

An aerial photograph of a residential complex. In the foreground, several large, red, multi-story buildings with brown roofs and balconies are arranged in a cluster. The buildings are surrounded by lush green grass and tall pine trees. In the middle ground, a dense forest of evergreen trees covers a hillside. In the background, a large blue lake is visible, with a town and more buildings on the opposite shore. The sky is clear and blue.

aktiv.

Hjortestien 47A, 3930 PORSGRUNN

Lettstelt 2-roms hjørneleilighet i 1. etasje - Overbygget uteområde - Lave felleskostnader.



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 90 777,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 182 167,-
Felleskostn.: Kr 5 963,-
Selger: Kenneth Sørzdahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 41/47 kvm
Tomtstr.: 6868 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 36
Andelsnr.: 2781
Oppdragsnr.: 1317260058

Lettstelt 2-roms hjørneleilighet i 1. etasje - Overbygget uteområde - Lave felleskostnader.

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Hjordtestien 47A - en lettstelt 2-roms endeleilighet på Stridsklev i et populært område i naturskjønne omgivelser.

Leiligheten har stue, kjøkken, soverom og bad, samt en overbygget terrasse. Leiligheten har enkel adkomst i 1. etasje. Borettslaget tar godt vare på uteområde som har fine uteplasser samt fellesarealer.

Her har du et godt utgangspunkt i et godt bomiljø.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Energiattest	51
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 47 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm To boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang/entré, bad, ett soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Sørvestvendt overbygd terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6868 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt for borettslaget på ca. 6 868 kvm.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Stridsklev i Porsgrunn med kort vei til dagligvarehandel, kiosk, apotek og frisør. Det er også en rask kjøretur til Porsgrunn sentrum, hvor du finner kjøpesentre og et bredt servicetilbud. Her ligger blant annet Down Town, med et variert utvalg butikker, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssenter. Langs elva finner du hyggelige spisesteder som Merci, Jonas B. Gundersen og Øya Spiseri.

Området byr på rikelige tur- og fritidsmuligheter. I umiddelbar nærhet ligger Uræddløypa – en ca. 6 km populær løype for fotturer, langrenn og terrengsykling. Du har også tilgang til Ti-topper'n, med varierte toppturer til noen av Grenlands flotteste utsiktspunkter, som Vealøs og Valleråsen. I kort avstand finner du Olavsberget, et populært badeområde ved Eidangerfjorden, med sandstrand, stupetårn og gode fiskemuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Lyngvegen barnehage (1-5 år) ca. 400 meter.
- Skrapeklev barnehage (1-5 år) ca. 900 meter.
- Spire & Gro Skogtoppen barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km.

Skoler:

- Stridsklev skole (1-10 kl.) ca. 800 meter.
- International School Telemark (1-10 kl.) 800 meter.
- Porsgrunn videregående skole ca. 7.6 km.

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

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den fremstår i hovedsak med standard og utførelse fra byggeår, og bærer preg av alder og normal bruksslitasje over tid. Det er registrert flere bygningsdeler og overflater med behov for oppgradering, vedlikehold og enkelte utbedringer. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte og forhold med tilstandsgrad 2 og 3. (TG2|TG3)

Bygget står i henhold til rapporten på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med takpapp. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2013, malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2008, terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008, og en ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, EI 30R / 40dB.

Leiligheten har en sørvestvendt overbygd terrasse på 10 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Vinduer, på grunn av slitasje på utvendig omramming rundt vindu på terrasse.

- Dører, på grunn av sprekker og avskalling på innvendige dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger, på grunn av avskalling av maling og begroing på deler av rekkverk og bærestolper.
- Andre innvendige forhold, på grunn av slitasje, merker, riper og misfarging på gulv- og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.
- Vannledninger, på grunn av vannrør som nærmer seg passert forventet levetid, samt stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig.
- Avløpsrør, på grunn av alder på aavløpsrør.
- Varmtvannstank, på grunn av ukjent alder på varmtvannsbereder.
- Overflater og innredning på kjøkken, på grunn av svellinger i kjøkkeninnredningen og smuss rundt avtrekk.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Bad, på grunn av alder på våtrommet, brudd i tettesjikt og motfall på gulv mot dør.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 05.05.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten på ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i leiligheten de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Brødrene Johansen Elektroservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat i sikrinsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.

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

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere Hjortestien 47A – en lettstelt 2-roms endeleilighet på Stridsklev i et populært område i naturskjønne omgivelser. Leiligheten har stue, kjøkken, soverom og bad, samt en overbygde terrasse. Leiligheten har enkel adkomst i 1. etasje.

Leiligheten har en stue av god størrelse med vindu og dør ut til den overbygde terrassen. Det er god plass til innredning av ulike sittedealer både inne og ute.

Leilighetens kjøkken har en L-formet kjøkkeninnredning med over- og underskap med slette, hvite fronter. Benkeplaten er todelt, med én del i laminat og én del i stål i forbindelse med vasken. Innredningen er av eldre standard. Rommet har nisje til oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap.

Soverommet i leiligheten er av god størrelse med plass til dobbeltseng. Rommet har garderobe og et stort vindu ut mot hagen.

Leiligheten har et eldre bad fra 1977 med renoveringsbehov. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett, enkel servant og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert brudd i tettesjiktet ved en sprekk i belegget i et ytterhjørne, samt motfall på gulvet fra sluk mot dørterskel. Det ble under takstmannens befaring foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har grunnpakke for kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Borettslaget eier 4 stk. garasjer som leies ut. Garasje medfølger ikke salget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003215600

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten benytter seg av panelovn på kjøkken og på soverom, samt stråleovn på badet. Ellers kan elektrisk oppvarming benyttes.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten hadde i 2025 et årlig strømforbruk på ca. 13.400 kWh. Det kom da på ca. 1116 kr i måneden i snitt.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 090 000

Omkostninger kjøper

1 090 000 (Prisantydning)

90 777 (Andel av fellesgjeld)

1 180 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 182 167 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 191 067 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 193 867 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 435 121 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 740 482 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 5 880,- per måned, og inkluderer: avdrag og renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 4 702,-
- Avdrag på lån 3: kr 129,-
- Renteutgifter lån 1: kr 267,-
- Renteutgifter lån 3: kr 65,-
- Avdrag på lån 2 - garasjer: kr 27,-
- Avdrag på lån 1: kr 717,-
- Renteutgifter lån 2 - garasjer: kr 56,-

Borettslaget eier 4 stk. garasjer som leies ut.

Lån 2 - garasjer betales derfor av borettslaget (alle andelseierne) og renter/avdrag betales inn til borettslaget av de som leier garasjene.

Andelseieren har leid en garasje i borettslaget. Denne går tilbake til borettslaget og blir leiet ut etter ansiennitet. Garasjen medfølger ikke i handelen. Andelseieren som har garasje har i tillegg betalt:

- Adm.gebyr GBBL - garasje: kr 8,-
- Leiegarasje: kr 625,-

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 963

Andel Fellesgjeld

Kr 90 777

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 873

Rentekost. fellesgjeld

Kr 388

Andel fellesformue

Kr 27 578

Andel fellesformue dato

24.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Al Hjortestien Borettslag

Organisasjonsnummer

954626733

Andelsnummer

2781

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet AL Hjortestien Borettslag.

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag, telefon 35 50 45 00.

Styreleder i borettslaget er Ken Morgan Nordeide.

- Telefon: mobil 908 33 231,-

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

Vedlikehold og påkostninger:

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført gjennomført i henhold til planen.

Økonomi:

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler:

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 2 904 888,- pr. 24.04.2026, og lånevilkårene er:

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947045568, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 24.04.2026: 2 004 609
Andel av saldo: 62 644
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 94947045576, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 24.04.2026: 416 491
Andel av saldo: 13 015
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.12.2047)

Lånenummer: 94947045584, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 24.04.2026: 483 788
Andel av saldo: 15 118
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.03.2034)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Borettslag - Total botid
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Andel BBL

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 36 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 2781 i Al Hjortestien Borettslag med orgnr. 954626733

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg aldersbolighus datert 11.02.1977, for balkonger datert 20.11.2009, 13 nybygg rekkegarasjer datert 23.01.1978 og tilbygg av redskapsbod til garasje datert 10.06.1981. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for garasjer datert 01.08.2017 og 13.07.1977, utvidelse av balkonger datert 22.11.2004 og plantegninger fra 28.02.1975. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.1977.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Borettslagets eiendom ligger i et regulert område etter reguleringsplan Korpelia II som er en eldre reguleringsplan datert 10.03.1972, som er regulert til offentlig trafikkområde og boliger.

I kommuneplanens arealdel for 2018-2030 datert 13.06.2019, sist endret den 17.03.2022 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse, flomfare og 'byggegrender ,utbyggingsvolum og funksjonskrav'.

I kommunedelplanen for E18 mellom Langangen - Bamble er det avsatt til 'Båndlegging for regulering etter pbl.' og nåværende boligbebyggelse.

Det er en kommuneplan under arbeid for 2024-2036, der planlegging er igangsatt.

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

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

Adgang til utleie

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Megler vederlag

- Meglerprovisjon/fastpris (Kr 56 570,-)
- Kommunale opplysninger (Kr 4 000,-)
- Markedspakke (Kr 14 900,-)
- Oppgjørshonorar (Kr 7 000,-)
- Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr 2 900,-)
- Tilrettelegging (Kr 15 900,-)
- Visning/overtakelse pr. stk. (Kr 3 500,-)
- Eierskiftegebyr til boligbyggelag (Kr 6 725,-)
- Opplysninger fra boligbyggelaget (Kr 4 485,-)
- Sikring (Kr 545,-)
- Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr 4 750,-)
- Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr. stk. (Kr 290,-)

Total (Kr 121 565,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

21.05.2026

















Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Hjortestien 47A , 3930 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 52, bnr. 36

Andelsnummer 2781

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1058

Referansenummer: MC1980

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hovedsak med standard og utførelse fra byggeår, og bærer preg av alder og normal bruksslitasje over tid. Det er registrert flere bygningsdeler og overflater med behov for oppgradering, vedlikehold og enkelte utbedringer. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Andelsleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2013.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2008.

Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2008. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, EI 30R / w 40dB.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Tapet på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og slette overflater i tak/himling.

Frittstående servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg bak oppvaskkum.

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

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Leiligheten har vanninstallasjoner utført med kobberrør, som er et

vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem som er ofte brukt.

OPPVARMING:

Panelovn på kjøkken og soverom.

Stråleovn på bad.

ROMHØYDE:

2,37m i stue, 2,39m på kjøkken og gang/entré, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

PARKERING:

Leiligheten disponerer parkering på felles parkeringsplass. Det er ikke lagt opp til elbil ladere på parkeringsplassen.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte felles sykkelbod i kjelleren, samt grøntområder med utvendige sittegrupper.

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

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,9m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens forskriftskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Det bemerkes at utvendig trapp mangler rekkverk der dette er et krav etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Manglende rekkverk reduserer personsikkerheten og medfører økt risiko for fallskader ved bruk av trappen. Forholdet bør utbedres ved montering av forskriftsmessig rekkverk. Tiltaket bør utføres i henhold til krav i TEK17.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

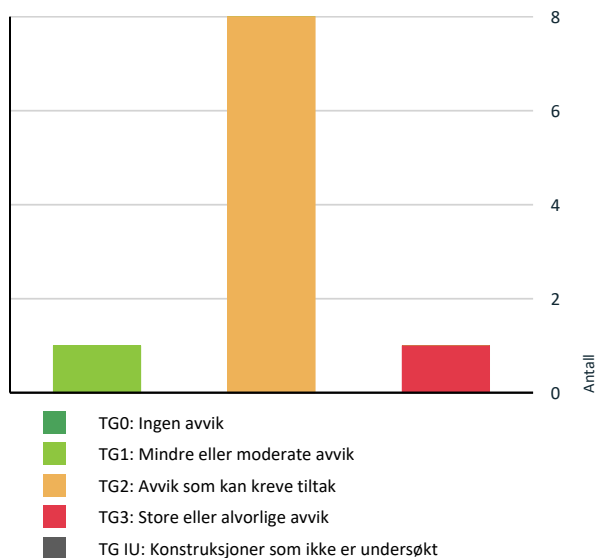
Andelsleilighet

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

Det ble også fremlagt ferdigattest fra kommunen, datert 11.02.1977. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

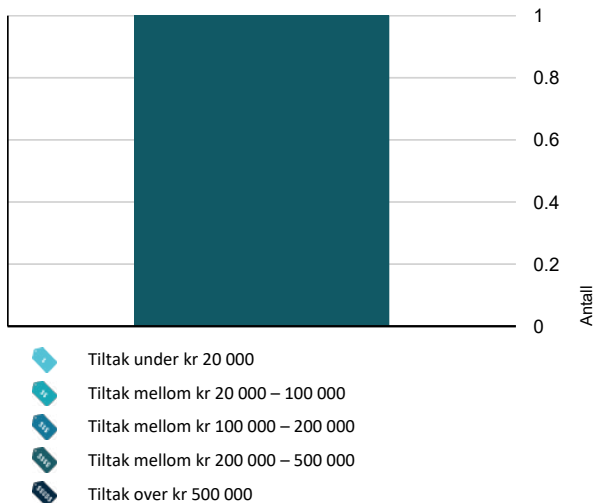
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke registrert slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det ble imidlertid registrert slitasje på utvendig omramming rundt vindu på terrasse.

Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid, og eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på utvendig omramming rundt vindu på terrasse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen/skaden på utvendig omramming rundt vindu ved terrasse ser ut til å ha oppstått ved bruk av terrassedør.

Risiko:

Videre mekanisk påvirkning kan føre til økt skade på omrammingen og svekket overflatebeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for lokal utbedring for å opprettholde omrammingens beskyttende og estetiske funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet/slitt omramming rundt vindu ved terrasse og kontrollere at terrassedøren ikke gir videre mekanisk påvirkning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ytterdørene fremstår i hovedsak i god stand, uten registrerte funksjonsavvik av betydning. Det ble registrert enkelte sprekker og avskalling på innvendige dører.

TG 2 vurderes grunnet sprekker og avskalling på innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekker og avskalling på innvendige dører har oppstått som følge av bruk og overflatepåvirkning over tid.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold kan føre til økt overflateslitasje og ytterligere avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning og innebærer behov for vedlikehold eller lokal utbedring av berørte dører.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre berørte innvendige dører med overflatebehandling eller utskiftning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt overbygd terrasse på 10 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det ble registrert avskalling av maling på topprekke, samt noe begroing på rekkverk og bærestolper. For øvrig fremstår terrassen i hovedsak i normalt god stand, uten øvrige registrerte vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet avskalling av maling og begroing på deler av rekkverk og bærestolper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Overflatebehandlingen er værutsatt og har stedvis mistet vedheft. Begroing har oppstått på deler av trekonstruksjonene som følge av fukt- og værpåvirkning.

Risiko:

Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverk over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde overflatens beskyttende funksjon og forlenge levetiden på trekonstruksjonene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre berørte områder for begroing og utføre nødvendig overflatebehandling av rekkverk og øvrige værutsatte tredeler.

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige gulv- og veggoverflater fremstår med bruksslitasje. Det ble registrert slitasje og merker utover forventet bruksslitasje, herunder mindre hull, misfarging og skjolder etter tidligere plassering av bilder, hyller og møblement. På gulv ble det registrert overflateslitasje, riper og misfarging knyttet til bruk og plassering av inventar.

TG 2 vurderes grunnet slitasje, merker, riper og misfarging på gulv- og veggoverflater utover det som kan forventes ved normal bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Overflatene er påvirket av bruk, skader, og tidligere innfesting av bilder, hyller og annet inventar.

Risiko:

Videre bruk uten vedlikehold kan medføre økt overflateslitasje og ytterligere synlige merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning og innebærer at kjøper må påregne vedlikehold og lokal utbedring av berørte overflater.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre overflatevedlikehold, herunder sparkling, flekkutbedring og eventuell behandling eller utskifting av berørte gulv- og veggoverflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 1977 og er utført etter eldre byggt teknisk forskrift. Våtrommet har eldre vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Det ble registrert brudd i tettesjiktet ved sprekk i belegg ved ytterhjørne, samt motfall på gulv fra sluk mot dørterskel. Fallforholdene innebærer at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut mot dør og videre til tilstøtende konstruksjoner. Badet må påregnes oppgradert.

TG 3 vurderes grunnet alder på våtrommet, brudd i tettesjikt og motfall på gulv mot dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsak:

Våtrommet er fra byggeår og utført etter eldre byggt teknisk forskrift. Tettesjiktet har brudd ved ytterhjørne, og gulvet har fallforhold som ikke leder vann tilfredsstillende til sluk.

Risiko:

Eventuelt lekkasjevann kan ledes mot dør og videre til tilstøtende konstruksjoner. Brudd i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at våtrommets fuktsikring og videre funksjon ikke kan legges til grunn som tilfredsstillende. Kjøper må påregne oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommet slik at gulv, fallforhold og tettesjikt får tilfredsstillende funksjon. Omfang og løsning bør vurderes av våtromsfaglig person.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringsstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåking og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med forventet slitasje. Det ble registrert svellinger i deler av innredningen, som er forenlig med fuktpåvirkning. Det ble også registrert en del smuss rundt avtrekk. Ved funksjonskontroll ble det registrert god avrenning og vanntrykk fra vannkran, og oppsug i ventilator.

TG 2 vurderes grunnet svellinger i kjøkkeninnredningen og smuss rundt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Svelling i innredningen har oppstått som følge av fuktpåvirkning. Smuss rundt avtrekk skyldes bruk og manglende rengjøring/vedlikehold over tid.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling og ytterligere svekkelse av innredningen. Manglende rengjøring av avtrekk kan redusere funksjon og luftutskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for vedlikehold og lokal utbedring av berørte deler av innredningen. Kjøper må påregne at enkelte elementer kan ha redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktpåvirkede deler av innredningen, samt rengjøre og følge opp avtrekket med jevnlig vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber med plastkappe og er vurdert på synlige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser fra synlige vannrør. Vannrør er likevel en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og utskifting må påregnes over tid.

Stoppekran ble funksjonstestet, men stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet vannrør som nærmer seg passert forventet levetid, samt stoppekran som ikke stenger vannet tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vannrørene har oppnådd høy alder og nærmer seg passert forventet levetid. Stoppekranen har nedsatt funksjon og stenger ikke vannet tilfredsstillende ved betjening.

Risiko:

Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvekkelser over tid. Manglende stenging kan gjøre det vanskelig å stoppe vanntilførselen ved lekkasje eller ved behov for arbeid på røranlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av vannrør og økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje. Det kan også gi praktiske utfordringer ved vedlikehold eller utskifting av vanninstallasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte stoppekranen slik at vanntilførselen kan stenges tilfredsstillende. Videre anbefales det å følge med på vannrørens tilstand og påregne utskifting på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

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

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avløpsrørene har oppnådd høy alder og har begrenset forventet gjenværende brukstid.

Risiko:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, svekkelser og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for fremtidig utskifting eller utbedring av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på avløpsrørens funksjon og påregne utskifting på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det registreres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasje med behov for tiltak. Alder på berederen er ukjent. Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Alder på varmtvannsberederen er ikke kjent, og gjenværende brukstid kan derfor ikke vurderes nærmere.

Risiko:

Ukjent alder gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og risiko for aldersrelaterede svekkelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at kjøper må være forberedt på vedlikehold eller utskifting dersom berederen viser tegn til svekket funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare alder på berederen dersom dokumentasjon foreligger, og følge opp berederen med jevnlig kontroll.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid på egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie. Utbedringene rundt innmat i sikringsskap er arbeid utført i regi av borettslaget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater og overspenningsvern.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

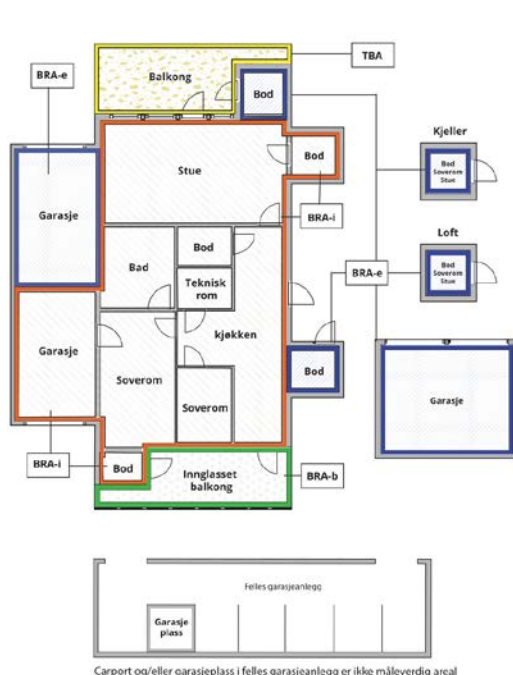
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Etasje	41			41	10
SUM	41	6			10
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To boder	
Etasje	Gang/entré, bad, ett soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble også fremlagt ferdigattest fra kommunen, datert 11.02.1977. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	36		0	6863.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjortestien 47A

Hjemmelshaver

Al Hjortestien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954626733		Grenland boligbyggelag	Sørzdahl Kenneth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2781

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stridsklev i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage, dagligvare og kollektivforbindelser. Det er kort kjøreavstand til Porsgrunn sentrum og øvrige servicetilbud i Grenlandsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	18.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kenneth Sørzdahl

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjortestien 47A

3930 PORSGRUNN

4001-52/36/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Brødrene Johansen Elektroservice as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat i sikrinsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

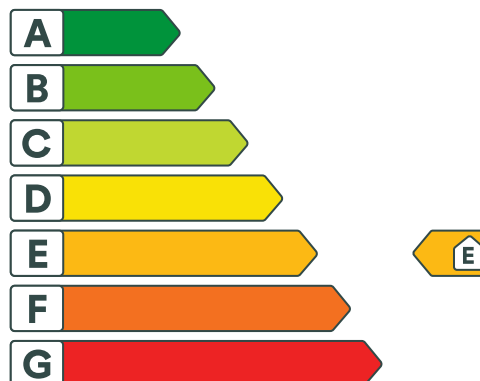
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Hjortestien 47A, 3930 PORSGRUNN	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285506
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 164023494
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
291,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
309,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 608 kWh



Hjortestien 47A, 3930 PORSGRUNN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hjortestien 47A, 3930 PORSGRUNN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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

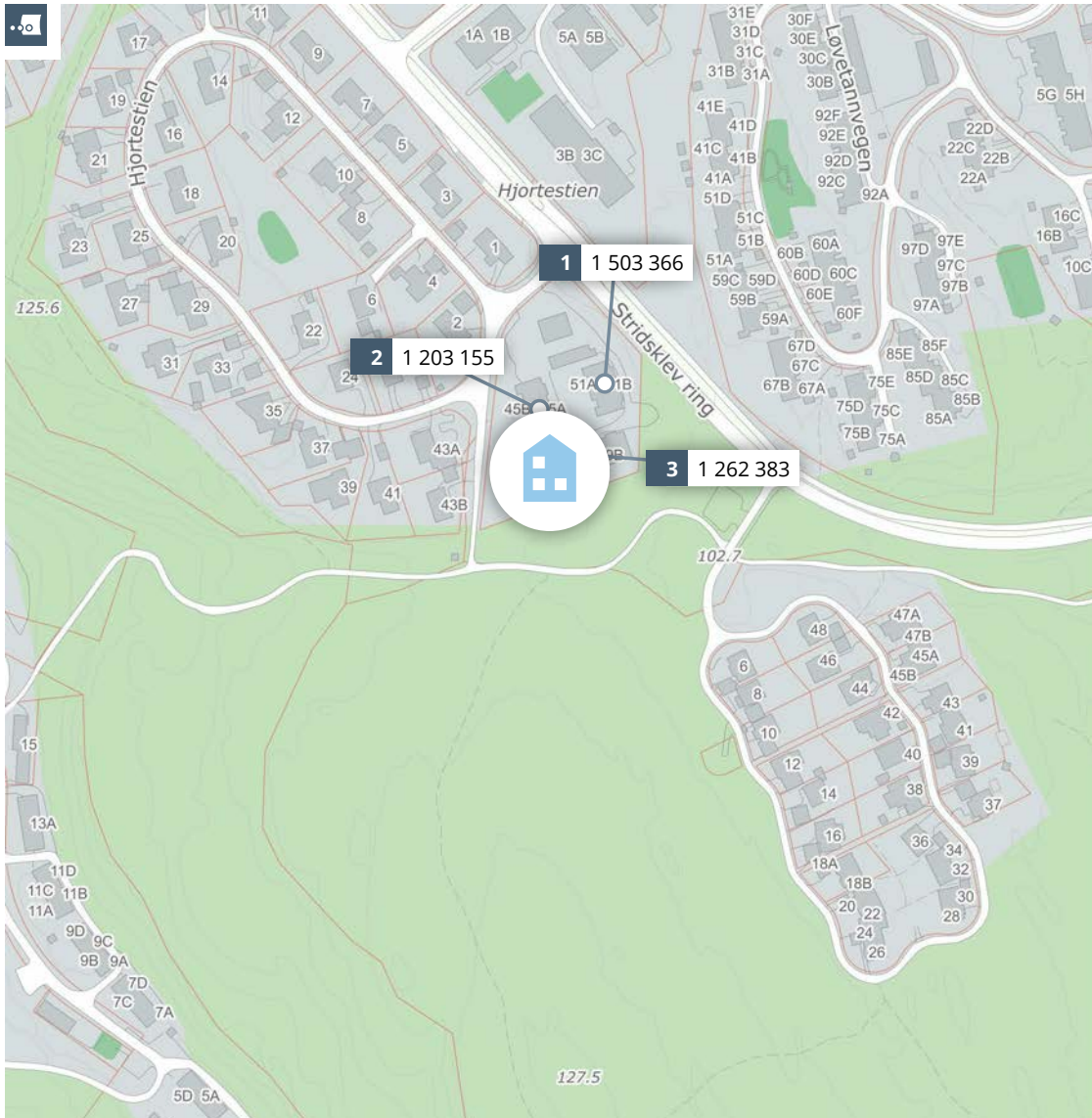


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Meglerns verdivurdering **HJORTESTIEN 47 A**

aktiv.
Eiendomsmegling

Rapport utført av Aktiv Eiendomsmegling AS den 21.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikk fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Kristoffer Ingebretns.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hjortestien 47 A, 3930 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 52 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS KORPELIA SØR

Verdivurdert til

1 090 000

90 777 1 180 777 28 799

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Fellesutgifter	5 963
Areal	41 m ²	6 m ²	- m ²	10 m ²	- m ²	- m ²	Formue	27 578
Byggeår						1976	Soverom	1
							Etasje	1
							Balkong	
							Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

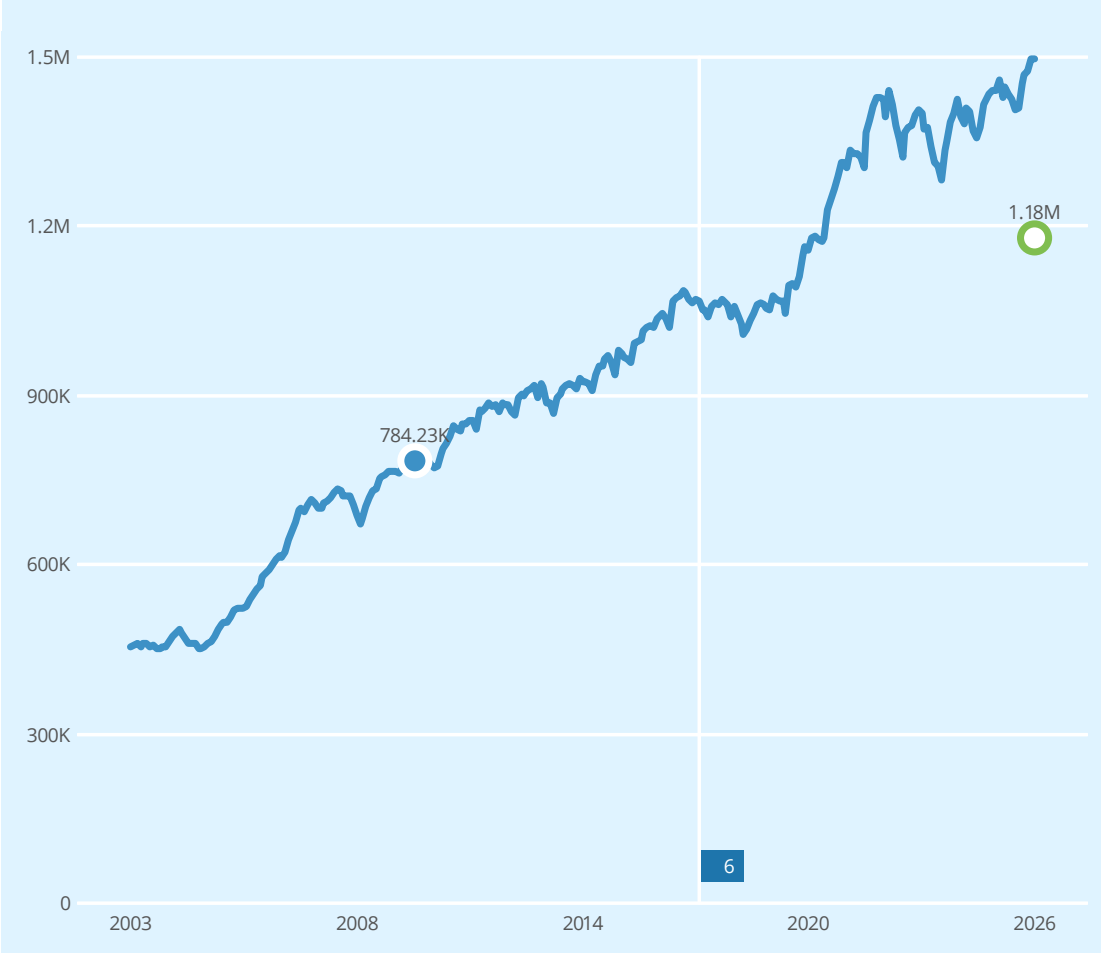
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hjortestien 51 A 46 m ² 1975 1. etg 1 sov	16.02.2026	1 425 000	1 410 000	93 366	1 503 366	32 682
2 Hjortestien 45 B 46 m ² 1976 2. etg 1 sov	26.03.2025	1 100 000	1 100 000	103 155	1 203 155	26 156
3 Hjortestien 49 A 45 m ² 1976 2. etg 1 sov	12.09.2024	1 350 000	1 150 000	112 383	1 262 383	28 053

Lettstelt 2-roms endeleilighet på Stridsklev i et populært område i naturskjønne omgivelser. Leiligheten har stue, kjøkken, soverom og bad, samt en overbygd terrasse. Leiligheten har enkel adkomst i 1. etasje.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisopptak for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 6 Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2010	26.05.2010	28.06.2010	660 000	660 000	124 231	784 231	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lengde siden sist omsetning



Leiligheter til salgs i 3930 PORSGRUNN nå



Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 3930 PORSGRUNN siste 9 mnd



2 021 000
1 998 000

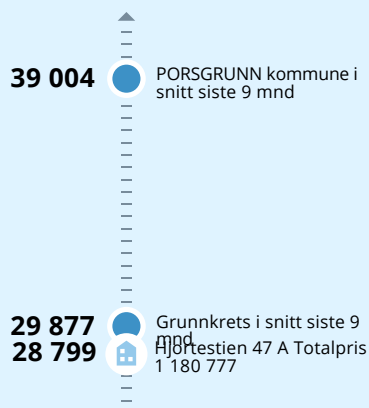


● Salgspris i snitt
● Prisantydning i snitt



for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 24.04.26 Side 1 av 3

AL Hjortestien Borettslag	Vår ref.: 95/2781
Hjortestien 47 A	Type: Borettslag
3930 PORSGRUNN	Eiere: Kenneth Sørsdahl
Organisasjonsnr: 954 626 733	Andelsnr: 2781

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 596

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 702
	Avdrag lån 3	129
	Renter lån 1	267
	Renter lån 3	65
	Avdrag lån 2 - garasjer	27
	Avdrag lån 1	717
	Renter lån 2 - garasjer	56
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr GBBL - garasje	8
	Leiegarasje	625

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	90 777	Gjeld siste årsoppg.:	93 366
Klient ajourf. lån:	2 904 888	Klient gj. s. årsoppg.:	2 987 733

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94947045568, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 24.04.2026: 2 004 609
Andel av saldo: 62 644
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2032)

Lånummer: 94947045576, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 24.04.2026: 416 491
Andel av saldo: 13 015
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.12.2047)

Lånummer: 94947045584, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 24.04.2026: 483 788
Andel av saldo: 15 118
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.03.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ken Morgan Nordeide
Adresse: Porsgrunnsvegen 188
Postnr/-sted: 3735 SKIEN
Telefon: Mob.: 90833231

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 24.04.26 Side 2 av 3

AL Hjordestien Borettslag	Vår ref.:	95/2781
Hjordestien 47 A	Type:	Borettslag
3930 PORSGRUNN	Eiere:	Kenneth Sørsdahl
Organisasjonsnr: 954 626 733		

4: Særskilte opplysninger

E-post: hjortestien.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 578	Gjeld:	93 366	Andre inntekter:	660
		Utgifter:	5 549		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
Andelsnr:	2781	Partialobligasjonsnr:	02781

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	52/36		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6868

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003215600
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.02.1977	Første innflytting:	12.02.1977	SSBnr:	H0101
Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-2 rom	P-rom	44
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Borettslaget eier 4 stk. garasjer som leies ut. Lån 2 - garasjer betales derfor av borettslaget (alle andelseierne) og renter/avdrag betales inn til borettslaget av de som leier garasjene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 24.04.26 Side 3 av 3

AL Hjortestien Borettslag

Vår ref.: 95/2781

Hjortestien 47 A

Type: Borettslag

3930 PORSGRUNN

Eiere: Kenneth Sørsdahl

Organisasjonsnr: 954 626 733

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Brl. har kabel tv og bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedrørende garasjen - dette er en leiegarasje som borettslaget eier.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Hjortestien Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 -
Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

5 stk

Vedtak:

ok

1.2 Registrere antall fullmakter

0 stk

Vedtak:

Godkjent

1.3 Godkjenning av innkalling

Godkjent

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Godkjent

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Ken Nordeide

Vedtak:

Vedtatt

1.6 Valg av referent

Ken Nordeide

Vedtak:

Vedtatt

1.7 Evt. valg av tellekorps

ok

Vedtak:

ok

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

ok

Vedtak:

ok

2. Årsmelding fra styret

Godkjent

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Godkjent

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Ken Nordeide 55 000,-

Eva Gundersen 10 500,-

Siri Mathisen 10 500,-

Marius Alvestad 10 500,-

Vedtak:

Godkjent

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Ken Nordeide Styreleder valgt for 2 år

Siri Mathisen Ikke på valg

Eva Gundersen Ikke på valg

Marius Alvestad valgt for 1 år

Vedtak:

Vedtatt

6. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Arne Håkonsen

Marius Alvestad (vara)

Vedtak:

Vedtatt

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

Vedtak:

ok

Protokoll for AL Hjortestien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	19.05.2025
Sekretær	Ken Morgan Nordeide (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Eva Gundersen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Siri Mathisen (sign.)	19.05.2025

Innkalling til generalforsamling

i AL Hjortestien Borettslag (95)

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00, Kjeller Hjortestien 49b.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av sakliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Ken Nordeide

Eva Gundersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

5.4 Valg av styremedlemmer

Det er valg av Leder samt at Eva Gundersen ønsker å trekke seg da hun har solgt leiligheten.

6. Innkomne forslag

6.1 Elbil lader

Det er innkommet forslag om å utvide ladekapasiteten med en lader til.

Forslag til vedtak: Det settes opp en lader til.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i AL Hjortestien Borettslag

Om AL Hjortestien Borettslag

AL Hjortestien Borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

AL Hjortestien Borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er _____ ansatte i boligselskapet.

AL Hjortestien Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Ken Morgan Nordeide
Styremedlem, Eva Gundersen
Styremedlem, Siri Mathisen
Varamedlem, Marius Alvestad

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. AL Hjortestien Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Det er ikke utbetalt lønn/andre godtgjørelser, utover styrehonorar, årsmelding er oppdatert.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 4 styremøter, hvor 6 protokollerte saker har vært behandlet.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført gjennomført i henhold til planen.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak _____.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

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. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	-378 908	202 829
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	674 724	-103 529
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	45 192	45 192
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-313 234	-295 318
Endring avsetning framtidig vedlikehold	139 294	-228 082
C: Årets endring disponible midler	545 976	-581 737
D: Disponible midler 31.12.	167 068	-378 908
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	148 469	-384 095

Resultatregnskap pr 31.12.25 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 706 496	1 476 864	1 706 400	1 805 664
Innkrevde felleskostnader renter		181 632	210 432	181 563	148 859
Innkrevde felleskostnader avdrag		311 808	290 688	311 751	335 310
Leieinntekt garasjer	16	45 600	30 000	30 000	45 600
Sum inntekter		2 245 536	2 007 984	2 229 714	2 335 433
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 345	9 900	10 400	12 200
Styrehonorar	2	86 500	86 500	86 500	86 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterede kostn.		12 197	12 197	12 200	12 200
Forretningsførerhonorar		80 847	77 430	79 200	82 100
Medlemskontigent		7 999	6 399	8 000	8 000
Kontigent NBBL		3 840	3 840	4 100	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 032	4 032	4 200	4 200
Juridiske tjenester		0	3 750	0	0
Vaktmestertjenester		0	15 713	0	0
Sommer og vinterkostnader		148 567	141 360	148 300	163 900
Vedlikehold	3	54 848	687 809	10 000	352 000
Kabel-tv		311 696	284 166	298 400	325 600
Forsikring		84 476	77 010	87 100	95 700
Kommunale avgifter	6	330 492	346 276	360 000	261 895
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		0	100 383	105 200	0
Lys og varme fellesarealer		91 593	0	0	118 600
Renhold, fellesareal		87 476	26 844	42 700	94 300
Driftskostnader garasje I	16	16 951	0	0	45 600
Andre driftskostnader	4	3 375	4 790	48 000	48 000
Bomiljø		5 254	4 948	0	0
Avskrivninger	5	45 192	45 192	0	45 192
Sum driftskostnader		1 385 680	1 938 538	1 304 300	1 760 487
Driftsresultat		859 856	69 446	925 414	574 946
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 114	26 104	19 278	18 000
Rentekostnad		177 597	199 079	182 643	149 939
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-156 483	-172 975	-163 365	-131 939
Årsresultat		703 373	-103 529	762 049	443 007
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		674 724	-103 529	762 049	443 007
Overf. disp. midler garasje	16	28 649	0	0	0
Sum overføringer		703 373	-103 529	762 049	443 007

Balanse pr 31.12.25 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	6 643 673	6 643 673
Tomter	9, 15	553 332	553 332
Garasjer	7, 15	603 775	603 775
Andre driftsmidler	8	351 514	396 706
Sum varige driftsmidler		8 152 294	8 197 486
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	712 601	851 894
Sum finansielle anleggsmidler		712 601	851 894
Sum anleggsmidler		8 864 894	9 049 380
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 899	5 286
Andre leierestanser		315	35
Andre fordringer		24	0
Periodisert kostnad		253 737	230 721
Sum fordringer		272 975	236 043
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		188 366	3 635
Sum bankinnskudd og liknende		188 366	3 635
Sum omløpsmidler		461 341	239 678
SUM EIENDELER		9 326 235	9 289 058

Balanse pr 31.12.25 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	11	5 150 029	4 475 305
Sum egenkapital	11	5 153 229	4 478 505
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	2 987 733	3 300 967
Borettsinnskudd	13, 15	800 000	800 000
Garasje innskudd	14	91 000	91 000
Sum langsiktig gjeld		3 878 733	4 191 967
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 651	5 729
Gjeld mellomregning		8	8
Leverandørgjeld		121 658	481 381
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpne renter		851	1 011
Garasjedrift 1	16	159 105	130 456
Sum kortsiktig gjeld		294 273	618 586
Sum gjeld		4 173 006	4 810 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 326 235	9 289 058

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ken Morgan Nordeide
Leder

Siri Mathisen
Styremedlem

Eva Gundersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 anleggsmidler/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 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	10 345	9 900
Sum	10 345	9 900

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	86 500	86 500
Sum	86 500	86 500

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 744	635 836
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 829
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 105	49 144
Sum	54 848	687 809

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7720 Generalforsamling	875	2 258
7770 Bank og kortgebyrer	2 500	2 533
Sum	3 375	4 790

Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	45 192	45 192
Sum	45 192	45 192

Note 6 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7760 Eiendomskatt	330 492	346 276
Sum	330 492	346 276

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1110 Garasjer	603 775	603 775
Sum	603 775	603 775

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

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 588	359 379
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 588	359 379
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 578	71 876
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 010	287 503
Årets avskrivninger :	9 254	35 938
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	10

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 643 673	553 332
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 643 673	553 332
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 643 673	553 332
Anskaffelsesår :	1976	1976
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	712 601	851 894
Sum	712 601	851 894

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 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	3 200	3 200
2052 Annen egenkapital	2 492 800	2 492 800
2070 Akkumulert resultat	2 657 229	1 982 505
Sum	5 153 229	4 478 505

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Utskifting sikringsskap, kloakkrør m.m.	4 stk. garasjer	
Lånenummer:	94947045584	94947045576	94947045568
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019
Rentesats:	5.20 %	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2047	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	495 299	3 733 768
Lånesaldo 01.01:	542 156	428 568	2 330 243
Avdrag i perioden:	46 129	9 440	257 665
Lånesaldo 31.12:	496 027	419 128	2 072 578
Saldo 5 år frem i tid:	219 702	359 234	538 707

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045568	32	64 768	2 072 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045576	32	13 098	419 136
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045584	32	15 501	496 032

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	800 000	800 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2253 Innskudd garasjer	91 000	91 000
Sum	91 000	91 000

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	2 987 733	3 300 967
Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	3 787 733	4 100 967
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	553 332	553 332
Bygninger, garasjer og boder	7 247 448	7 247 448
Sum	7 800 780	7 800 780

Note 16 - Resultat garasje/carportdrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	130 456	128 318
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	45 600	45 600
Kostnader garasje/carporter	-16 951	-13 462
Årets endring disponible midler	28 649	32 138
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	159 105	130 456

Ved negative disponible midler garasje/carportdrift, betyr det at garasje/carportdriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasje/carportdrift blir presentert som gjeld i balansen.

Resultat og balanse med noter for AL Hjortestien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Hjortestien Borettslag

Styreleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Siri Mathisen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Eva Gundersen (sign.)	18.02.2026

Til generalforsamlingen i AL Hjortestien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Hjortestien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 06. mars 2026
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

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-06 11:39:42 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: FWANU-R2H43-TVM9X-YZDJX-MRXXX-01RPX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedtekter



for **HJORTESTIEN** Borettslag org nr 954 626 733

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.06.1975, endret den 22.03.2006, endret den 09.04.2019, sist endret den 01.07.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 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. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

HJORTESTIEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 27.04.2005
Endret på generalforsamling 20.03.2007

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

1. Almennelige bestemmelser

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



2. Fellesrom

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



3. Trappevask

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

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier

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



6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

7. Avfall

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



8. Husdyrhold

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



ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige stopp for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Reservering av parkeringsplasser og leie av motorvarmer avtales med styret skriftelig.
- Borettslavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- All kjøring på tunet forbudt mellom 23.00 og 06.00.
- Borettslavere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter/ hengere/avskiltet kjøretøy må skriftlig avtales med styret i borettslaget.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing på eiers ansvar og regning.



10. Ro og orden

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



11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.



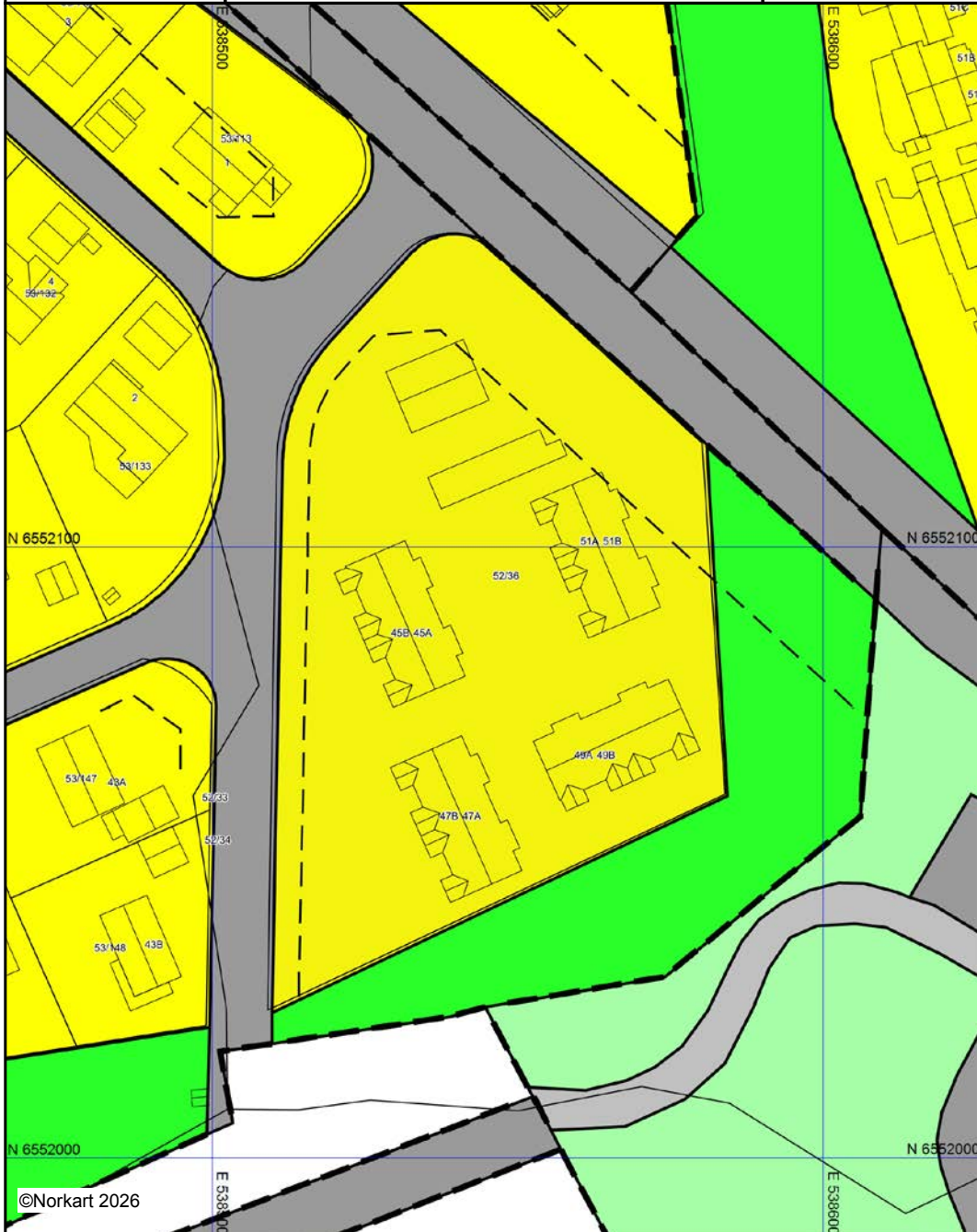
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/36
Adresse: Hjortestien 47A
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring





Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Naturformål
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense



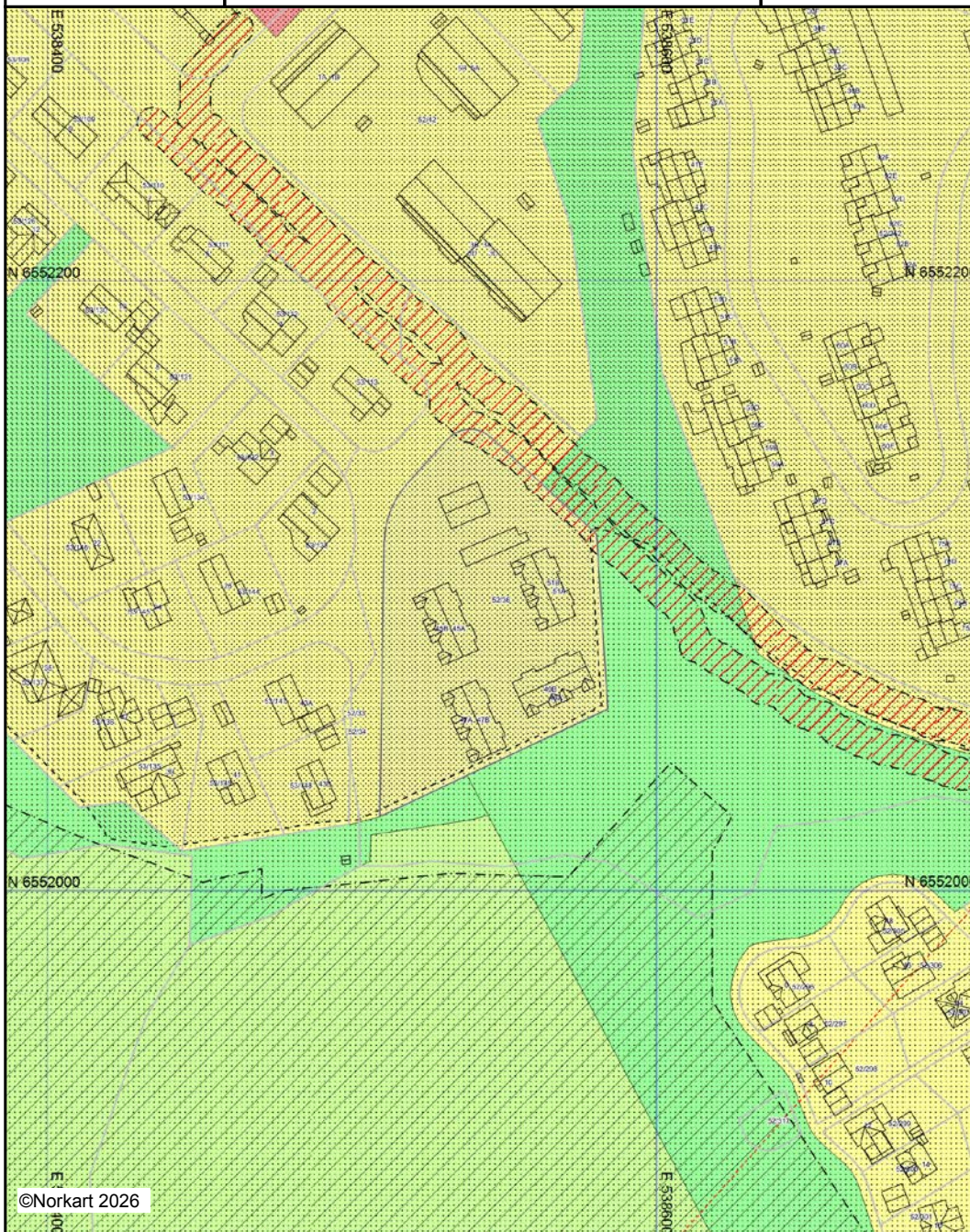
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/36
Adresse: Hjortestien 47A
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32







Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Sykkelveg - eksisterende



Statens vegvesen



PORSGRUNN KOMMUNE / STATENS VEGVESEN

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR E18 LANGANGEN- BAMBLE I PORSGRUNN KOMMUNE

PlanID: 1404 – Porsgrunn kommune
Dato for siste revisjon: 1. oktober 2015
Bystyrets godkjenning: 3. september 2015

1. Formålet med planen

Hovedmålsettingen med prosjektet er å redusere kjøretiden på strekningen, bedre framkommeligheten for alle brukere av vegen, redusere ulykkesfrekvensen for alle trafikantgrupper og redusere miljøproblemer for randbebyggelse langs dagens E18.

Kommunedelplanen skal, på et overordnet og prinsipielt nivå, avklare trasé for fremtidig firefelts E18. Planen skal fastsette et båndlagt areal for å unngå at det etableres tiltak i nærheten av traséen som kan være til hinder for videre planlegging og bygging av veganlegget.

2. Samferdselsanlegg

Røde symboler i plankartet indikerer alternativ for hovedvegtrasé og kryssplassering. Bruer og tunneler som er vist er veiledende. Endelig optimalisering og arealbeslag skal fastsettes i reguleringsplan.

Vegen skal planlegges etter gjeldende vegnormaler.

3. Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)

- § 3.1 Arealet er båndlagt for tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg. Det tillates ikke tiltak etter pbl § 201-1 bokstav a og m. Tiltak etter pbl 20-1 bokstav b-1 og § 20-2 skal vurderes særskilt. Båndleggingssonen gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt etter plan- og bygningsloven.
- § 3.2 Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges Statens vegvesen for uttalelse før vedtak fattes.

4. Generelle bestemmelser til kommunedelplanen (pbl. § 11-9)

- § 4.1 Det stilles krav om at det utarbeides reguleringsplan for tiltaket.
- § 4.2 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.
- § 4.3 Byggegrenser avklares i reguleringsplan.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jfr.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Njortestien, Striusklev			52	36	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Aldersbolig hus 2.	05.03.75	dato 26.06.75	sak	61/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/D LBBL		Sverresgt. 12		54 190	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
SBSL's distriktskontor		Holbergsgt. 14, 3700 SKIEN		23 150	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Helge Buer		Postboks 56, 3761 SKIEN		27 020	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Forgramm den 11.02.77

Rudolf Prosvius
for bygningssjefen

O.L.
O. Larsen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- bemerk. Areal: 465 m².
- iug.v.

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

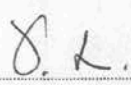
Jekse

Byggeplass (adresse) Hjortestien 45-51		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			52	36	
Arbeidets art Tilbygg av redskapsbod til gar.	Byggets art	Søknadens dato 06.01.81	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak dato 24.02.81 sak 86/81		
Byggherrens navn A/L PBBL		Adresse Grensegt. 3			Telefon
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn Arne Johannessen		Adresse			Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Forsgrunn den 10.06.81


 for bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 kenmerk. Areal: 6 m²

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jek.

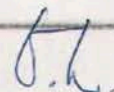
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hjortestien 45 - 51, Korpelia II			52	36	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	13 rekkegarasjer	13.07.77	dato 09.08.77	sak 232/77	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
PBBL	Sverresgt. 12		54 190		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Helge Buer	Bataljonveien, 3700 SKIEN		27 020		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Helge Buer	Bataljonveien, 3700 SKIEN		27 020		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Forsgrunn den 23.01.78


 for bygningsjefen


 O. Larsson

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeledervemyndighet
 ing.v.
 kenmerk. Areal: 185,9 m².

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

PORSGRUNN KOMMUNE

Byutvikling

FERDIGATTEST

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

Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag
Postboks 44

3901 PORSGRUNN

GNR. 52, BNR. 36, HJORTESTIEN 45,47,49,51 - RIVE/NYBYGG BALKONGER			
Tiltakshaver: Hjortestien Borettslag v/PBBL			
Adresse: Postboks 44, 3901 PORSGRUNN			Tlf.:
Ansvarlig søker: Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag			
Adresse: Postboks 44, 3901 PORSGRUNN			Tlf.: 35573100
Ansvarlig kontrollerende: Seltor AS, Vipevegen 51, 3917 PORSGRUNN			
Gnr/Bnr: 52/36	GABnr.:	Saks.nr.: 52/05	Dok.nr.: 09/2948-2
Tiltakets art: Rive/nybygg		Byggets art: Balkonger	
Søknadsdato: 16.12.04 og 31.01.05	Rammetillatelse:	Igangsettingstillatelse: 01.02.2005	

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

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

Porsgrunn den 20.11.2009

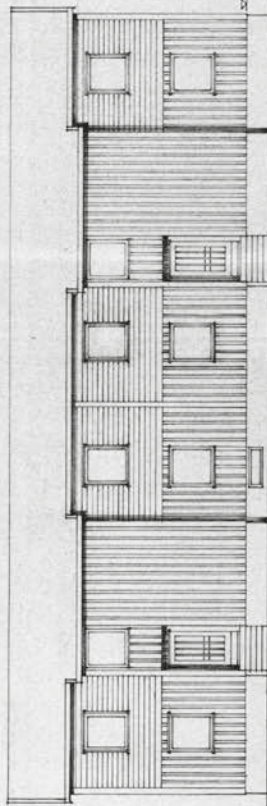
Hanne Birte Hulløen
Kst. virksomhetsleder

Bente Sjøberg
Saksbehandler

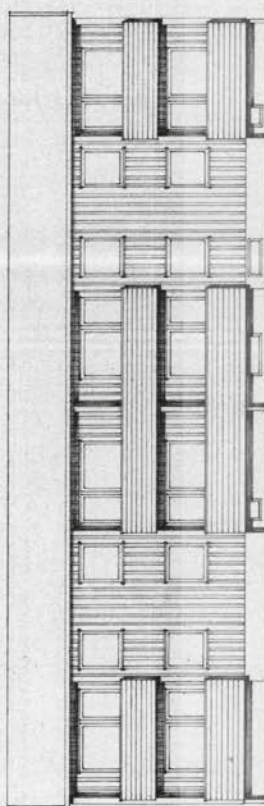
Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Arealer: bebygd areal (Bya): m²
bruksareal (Bra): m²
piper: stk

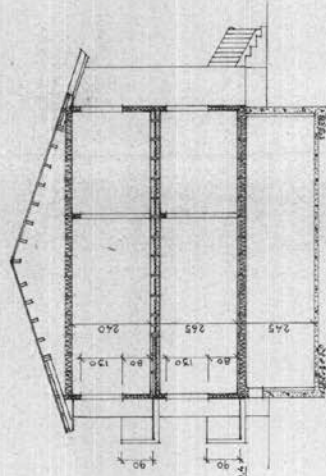
POSTADRESSE	BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7	TELEFAKS	TELEFON
Postboks 128	E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no	35 55 69 82	35 54 74 73
3901 PORSGRUNN	Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/		



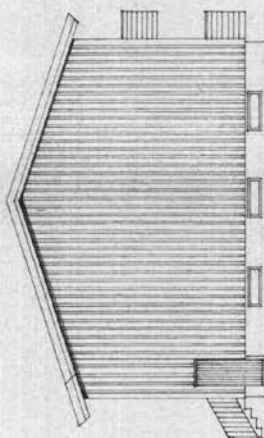
FASADE MOT SYD OG VEST



FASADE MOT NORD OG ØST



SNITT



GAVLFASE

- BESKRIVELSE**
YTERVEGGER:
 9.5 MM GIPSPLATER
 DIFEILT PAPP
 10 CM MINERALULLFILT
 2" x 4" BINDINGSVERK
 FORHJUDNINGSPAPP
 7/8" x 6" TØMMERMANNSPANEL
 7/8" x 7" VESTLANDSPANEL (UTLEKTET)
- INNENDIGE BÆREVEGGER:**
 4" BINDINGSVERK
 SKILLEVEGG MELLOM LEILIGHETENE:
 2 STK. 2" x 4" BINDINGSVERK
 2 " 10 CM MINERALULL
 9.5 MM GIPSPLATER
- ISOLASJON I BJEIKELAG OVER KJELLER:**
 15 CM MINERALULLFILT
 OVER 1 ETASJE:
 5 CM SAND
 5 " MINERALULLFILT
- OVER 2 ETASJE:**
 15 CM MINERALULLFILT
- TAK 18° HELLING:**
 1 LAG SHINGEL ASFALT-
 MINERALULLPAPP
 7/8" PLOSDE BOED PÅ
 ÅSER 60 CM CC

PROSJEKTOR: BILLAGSKONTOR
 4 APR. 1975
 ABC. 101

PROSJEKTOR: BILLAGSKONTOR
 2 0 JULI 1975
 5
 HUS NR. 5

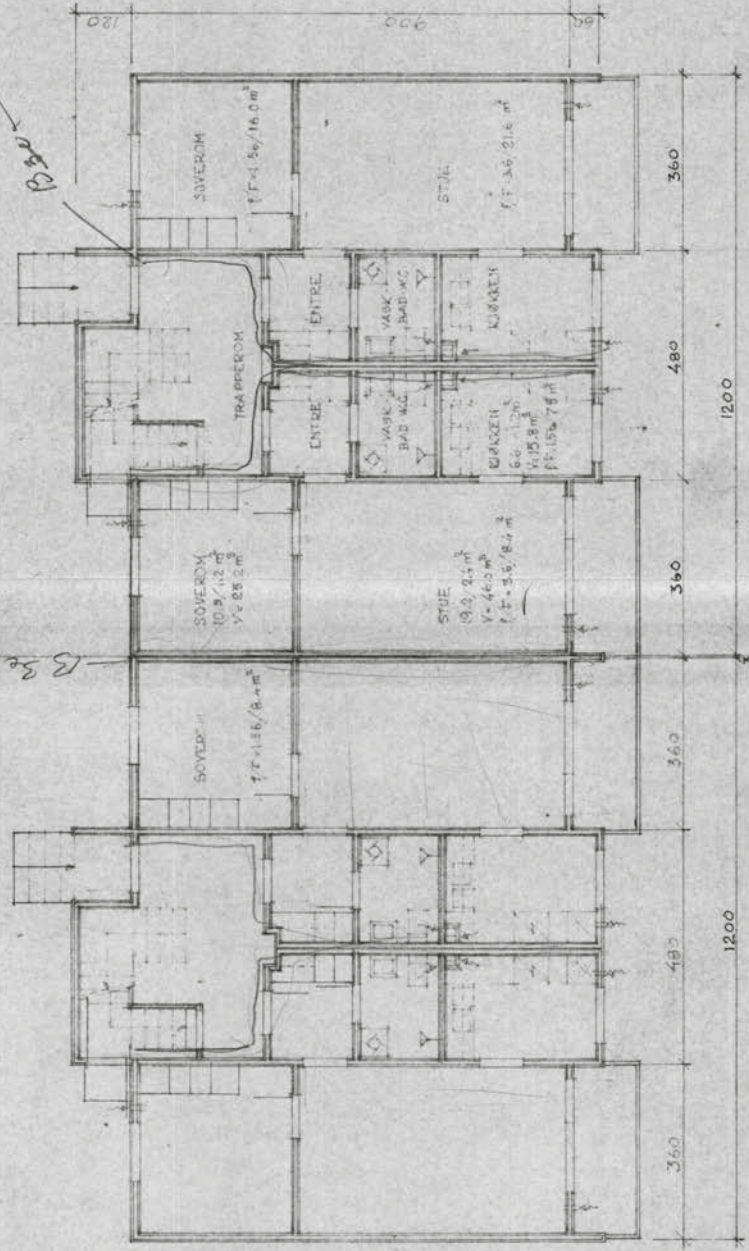
OMRÅDE: GIVS
EIDANGER B.B.L.
 PROSJEKTOR:
KORPELIA AREAL Z
 NBBL DISTRIKTSKONTOR
 TILDRAGNING: 14. JULI 1970
SKIEN

TECH. TITTEL:
**FASADER OG
 SNITT**

MÅL 1:100
 TEIENET 80-5-75
 7430 - 4

REGNET
 7430 - 4
 DATO

Notent på Norges brannskole
14/10-76



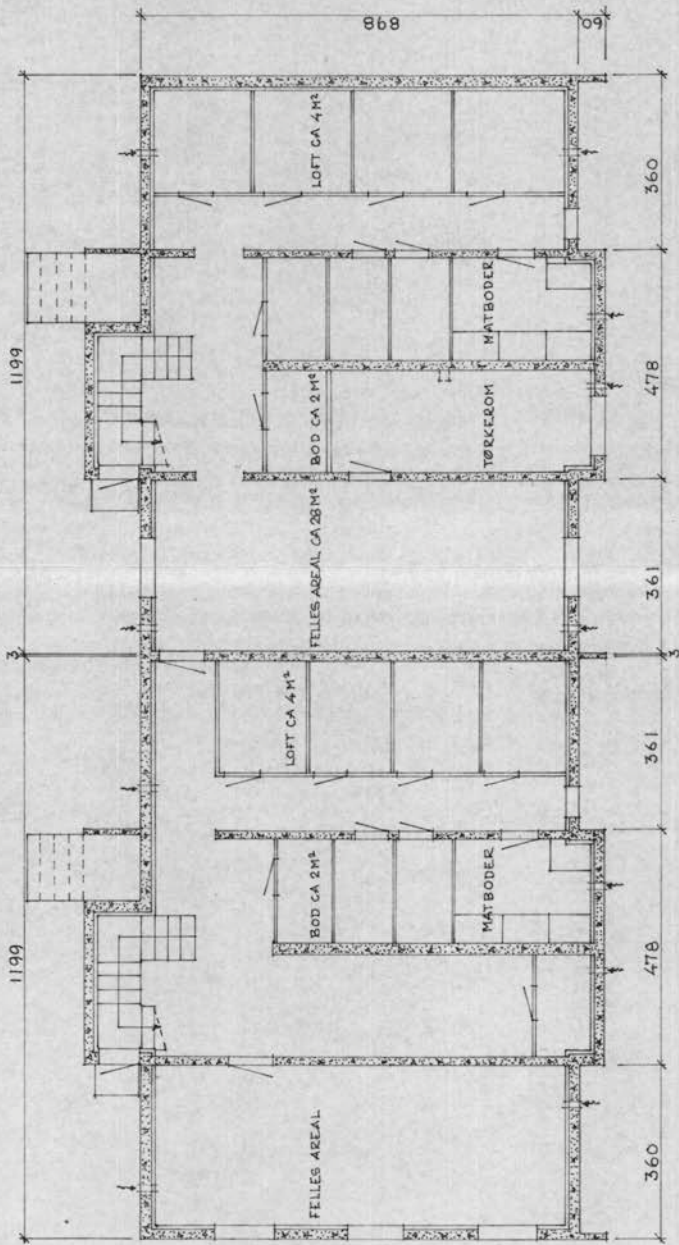
9.60

POSSGRUNN BYPLANKONTOR
4 APR. 1975
ARK. NR.

PROSJEKTNUMMER	2 0 4305 1975
ARK.	
HUS NR.	2

OPPER GIVER	EIDANGER B.B.L.
PROSJEKT	KORPILIA ARCAL Z
NBBL'S DISTRIKTSKONTOR	HOLBERGSET 14 - TLF. 23150
SKIEN	
TEGN. TITEL	1. ETASJE PLAN
MÅL	1:100
TEGNET	28-9-75
Flaasvik	
RETTET	7430 - 2
TEGN. NR.	
DATO	

1. ETASJE PLAN



KJELLERPLAN

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
4 APR. 1975
ARK. NR.

SKIEN
20 MARS 1975
ARK. NR.

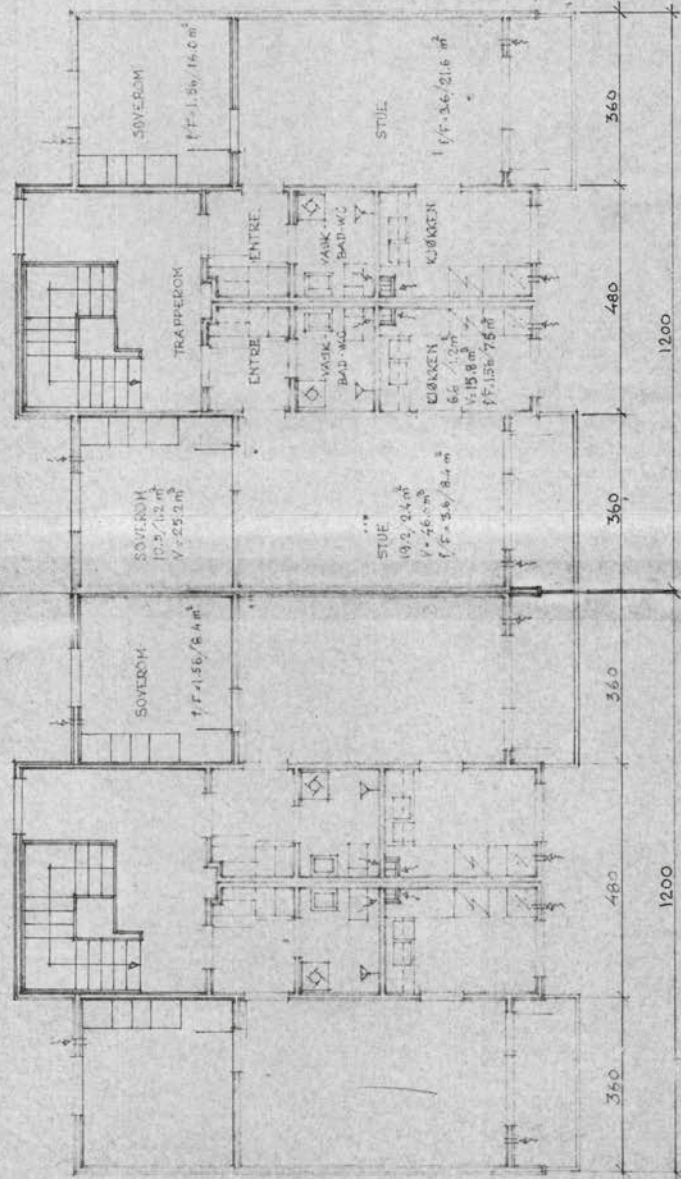
HUS NR. 3

TEGN. TITTEL
KJELLERPLAN

RETTET
TEGN. NR.
7430 - 1
DATO

OPPPER GIVER
EIDANGER B.B.L.
PROSJEKT
KORPELIA AREAL Z
NBBL'S DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT 14 - TLF 23150
SKIEN

MÅL 1:100
TEGNET 28-2-75
H. Aarby



2. ETASJE PLAN

POSGRUNN BYPLANKONTOR
4 APRIL 1975
ARK. NR.

PROSJEKTNUMMERSVESEN
20 MARS 1975

HUS NR. Allig

OPPER. CIVEL	TEGN. TITTEL	RETTET	DATE
EIDANGER B. B. L.	2. ETASJE PLAN	TEGN. NR.	7430 - 3
PROSJEKT	KORPPELLIA AREAL Z	MÅL 1:100	
NBBL ⁵ DISTRIKTSKONTOR		TEGNET 28-2-75	
HOSBERGET 14 - TLF. 23150		<i>Åsnes</i>	

Nabolagsprofil

Hjortestien 47A - Nabolaget Korpelia - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Hjortestien Linje M3, M3N, 185	2 min	0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min	5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min	

Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	9 min	0.8 km
International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	9 min	0.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min	6.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min	7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

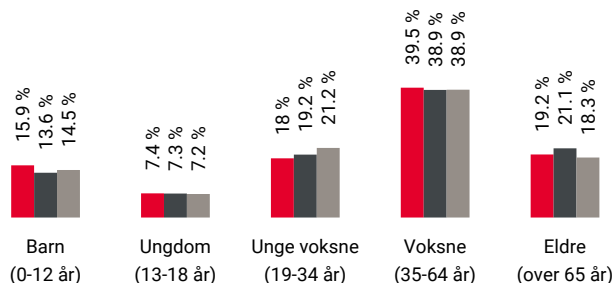
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korpelia	516	225
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngvegen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	0.4 km
Skrapeklev barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min	0.9 km
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (1-5 ... 55 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	8 min	
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	18 min	1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



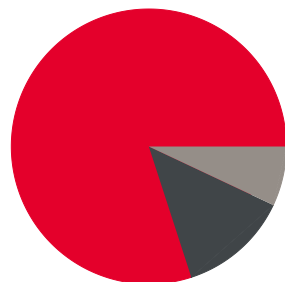
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Hjortestien ballplass Ballspill	4 min	0.3 km
	Blåbærsvingen ballplass Ballspill	9 min	0.6 km
	MOVA Skjelsvik	7 min	
	Heistad Fysioterapi & Trening	8 min	

Boligmasse

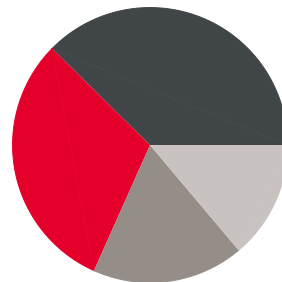


- 80% enebolig
- 13% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	Down Town	9 min
	Vitusapotek Stridsklev	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

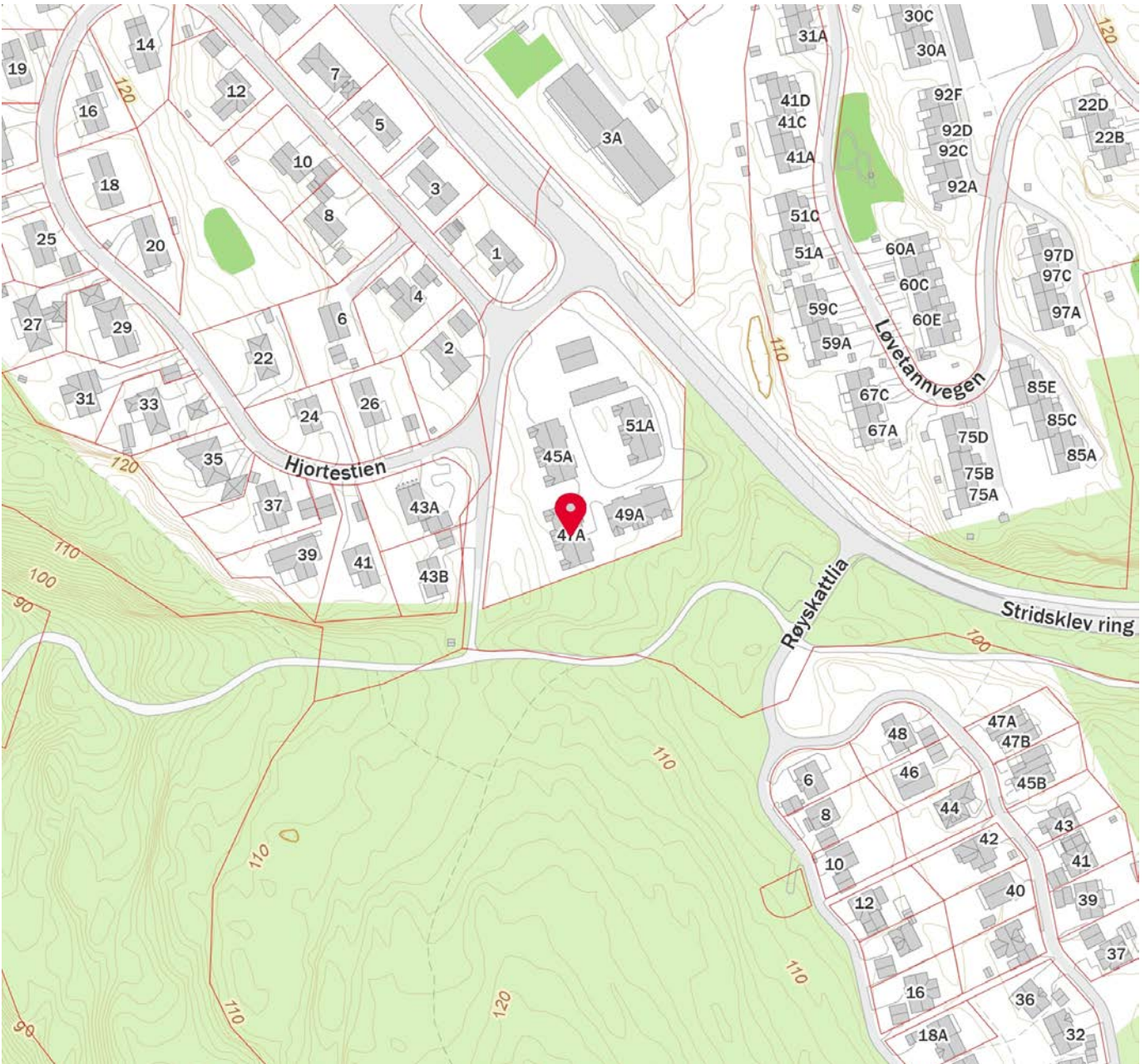
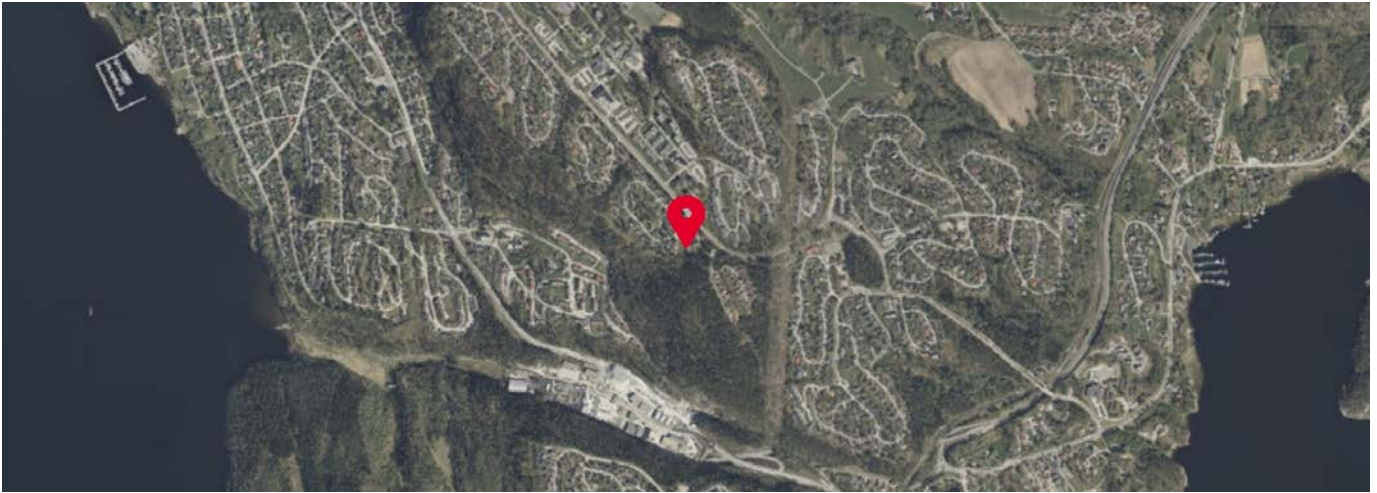
- Korpelia
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hjordtestien 47A
3930 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre