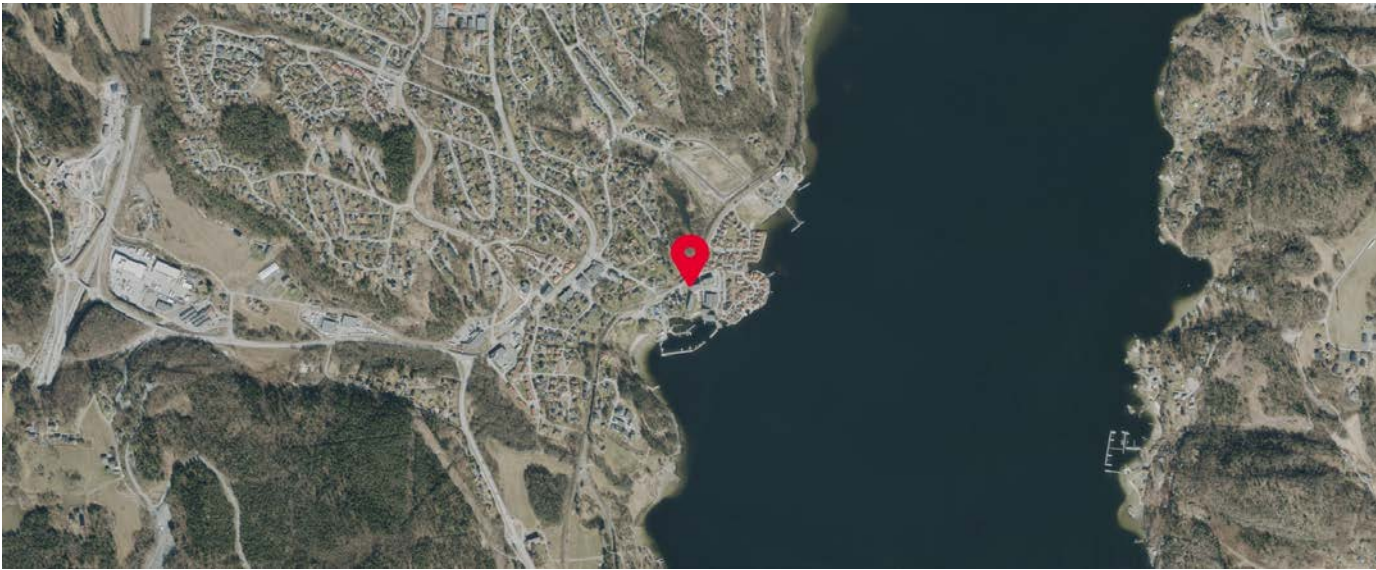
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grenland

Oppdragsnr.

1304240017

Selger 1 navn

Anders Brattum

Selger 2 navn

Therese Rummelhoff

Gateadresse

Heistad brygge 1

Poststed

PORSGRUNN

Postnr

3941

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

2019

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

Polise/avtalenr.

Document reference: 1304240017

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AB, TR

1

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

Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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

Document reference: 1304240017

Initialer selger: AB, TR

2

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1304240017

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304240017

Initialer selger: AB, TR

3

48

Initialer selger: AB, TR

4

49

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Brattum	e2c2c1056f5d8b55eb40163d5815097411eebffc	18.04.2024 21:28:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Rummelhoff	a28391029b15085fea2b0730cc85ceffb2ea4776	19.04.2024 06:42:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240017

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



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Heistad brygge 1, 3941 PORSGRUNN
-  PORSGRUNN kommune
-  gnr. 68, bnr. 216
-  Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.04.2024 Rapportdato: 18.04.2024 Oppdragsnr.: 18885-2112 Referansenummer: FZ1382

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig/leilighet er oppført på Heistadtangen i Porsgrunn kommune. Leiligheten har areal over ett plan beliggende i 1.etasje oppført nylig 2018. Felles adkomst med heis og trapperom. Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater. Malt slettet flater på vegflater. Malt betong og gips i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, to soverom, bad, toalettrom og bod/teknisk rom. Romslig terrasse med utsikt over nærområdet. Bod i kjeller og biloppstillingsplass.

Leiligheten fremstår med ingen vesentlig feil eller mangler. Alle bygningsselementer fra byggeår (2018). Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om manglede forhold/mangler. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG
Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steni plater og fiber murpuss. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips. Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i lakkert PVC. Vinduer fyller sin funksjon. Malt entredør i brann og lydutførelse. En fløya terrassedør til balkong med glass i PVC karmen. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert platting i betong heller delvis overbygget på grunn. Det er også etablert romslig platting etablert på grunn i impregnert gulvbord.

INNVENDIG

Innvendige overflater på gulv består av eikeparkett. Fliser på våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Innerdører består av malt slette dører i MDF. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater til bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk. FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet. Gulv har etablert fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant (25) over sluk etablert ved dør og rundt vegger. Bad/vaskerom har etablert slukrist i hjørne i dusjnisje. Synlig membran og mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon). Bad/vaskerom har våtsone mot yttervegg/naboleilighet og kjøkken. Hulltagning er ikke mulig. Fuktmåling er foretatt på bad ved bruk av fuktindikator og ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN
Kjøkken med hvite slette dør og skuffronter i MDF type Aubo. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Fliser mellom over og underskaper. Waterguard og komfyrvakt etablert.

SPECIALROM
Toalettrom har etablert veggmontert toalett og servant. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Flis på gulvflater. Malt veggflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert på bad/vaskerom. Utkast fra vannskap til bad. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. Leiligheten har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport. 40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. Samsvarserklæring er innhentet. Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg i alle rom. Brannsluknings apparat etablert.

- Arealer

[Gå til side](#)
- Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)
- Lovlighet

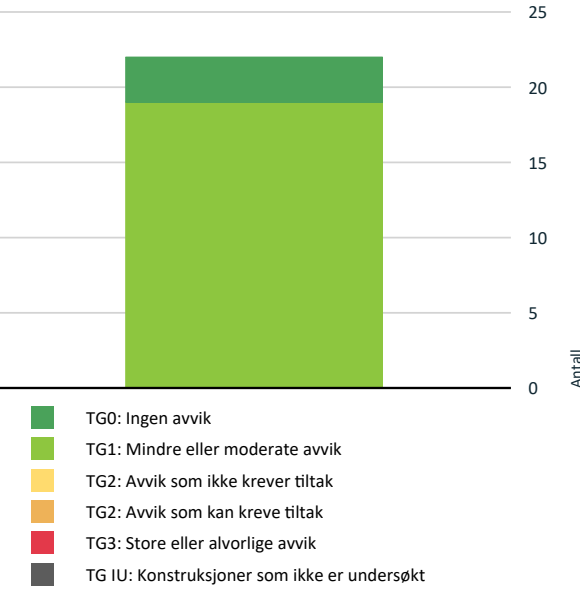
[Gå til side](#)
- Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steni plater og fiber murpuss. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

TG 0 Vinduer

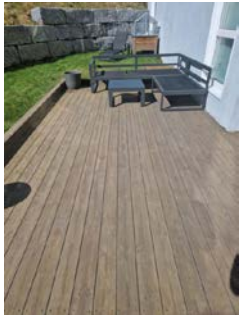
Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i lakkert PVC. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 1 Dører

Malt entredør i brann og lydtutførelse. En fløya terrassedør til balkong med glass i PVC karmer. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert platting i betong heller delvis overbygget på grunn. Det er også etablert romslig platting etablert på grunn i impregnet gulvbord.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av eikeparkett. Fliser på våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette dører i MDF. Karmer i malt trevirke. dører fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater til bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk. FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har etablert fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnise. Flomkant (25) over sluk) etablert ved dør og rundt vegger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har etablert slukrist i hjørne i dusjnise. Synlig membran og mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon).



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad/vaskerom har våtsone mot yttervegg/naboleilighet og kjøkken. Hulltagning er ikke mulig. Fuktmåling er foretatt på bad ved bruk av fuktindikator og ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med hvite slette dør og skuffronter i MDF type Aubo.
Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Fliser mellom over og underskaper.
Waterguard og komfyrvakt etablert.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert veggmontert toalett og servant. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Flis på gulvflater. Malt veggflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert på bad/vaskerom. Utkast fra vannskap til bad.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer.
Samsvarserklæring er innhentet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg i alle rom. Brannsluknings apparat etablert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	84			84	27		84
SUM	84				27		84
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
16.4.2024	Jan T. Eriksrød			Takstingeniør			
	Anders Brattum			Kunde			
	Therese Rummelhoff						
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	68	216		0	6683 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Heistad brygge 1							
Hjemmelshaver							
Heistad Brygge Borettslag							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter	
/HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG	821333032					Brattum Anders, Rummelhoff Therese	
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
19							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beskrevne leilighet er beliggende på Heistad i Porsgrunn kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg og frittliggende eneboliger.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Flatt tomt med pent opparbeidet uteareal med gangveier og felles areal. Romslig etablert terrasser i betong heller og impregneret terrasse på grunn.
Tinglyste/andre forhold
Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
195 910 000	2018

Kilder og vedlegg

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulfvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/FZ1382>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth		Dato utført: 12.04.24 Side 1 av 2	
Heistad Brygge Borettslag	Vår ref.:	272/19	
Heistad Brygge 1	Type:	Frittstående borettslag	
3941 PORSGRUNN	Eiere:	Therese Rummelhoff, Anders Brattum	
Organisasjonsnr:	821 333 032	Andelsnr:	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	13 493
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter 8 618
	Felleskostnader drift 4 175
Måler:	Vannb. varme Heistad Brygge: Enhet: 272/19 (66 - 19) 350
	Forbruksvann Heistad Brygge: Enhet: 272/19 (67 - 19) 350

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 884 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 884 000
Klient ajourf. lån:	117 546 000	Klient gj. s. årsoppg.:	117 546 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137288093, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 178

Saldo per 12.04.2024: 117 546 000

Andel av saldo: 1 884 000

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2038 utgjøre ca kr 2 081,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Oddlaug Franche

Adresse: Heistad Brygge 9

Postnr/-sted: 3941 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 95231098

E-post: styret@heistadbrygge.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	1 884 000	Andre inntekter:	55
Annen formue:	6 321	Utgifter:	45 454		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 256 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018

Gårds/bruksnr: 68/216

Bygningstype: Leilighetsbygg

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003227196
--------------	-----------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth		Dato utført: 12.04.24 Side 2 av 2	
Heistad Brygge Borettslag	Vår ref.:	272/19	
Heistad Brygge 1	Type:	Frittstående borettslag	
3941 PORSGRUNN	Eiere:	Therese Rummelhoff, Anders Brattum	
Organisasjonsnr:	821 333 032		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2018	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vannbåren-fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BRA 83.4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrøk P-rom 79.2
Fasiliteter:	Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.		
	Forkjøpsretten ble opphevet 17.06.2021		

**VEDTEKTER
for
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 -utgår

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. Dyrehold er tillat under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedtatt 16.11.2018

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

Vedtatt 16.11.2018

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 til 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Larvik, 16. november 2018

Styret i Heistad Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Hei Klubbhus
Torsdag 25.04.2024 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)

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

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene
Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

7. Valg av valgkomite

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)
Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

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

Eablering av IN ordning

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

Årsmelding fra styret i Heistad Brygge Borettslag for 2023

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

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

Antall kvinner: 3 kvinner
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 14 styremøter, hvor fortløpende 60 protokolerte saker har vært behandlet, herav 2 saker om utleie og 1 familieoverdragelse.

2023 har vært nok et krevende år med mange utfordringer knyttet til å ivareta og forvalte bygningsmassen i forhold til reklamasjoner og løpende vedlikehold. Flere av sakene fra 2022 vedr. reklamasjoner har blitt en løpende prosess som har fulgt styret i hele 2023. Veidekke og Inter Eiendom har vært krevende i forhold til at feil/mangler ikke er utbedret som avtalt, og i mange tilfeller er feil/mangler som det er reklamert på blitt avvist. Styret har måttet rekvirere fagkompetanse for å få gjennomslag for det vi har ment har vært åpenbare feil/mangler. Videre er vi i en prosess sammen med våre rådgivere for å få Veidekke/ Inter Eiendom til å akseptere flere av våre reklamasjoner. Feilrettinger må også følges opp slik at vi sikrer en god håndverksmessig utførelse.

Det er protokollført 60 saker der noen saker er faste på agendaen, men i tillegg blir det i hvert møte behandlet flere saker under «eventuelt», men som kun blir protokollført som en sak. I snitt har det blitt protokollført ca. 10 -15 saker under eventuelt fra styremøtene.

HMS (helse miljø og sikkerhet) er en fast sak på agendaen og vi er veldig fornøyde med at vi i 2023 ikke hatt alvorlige ulykker i borettslaget.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

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

· Sak vedr. feil fallforhold i parkeringskjeller, manglende avrenning av vann. -> Erstatning mottatt i 2023, sak avsluttes

· Ny albubryter montert ved døra i Strandhuset

· Vanninntrenging bak fasade i Strandhuset.

· Utbedring av feil fall på svalgang Strandhuset.

· Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset. Ikke avklart

· Driftsproblemer med varmepumpen. Ikke avklart

· Manglende varme i gulver i leiligheter. Skyldes i stor grad at det ikke er byttet batterier i termostat i hvert enkelt rom i leilighetene, med unntak av 2 leiligheter hvor styringsventil er skiftet ut.

Andre saker:

· Har hatt utfordringer med ladelegg for elbil.

· Utomhus arbeider. Beplantning, hekk, avskjerminger, vedlikehold m.m. Avventes grunnet økonomi og økte felleskostnader grunnet økte utgifter og høy rente.

· Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m.

· Oppfølging av prosess rundt endret innkjøring for Heistad Brygge borettslag og Pir Heistad. Skilt er etablert ved innkjøring i samarbeid med våre naboer i Pir 1 og Oasen Fritid.

· Løpende informasjon og service overfor alle beboerne

· Dialog med 4 forskjellige banker ift. lavere rente, men ingenting å hente. Fortsetter med DNB og 20 nye avdragsfrie år før nedbetaling av avdrag starter. Dette er presentert for alle på beboermøte.

· Felles dugnader er organisert og utført à Vasking av parkeringsgarasjen + vår/sommerdugnader.

· Behandling av utleie og overdragelser av eierskap.

Fremtidsplaner

· Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget

· Fokus på HMS og IKT

· Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold

· Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer

· Etablering av porter på begge sider av passasje fra parkeringsplass til kyststi vil bli ferdigstilt i 2024

· Tett oppfølging av byggherre og entreprenør ift. feilretting av reklamasjoner. Styret vurderer fortløpende, sammen med rådgivere, om det må en rettslig prosess til for å komme i mål med løpende prosesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024

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. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	174 145	245 731
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 030 248	7 008
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	19 787	19 787
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 397	-98 382
C: Årets endring disponible midler	947 638	-71 586
D: Disponible midler 31.12.	1 121 783	174 145
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 101 073	167 939

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 937 984	2 137 926	2 938 000	2 450 000
Innkrevde felleskostnader renter		5 255 245	2 785 252	3 765 000	6 200 000
Andre inntekter		42 327	24 316	36 000	42 000
Målingsbasert inntekt		423 973	439 443	414 000	420 000
Salgsinntekter		400 000	20 000	0	0
Sum inntekter		9 059 529	5 406 937	7 153 000	9 112 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 729	7 373	7 600	11 500
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 575	10 575	10 600	10 600
Forretningsførerhonorar		62 496	60 096	62 500	65 000
Kontigent NBBL		5 880	5 586	5 800	6 500
Andre tjenester	3	52 618	0	0	0
Brøyting - strøing		64 357	46 810	37 000	42 000
Vedlikehold	4	185 372	150 295	147 000	172 000
Vedlikehold heis		11 838	0	0	0
Serviceavtale heis		31 303	29 191	31 000	33 000
Serviceavtaler		245 024	145 768	164 500	201 500
Periodisk kontroll heis		0	13 313	0	14 500
Kabel-tv		277 242	264 162	280 000	295 000
Forsikring		108 987	103 801	110 000	118 000
Kommunale avgifter		771 128	688 467	870 000	800 000
Energi, strøm		651 698	808 928	900 000	800 000
Renhold, fellesareal		89 565	82 307	80 000	95 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 768	3 668	15 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 158	7 862	9 300	8 000
Andre driftskostnader	5	28 550	34 512	55 000	57 000
Bomiljø		4 712	9 843	0	0
Avskrivninger	6	19 787	19 787	19 800	19 800
Sum driftskostnader		2 721 788	2 567 344	2 880 100	2 839 400
Driftsresultat		6 337 741	2 839 593	4 272 900	6 272 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 409	3 420	4 000	35 000
Rentekostnad		5 335 902	2 836 005	3 765 000	6 200 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 307 493	-2 832 584	-3 761 000	-6 165 000
Årsresultat		1 030 248	7 008	511 900	107 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 030 248	7 008	0	0
Sum overføringer		1 030 248	7 008	0	0

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	172 310 000	172 310 000
Tomter	8, 13	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	7	88 100	107 888
Sum varige driftsmidler		195 998 100	196 017 888
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	298 792	196 395
Sum finansielle anleggsmidler		298 792	196 395
Sum anleggsmidler		196 296 892	196 214 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 711	6 206
Andre leierestanser		105	713
Periodisert kostnad		117 498	111 443
Sum fordringer		138 314	118 362
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 181 725	291 381
Sum bankinnskudd og liknende		1 181 725	291 381
Sum omløpsmidler		1 320 038	409 743
SUM EIENDELER		197 616 931	196 624 026

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Opptjent egenkapital	10	1 263 676	233 428
Sum egenkapital	10	1 508 676	478 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	12, 13	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	268
Leverandørgjeld		147 533	210 337
Påløpne renter		50 722	23 831
Annen kortsiktig gjeld	14	0	1 162
Sum kortsiktig gjeld		198 255	235 598
Sum gjeld		196 108 255	196 145 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 616 931	196 624 026

Porsgrunn 31.12.2023

Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddlaug Franche
Leder

Yngvar Skreosen
Styremedlem

Elwi Kristensen
Styremedlem

Trine Bøe
Styremedlem

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 729	7 373
Sum	9 729	7 373

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	52 618	0
Sum	52 618	0

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	23 966	31 086
6602 Vedlikehold VVS	69 477	11 347
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 458	10 921
6604 Vedlikehold uteanlegg	36 678	55 964
6607 Vedlikehold/leie garasjer	7 675	7 306
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	31 519	33 408
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	12 600	263
Sum	185 372	150 295

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 999	3 181
6462 Containerleie, søppeltømming	4 011	11 564
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 730	2 625
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 907	5 173
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	5 114	3 999
7790 Andre kostnader	0	880
Sum	28 550	34 512

Note 6 - 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	19 787	19 787
Sum	19 787	19 787

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	37 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 150	23 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 725	14 375
Årets avskrivninger :	12 287	7 500
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	5

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

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

Note 8 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	298 792	196 395
Sum	298 792	196 395

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

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	1 263 676	233 428
Sum	1 508 676	478 428

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	117 546 000
Saldo 5 år frem i tid:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	2	2 058 000	4 116 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 004 000	4 008 000
	1	1 974 000	1 974 000
	1	1 959 000	1 959 000

Pantegjeld

	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 944 000	3 888 000
	1	1 884 000	1 884 000
	2	1 110 000	2 220 000
	1	1 098 000	1 098 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 389 574	1	4 350 000	4 806
	1	4 170 000	4 607
	1	3 900 000	4 308
	1	3 870 000	4 275
	1	3 864 000	4 269
	1	3 780 000	4 176
	1	3 504 000	3 871
	1	3 174 000	3 506
	1	3 150 000	3 480
	1	2 940 000	3 248
	1	2 490 000	2 751
	1	2 475 000	2 734
	1	2 460 000	2 718
	1	2 385 000	2 635
	1	2 340 000	2 585
	2	2 310 000	2 552
	1	2 280 000	2 519
	1	2 274 000	2 512
	1	2 214 000	2 446
	1	2 208 000	2 439
	1	2 202 000	2 433
	1	2 184 000	2 413
	1	2 178 000	2 406
	1	2 175 000	2 403
	1	2 160 000	2 386
	1	2 148 000	2 373
	1	2 130 000	2 353
	5	2 124 000	2 346
	1	2 088 000	2 307
	1	2 082 000	2 300
	2	2 058 000	2 274
	1	2 034 000	2 247
	2	2 004 000	2 214
	1	1 974 000	2 181
	1	1 959 000	2 164
	1	1 950 000	2 154
	2	1 944 000	2 148
	1	1 884 000	2 081
	2	1 110 000	1 226
	1	1 098 000	1 213

Pantegjeld

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

Note		

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	1378 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	195 910 000	195 910 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder	172 310 000	172 310 000
Sum	195 910 000	195 910 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2917 Utlegg for boligselskaper	0	1 162
Sum	0	1 162

Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag		
Styreleder	Oddlaug Franche (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Elwi Kristensen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Yngvar Skreosen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	20.03.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heistad Brygge Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 21.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 15:12:37 UTC

bankID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD

IN-ORDNING

Borettslagets andelshavere må stemme over IN – ordning på generalforsamling.

Beklageligvis var det ikke tilstrekkelig med å utføre dette på et beboermøte.

Styret ber om at de som ikke har mulighet til å komme på generalforsamling

gir fullmakt til en de selv velger (fullmektig) til å stemme inn IN-ordning.

Navneseddel/fullmakt» ligger i innkallingshefte til Generalforsamling.

Det er nødvendig med 50% stemmeberettigede/andelshaver som avlegger stemme.

- IN-ordning gir ingen plikt til å benytte seg av denne muligheten.
- Det gir en mulighet til de som eventuelt ønsker å benytte ordningen.
- Det blir da mulig å innfri hele eller deler av fellesgjelden på bestemte datoer.
- Dette er en helt frivillig sak å benytte seg av ordningen nå eller i fremtiden.
- leilighetene på Heistad brygge er solgt med denne muligheten.

Dette er en proformasak som skulle ha vært gjort på ett tidligere tidspunkt.

Dette slik det også ble informert om på beboermøte.

Det fordrer imidlertid at det blir stemt inn på den ordinære generalforsamlingen.

Styret Heistad Brygge Borettslag



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	68	216	0	0	Heistad brygge 1, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 3, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 5, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 7, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 9, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 11, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 13, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 15, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 17, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 22, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 24, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 26, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 28, 3941 PORSGRUNN Heistad brygge 30, 3941 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplan (13.6.2019)	4872,49m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)	13317,07m ²
Flomfare	Kommuneplan (13.6.2019)	5219,48m ²
Friområde - Náværende	Kommuneplan (13.6.2019)	1805,99m ²
Strandlinje sjø	Kommuneplan (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	
Ja			
4001 0768	Fjordgløttvegen 23 og 25 (17.6.2010)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2942,27m ²
4001 0768		Friområde	2093,1m ²
4001 0768		Parkering	473,82m ²
4001 0768		Turvei	428,03m ²

11.04.2024 14:18:31

Side 1 av 2

4001 0768	Veg	655,15m ²
4001 768		0m ²

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

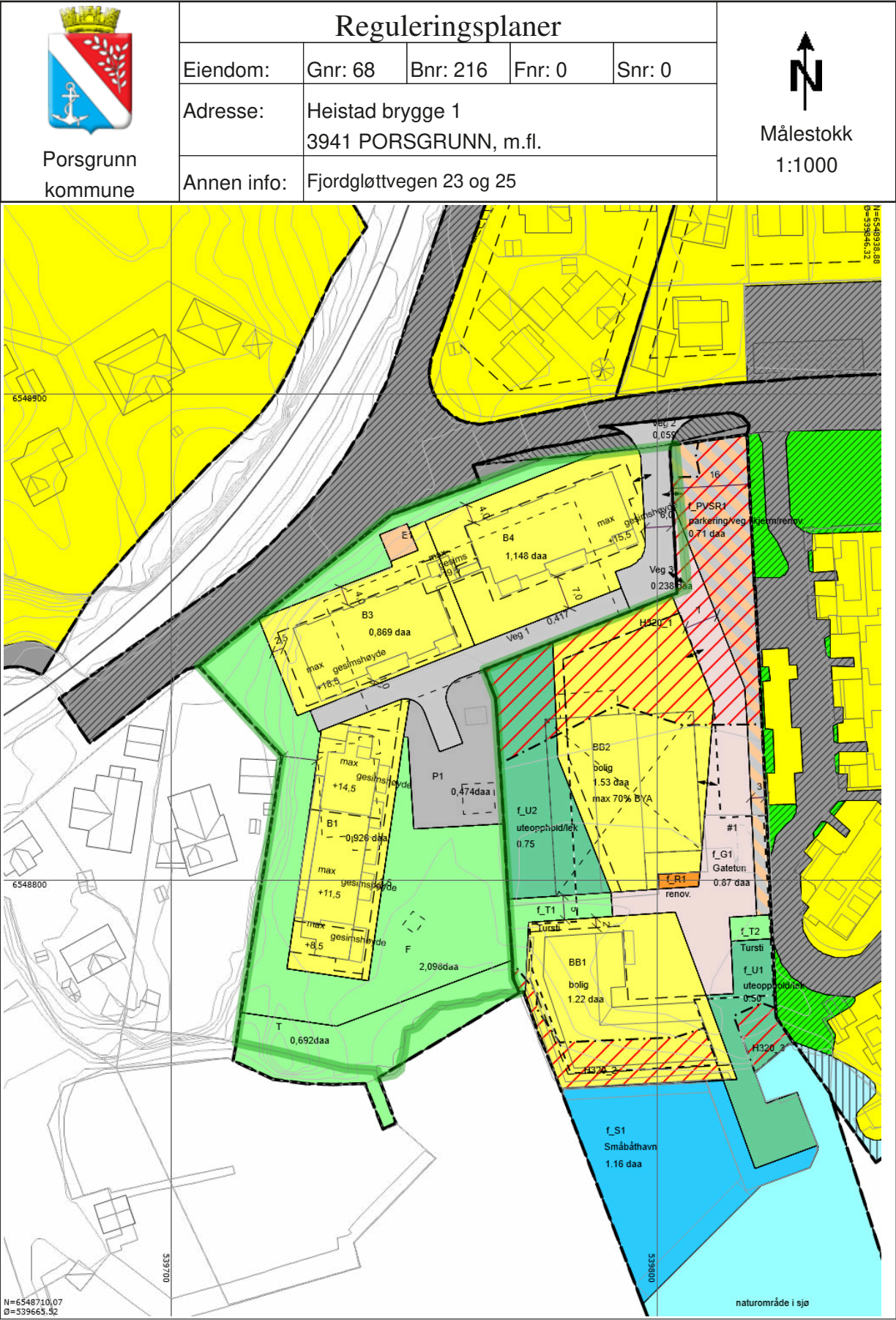
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Jernbane
 BygningTiltakAreal	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Havflate	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 Påskrift reguleringsplan	 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Avkjørsel	 Grense for bestemmelsesområde	 RpFormålGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Flomfare	 Brann-/Eksplodingsfare	 Frisikt
 Frisiktsone	 RbFormålOmråde	 Boliger
 Kjørvevei	 Privat småbåthavn	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 RpBestemmelseOmråde
 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Renovasjonsanlegg
 Uteoppholdsareal	 Veg	 Gatetun
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Parkering	 Energinett
 Turveg	 Friområde	 Småbåthavn
 Naturområde i sjø og vassdrag	 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	 Eiendomsteig

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

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1

Heistad Brygge
49 boenheter

Plan- og reguleringsbestemmelser:

- P-plass
- 0,5 gjesteparkering pr boenhet
- Krav til uterom for bolig (leiligheter):
- Minimum 30m² privat uterom
 - Minimum 50% felles uterom
 - Minimum 150m² småbarnslekeplass for hver 25 boenhet, maks 50 m avstand til småbarnslekeplass

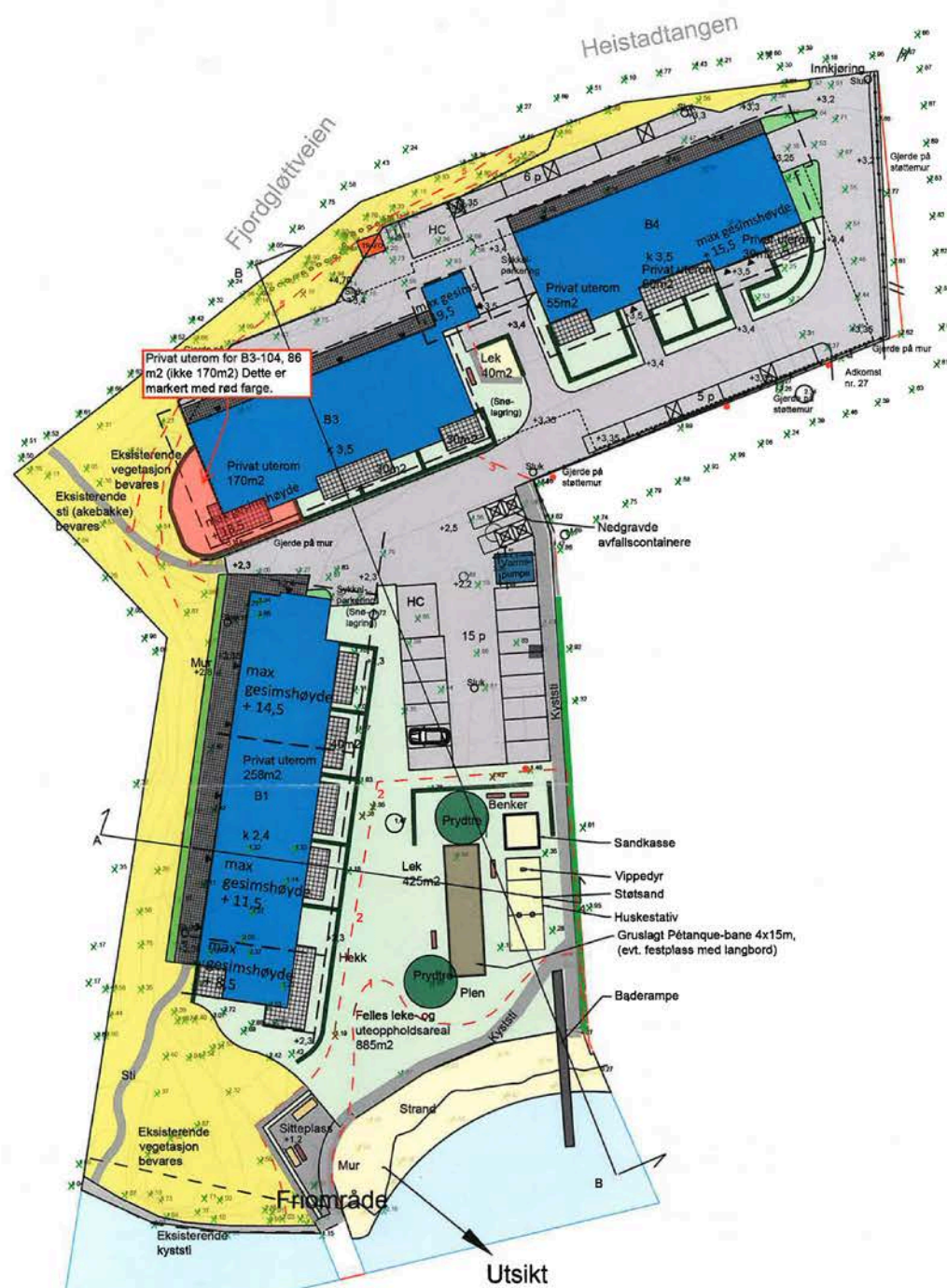
Antall gjesteparkingsplasser: 25

Privat uterom: 582m²

Småbarnslekeplass: 465m²

Felles leke- og uteoppholdsareal: 925m²

-  Ny bebyggelse
-  Byggegrense
-  Parkeringsskjermer
-  Veg
-  Grusgang
-  Heller 50x50
-  Heller 30x30
-  Lek/sand
-  Gress
-  Beplantning
-  Planterekke
-  Rekkverk/gjerde
-  Belysning
-  Nye koter
-  Nye høyder
-  Eksisterende høyder



Tilskrevet:			
Heistad Brygge AS			
Tilskrevet adresse:		Gnr.:	Bnr.:
Heistad brygge, Porsgrunn		68	216,241
Tegningen gjelder:		Målestokk:	
Utomhusplan		1:500 i A3	
Dato:		Sign.	Kontroll
14.2.2018		JS	...



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**



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heistad brygge 1
3941 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer: 1304240017

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 23.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon