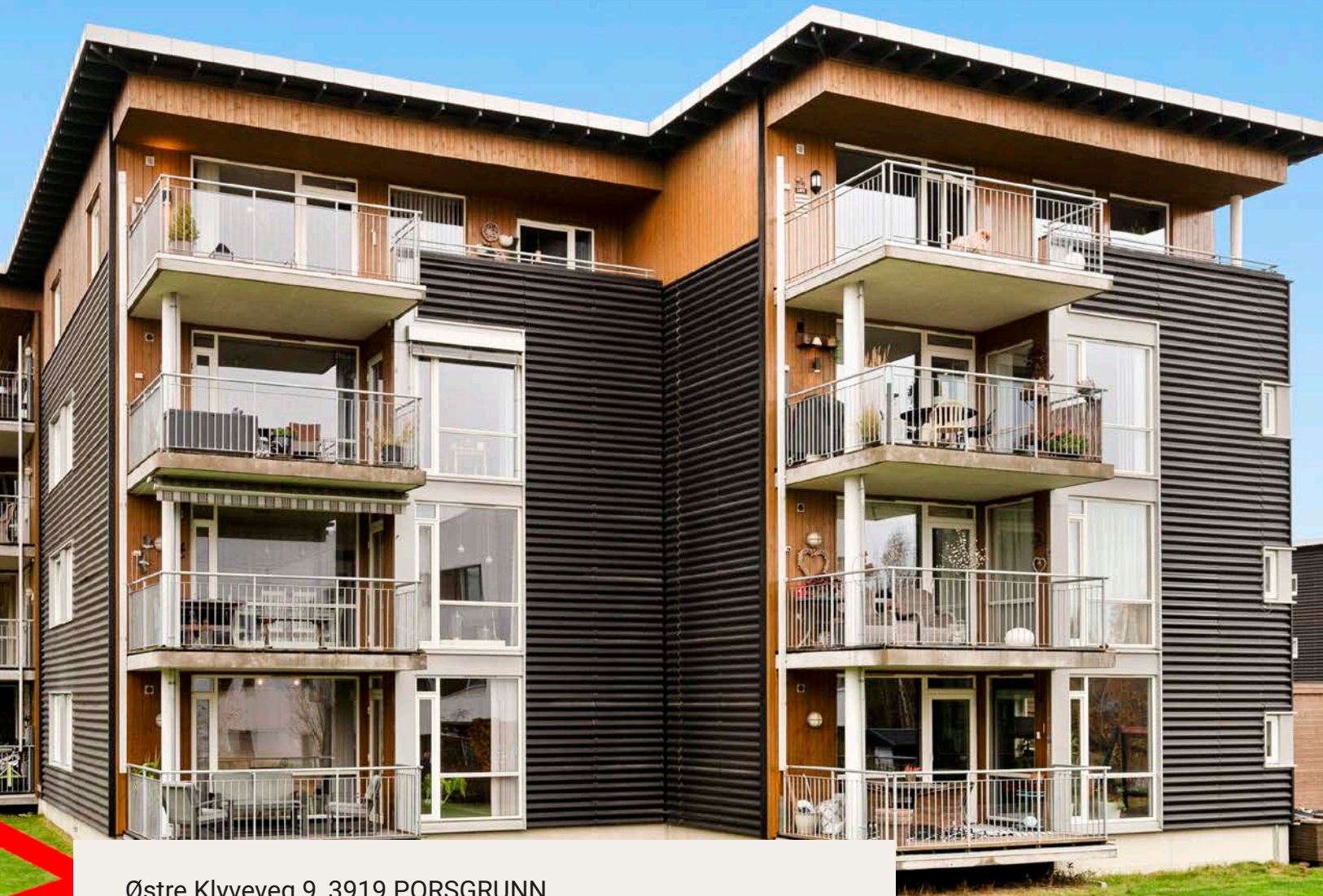


aktiv.



Østre Klyveveg 9, 3919 PORSGRUNN

**Innbydende og koselig 3-roms
leilighet fra 2005 - 1.etasje med
balkong - Garasje - Enkel atkomst.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 897 553,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 596 774,-
Felleskostn.: Kr 9 936,-
Selger: Petter Eskilt Aakre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 82/102 kvm
Tomtstr.: 4319 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 746
Andelsnr.: 5082
Oppdragsnr.: 1317240099

Innbydende og koselig 3-roms leilighet fra 2005 - 1.etasje med balkong.

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Østre Klyveveg 9. Leiligheten ble oppført i 2005 og inneholder gang/entré, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken. I tillegg er det bod for lagring- og oppbevaring på utsiden av leiligheten, samt tilhørende garasje. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.

Det er felles varmtvannsberedere for borettslaget. Varmtvann og strøm er inkludert i husleien, hvor Kr.1150,- av husleien går til akonto strøm og avregnes en gang pr år. Sist år fikk dagens eiere regning på 1.300,- for året i avregning.

Er du på utkikk etter leilighet med enkelt atkomst og alt på en flate?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	43
Energiattest	48
Nabolagsprofil	56
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Gang/entré, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 20 m² Bod og garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde: 2,17m på bad, 2,37m i gang/entré, 24m i bod og 2,38m i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4319 m²

Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og belegningsstein.

Steinlagt adkomst til bygget. Det benyttes felles uteområdet med plen og lekeplass.

Det opplyses om at det bygges ny plattning hvor det blir felles sittegrupper.

Beliggenhet

Velkommen til Østre Klyveveg 9 på «Vessia». Her er det gangavstand til populære PP

sentret, GS sentret samt Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter med blant annet elvepromenade, restauranter, kafeer, fine turområder og Down Town kjøpesenter. Boligen ligger barnevennlig til med kort gangavstand til Vestsiden barnehage og Vestsiden skole. I direkte nærhet til boligen er det flere aktivitetstilbud som blant annet Pors IF som tilbyr alt av fotball, håndball, innebandy m.m, samt treningssenter på Sats og Sprek på Down Town. Ved siden av treningssenter tilbyr Down Town kjøpesenter et bredt utvalg av butikker med utvalg til barn, voksne og for de eldre. Her er det 1200 parkeringsplasser og gode bussforbindelser. Kort vei til bussforbindelse. Inn til Porsgrunn stasjon er det kort kjørevei. Her kan du benytte deg av buss- og togforbindelse som fører deg dit du skulle ønske. Til Sandefjord Lufthavn Torp er det en kjøretur på ca. 45 minutter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader kledd med plater og stående trepanel. Etasjeskille av betong. Flatt tak, antatt tekket med takpapp og beslag.

Sørvendt overbygd balkong med utgang fra stue på 9 m². Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av stål. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Østre Klyveveg 9. En koselig og innbydende leilighet med enkelt atkomst i 1.etasje. Leiligheten ble oppført i 2005 og inneholder gang/entré, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken. I tillegg er det bod for lagring- og oppbevaring på utsiden av leiligheten, samt tilhørende garasje. Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.

Det er felles varmtvannsberedere for borettslaget.

Varmtvann og strøm er inkludert i husleien, hvor Kr.1150,- av husleien går til akonto strøm og avregnes en gang pr år. Sist år fikk dagens eiere regning på 1.300,- for året i avregning.

Innvendige overflater består av parkett, laminat på soverom og fliser på bad. Sørvendt overbygd balkong med utgang fra stue på ca. 9 m².

Romslig bad med varmekabler i gulv, innredning i slette fronter, servant og avløpsrør i plast. Her er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med glassvegg, og gulvmontert toalett. Fra takstmannen: Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes noe bom under flis i dusjhjørnet. TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis i dusjhjørnet.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat med frostet glassplate på vegg. Komfyr med mekanisk avtrekksvifte til felles ventilasjonssystem i overskap, opplegg til oppvaskmaskin og plass til frittstående kjøleskap. Oppvaskkum av porselen og avløpsrør av plast. Fra takstmannen: Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad som går til felles ventilasjonsanlegg. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005. Ytterdør av tre, brann spesifisert B-30S. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2005. Sikringssskap med automatsikringer, plassert i entré med 9 kurser iht oversikt.

Følgende er inkludert i husleien:

Tv og internett, kommunale avgifter (ink. eiendomsskatt), renter på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vedlikehold, renhold av fellesarealer, sommer og vintervedlikehold, sikringsobligasjon, honorar til styret og forretningsfører samt andre driftsutgifter.

Oppsummert:

- Garasje.
- Balkong .
- Strøm inkl i husleien.
- Sentral og rolig beliggenhet.
- Gangavstand til Porsgrunn sentrum.
- Gangavstand til barnehager og skoler.
- Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten.

Er du på utkikk etter leilighet med enkelt atkomst og alt på en flate?

Velkommen til visning. Minner om påmelding til visning.

Standard

Fra takstmannen:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover

normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Takstmannens vurdering ved TG3: Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis i dusjhjørnet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet noen løse flis og sprekk i flis i dusjhjørnet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og levetiden på membran snart passerer forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling etter gjeldende byggeforskrift.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer garasje.

Ellers felles gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20621621

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmtvann og strøm er inkludert i husleien, hvor Kr.1150,- av husleien går til akonto strøm og avregnes en gang pr år. Sist år fikk dagens eiere en regning på 1.300,- for året.

Elektrisk oppvarming.
-Varmekabler på bad.
-Panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 797 736

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 031 397

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Strøm, varmtvann, tv og internett, kommunale avgifter, renter på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vedlikehold, renhold av fellesarealer, sommer og vintervedlikehold, sikringsobligasjon, honorar til styret og forretningsfører samt andre driftsutgifter.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende på grunn av renteøkninger.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 936

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2031 utgjøre ca kr 955,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 897 553

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Husleien fordeler seg slik pr. mnd.

-Felleskostnader Kr. 4 520,-

-Andel renter fellesgjeld Kr. 4 266,-

-Måler: Måling av individuell strømmåling: Enhet: 5082 (12 - 3) Kr. 1 150,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4 266

Andel fellesformue

Kr 50 539

Andel fellesformue dato

03.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestsiden Hageby I Borettslag

Organisasjonsnummer

987121068

Andelsnummer

5082

Om borettslaget

Styreleder: Geir Nilsen

Adresse: Østre Klyveveg 9

Postnr/-sted: 3919 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 48197210

E-post: vestsidenhageby1.borettslag@gmail.com

Saker under arbeid og planlegging:

-Beising av trepanelet i 4 etasje. Dette krever profesjonell assistanse. Forespørsel til aktuelle tilbydere er i prosess.

-Bygging av sykkelbod i forlengelse av garasjerekken mot sykehjemmet.

-Rabatter rundt parkeringsplasser.

-Justering av inngangsdører og verandadører i alle leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 94947053285, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 148

Saldo per 03.10.2024: 14 251 500

Andel av saldo: 897 554

Første termin: 30.12.2021 Neste avdrag: 30.12.2031 (Siste termin 30.09.2061)

IN-ordning: Laget har avtale om IN og aktivt IN lån.

Borettslaget har etablert IN-ordning i 2019 og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må kunne forventes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Skien Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 746 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 5082 i Vestsiden Hageby I Borettslag med orgnr. 987121068

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Følgende er tinglyst på borettslaget eiendom (ikke andelen):

4001/123/746:

10.10.2012 - Dokumentnr: 843345 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Redo Biosolutions AS

Org.nr: 984 238 126

Rett til å bygge, drive, vedlikeholde, fornye og bygge om anlegget

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av leilighetene.

Byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav, Gul sone iht. T-1442, Rød sone iht. T-1442. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019). Hele planen kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger under reguleringsplanene «Klyvejordet, Vestsia hageby (24.1.2002)» Plan id 4001 130 og er regulert til boliger, felles grøntarealer og felles lekeareal.

Eiendommen ligger også under reguleringsplanene «Klyvejordet på Vestsiden (26.3.2015)» Plan id 4001 146 og «Vestsiden terrasse (19.3.2020)» Plan id 4001 157. Reguleringsplanene kan fås ved henvendelse til megler.

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

Adgang til utleie

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

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 690 000 (Prisantydning)

897 553 (Andel av fellesgjeld)

2 587 553 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 596 774 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 603 974 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 606 774 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 43.000)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Sikring (Kr. 500)
Markedspakke (Kr. 12.900)
Inntekt oppgjørshonorar (Kr. 6.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)
Fotograf (Kr. 4.500)
Kommunale opplysninger (Kr. 2.867)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

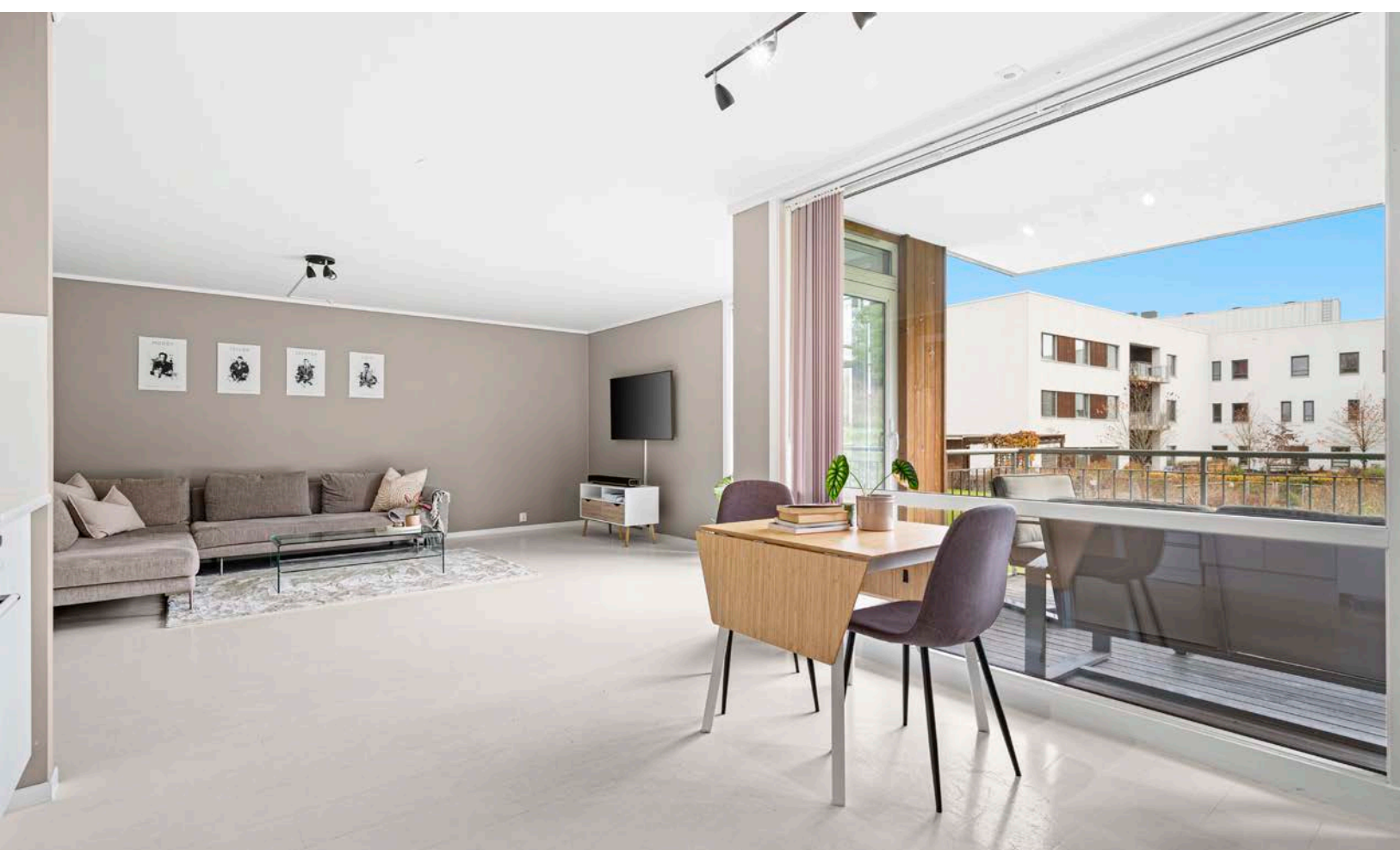
Oppdragsansvarlig

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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

30.10.2024

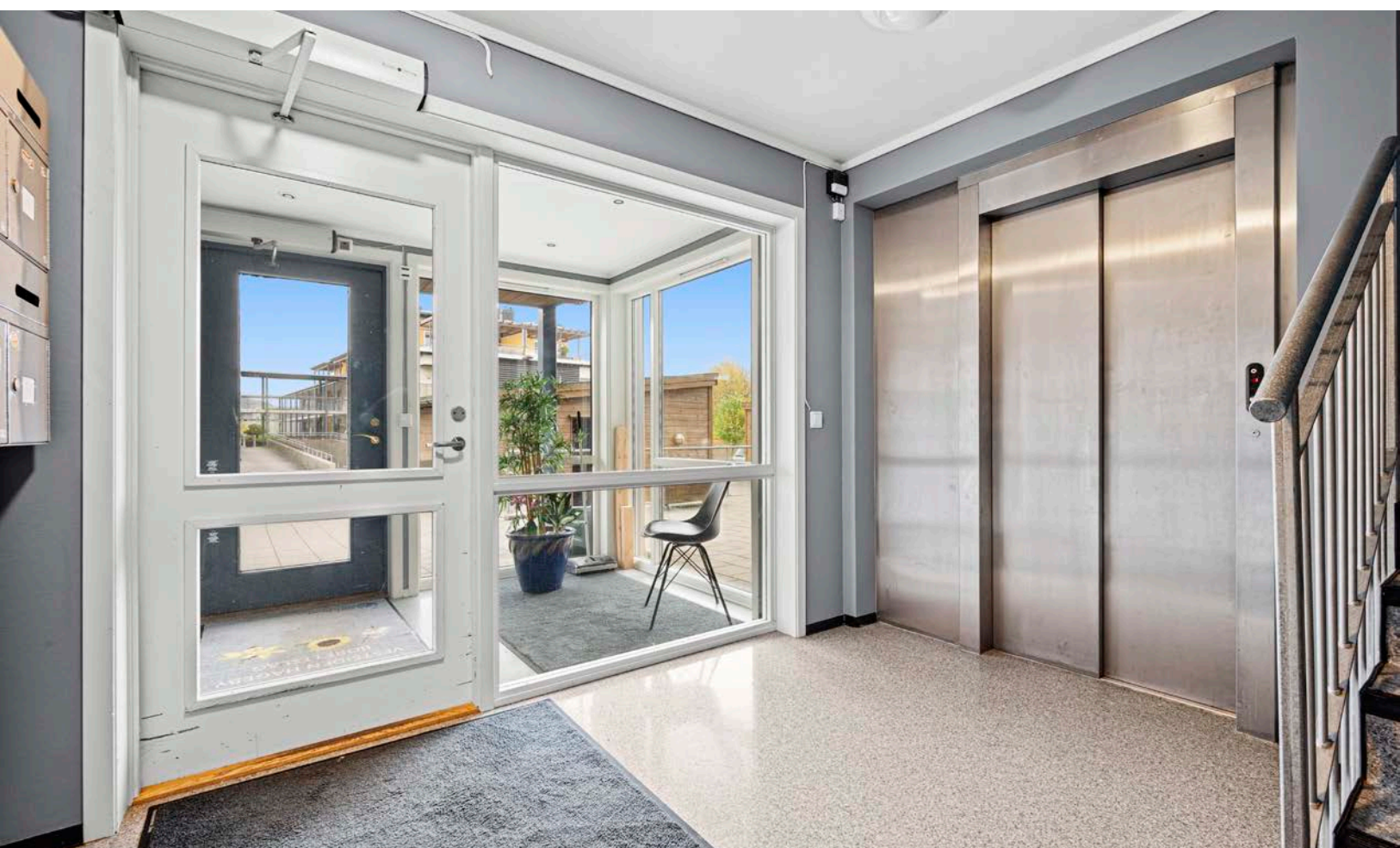


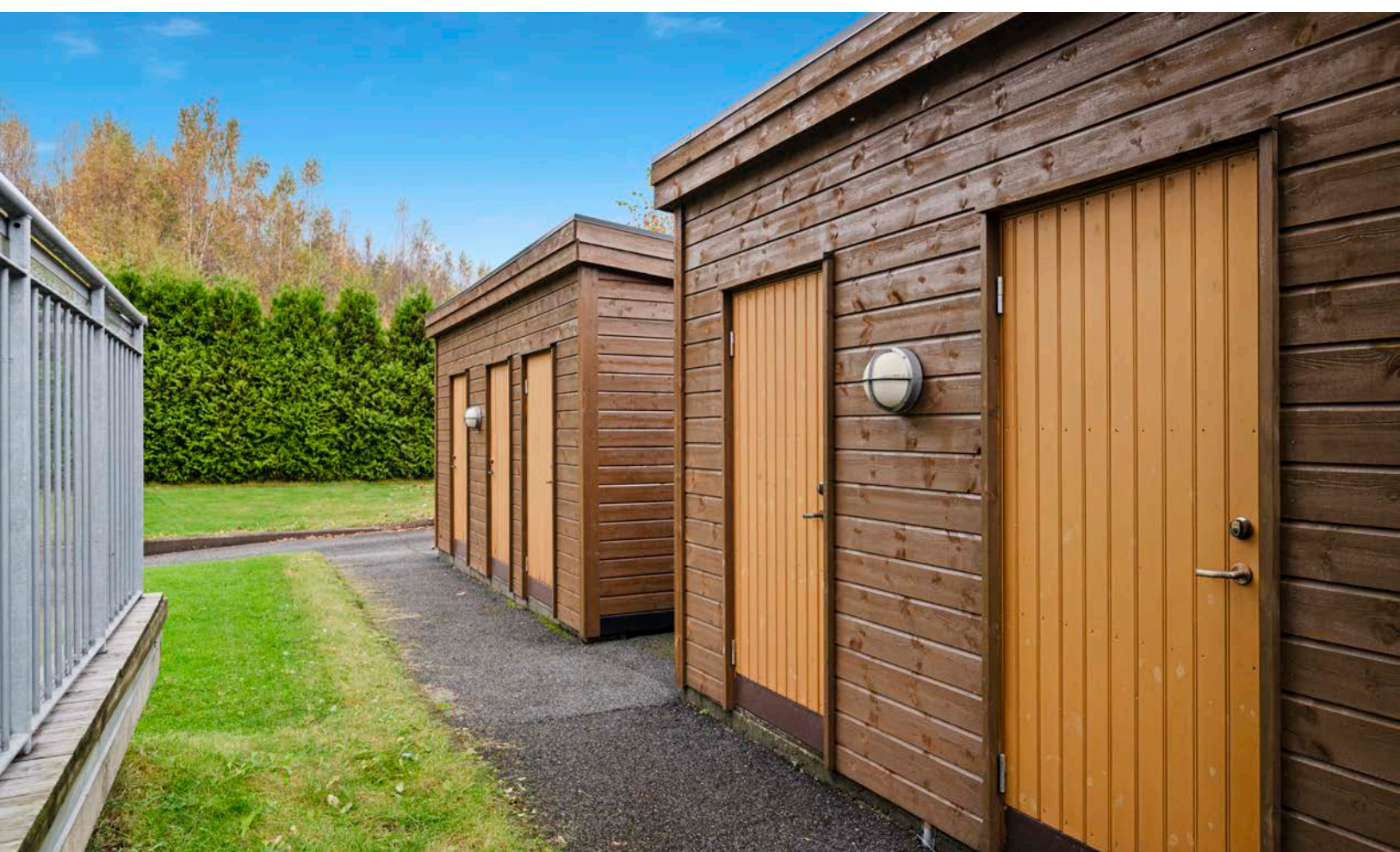


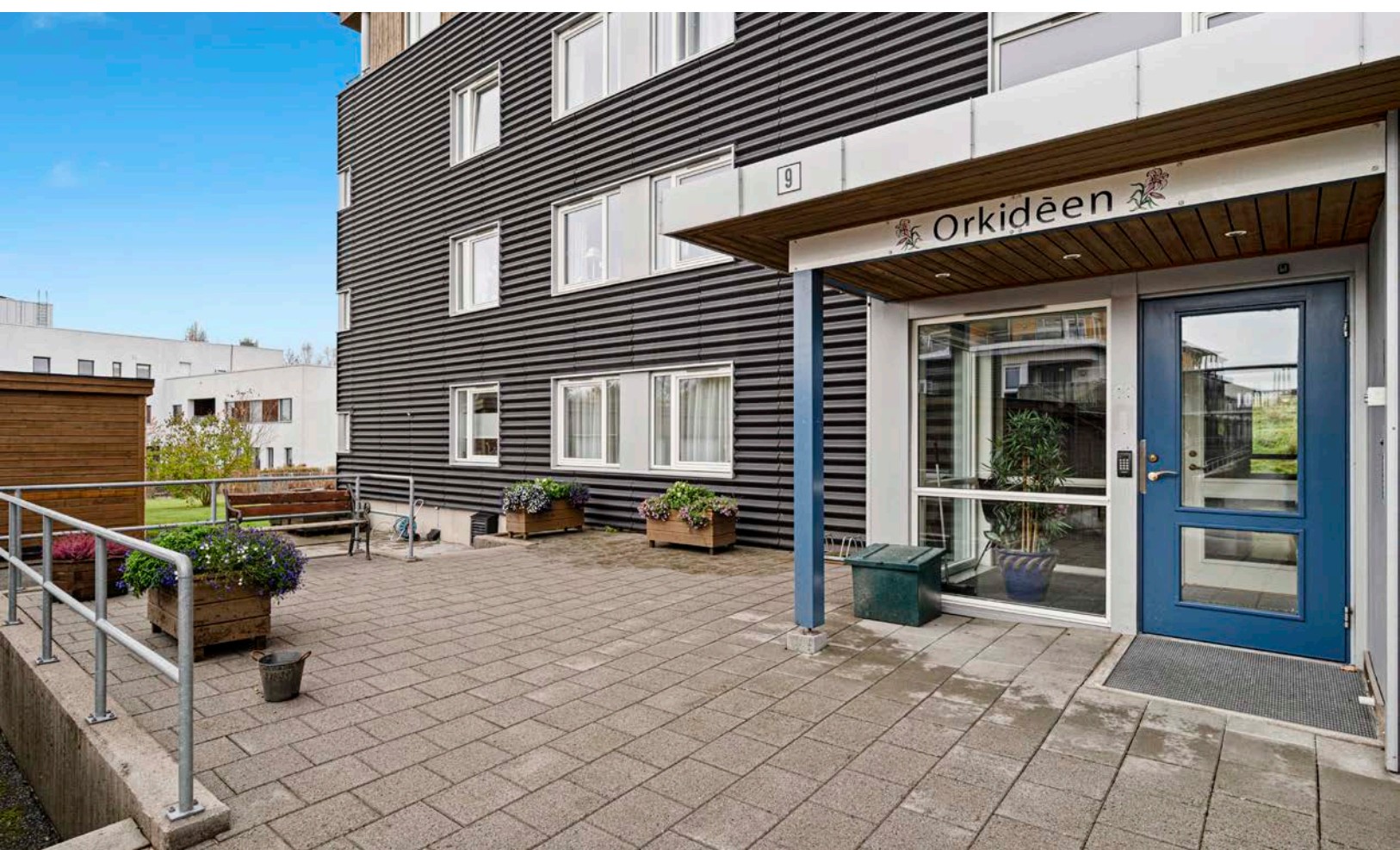






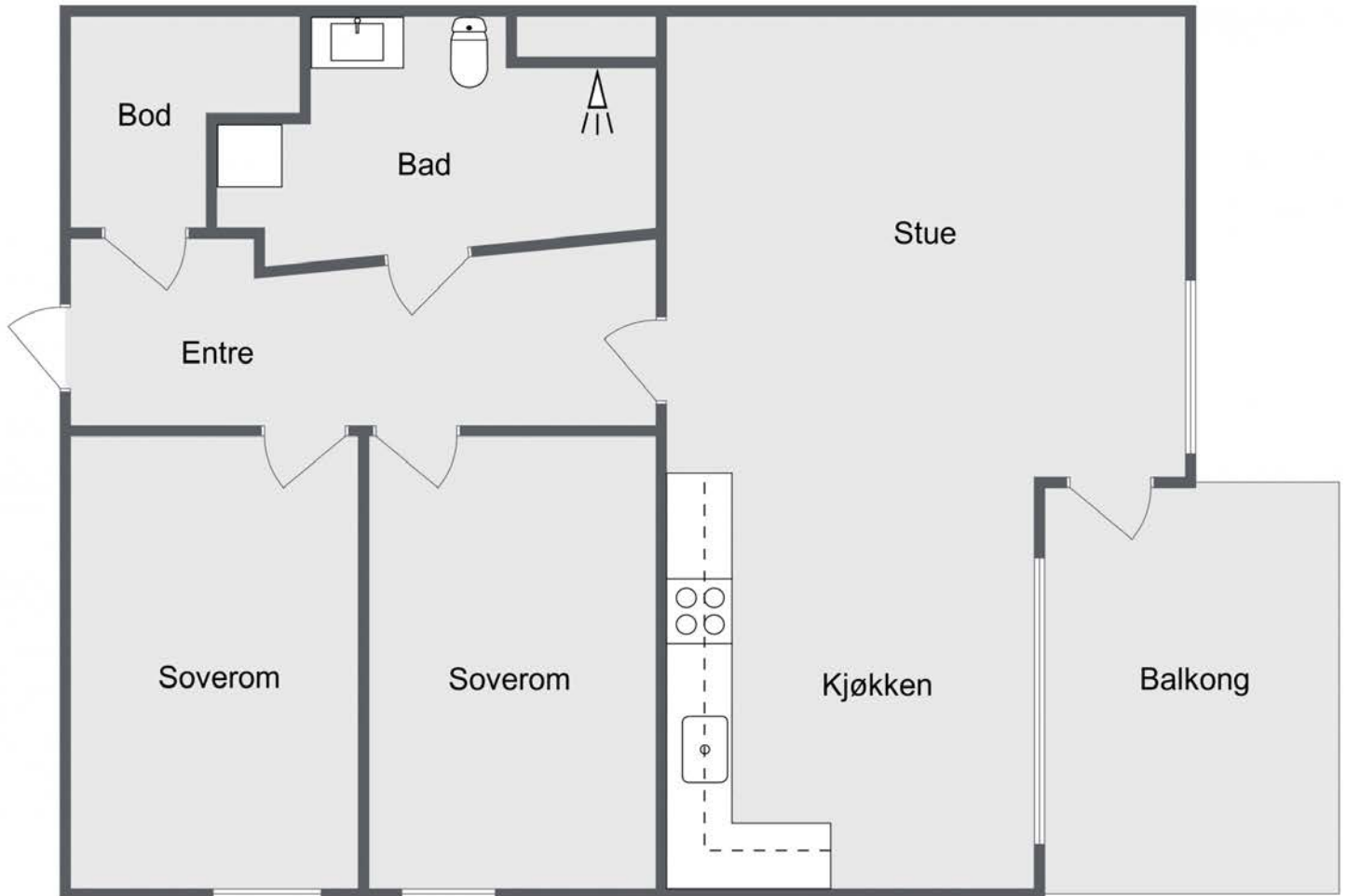






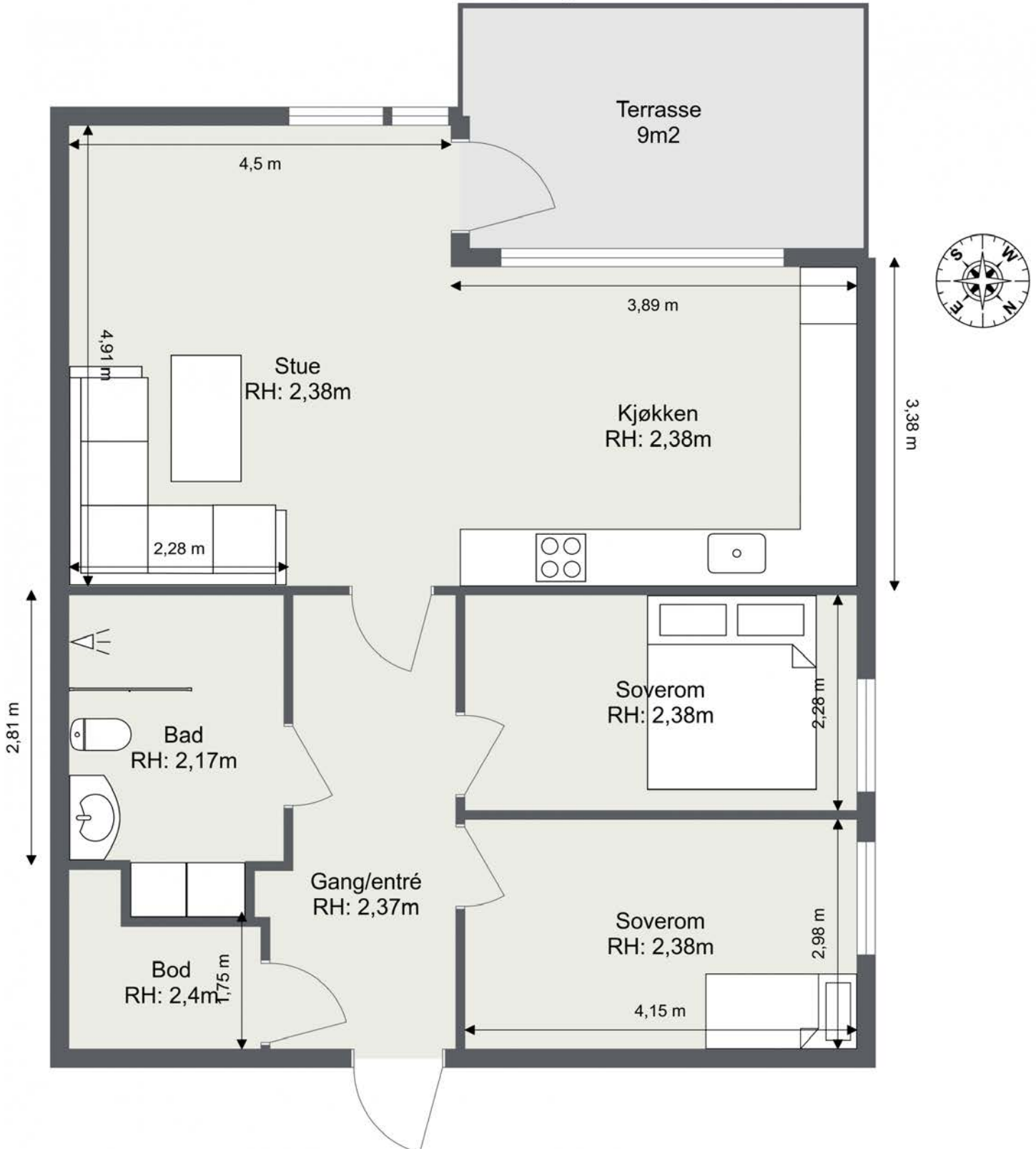


1. Etasje



Østre Klyveveg 9

1. etasje



Vedlegg

Andelsleilighet
Østre Klyveveg 9
3919 Klyve



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 22/10/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 746
Hjemmelshaver:	Petter Eskilt Aakre
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	5082
Byggeår:	2005
Tomt:	4323 m ²
Kommune:	Porsgrunn

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	14.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og belegningsstein. Steinlagt adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
 Bærende konstruksjoner oppført av betong, utvendige fasader kledd med plater og stående trepanel.
 Etasjeskille av betong.
 Flatt tak, antatt tekket med takpapp og beslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.

Panelovner på begge soverom.

ROMHØYDE:

2,17m på bad, 2,37m i gang/entré, 24m i bod og 2,38m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.

PARKERING:

Det følger med en garasje plass i garasjen på fremsiden av bygget. Det er lagt opp til å montere el-bil lader. Hjemmelshaver opplyser om at det er mulig å kjøpe parkeringsplass i parkeringkjeller.

FELLESAREAL:

Det benyttes felles uteområdet med plen og lekeplass. Det opplyses om at det bygges ny plattning hvor det blir felles sittegrupper.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt egenerklæringsskjema.

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

Flis på bad, laminat på begge soverom og bod og malt parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad og slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette og malte murtak i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Malt overflate på begge soverom.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	82 m2			9 m2	78 m2	4 m2
SUM BYGNING	82 m2			9 m2	78 m2	4 m2
SUM BRA	82 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod		5 m2				5 m2
Garasje		15 m2				15 m2
SUM BYGNING		20 m2				20 m2
SUM BRA	20 m2					

BRA-i:

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

BRA-e:

Bod og garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. 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 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det bemerkes noe svelling i parkett rundt vindu i stue. Antagelig resultat av en del lufting fra nevnte vindu.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Petter Eskilt Aakre

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

22/10/2024

Kenneth Sørø Olsen

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

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

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

- Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
- Dusjhjørnet med glassvegg.
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes noe bom under flis i dusjhjørnet.

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis i dusjhjørnet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand, foruten noen løse flis og sprekk i flis i dusjhjørnet. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket øvrige svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet noen løse flis og sprekk i flis i dusjhjørnet.

Merknader:



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår, 2005.

Sluk og klemring av plast, uten synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble benyttet tidligere boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone. Det bemerkes at det ikke var bunnsvill å måle fukt i, da leiligheten ligger i første etasje og underlaget er støpt betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og levetiden på membran snart passerer forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med frostet glassplate på vegg over benk.
Oppvaskkum av porselen med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekksvifte til felles ventilasjonssystem i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

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

Ytterdør av tre, brann spesifisert B-30S.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvendt overbygd balkong med utgang fra stue på 9 m².

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av stål. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. ikke avdekket skader med behov for tiltak.

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

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran på bad og fungerer etter hensikt. Det anbefales å få montert fast ventil.

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

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

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser om at varmtvannsberedere er felles for borettslaget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
 Det var sist inspisert i ukjent.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad som går til felles ventilasjonsanlegg. Det registreres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
 Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes da tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling etter gjeldende byggeforskrift.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 9 kurser iht oversikt.

Det bemerkes noe tegn til varmegang i sikringsskapet.

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

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

Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis i dusjhjørnet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet noen løse flis og sprekk i flis i dusjhjørnet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og levetiden på membran snart passerer forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling etter gjeldende byggeforskrift.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240099	
Selger 1 navn	
Petter Eskilt Aakre	
Gateadresse	
Østre Klyveveg 9	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Lo fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317240099

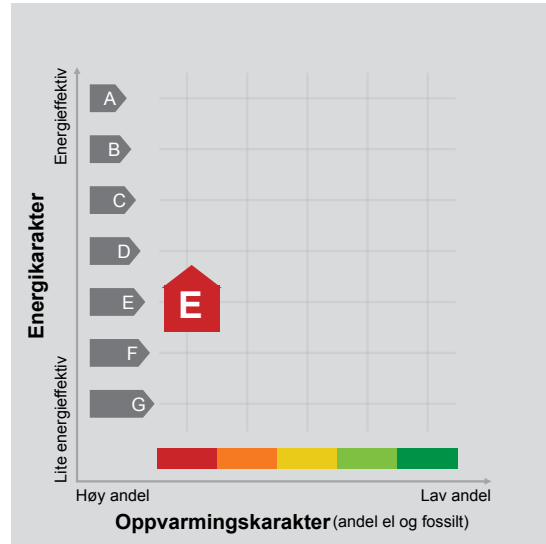
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Aakre	00e89ac69e3154a3852aec b1b2ae9ae91c558e5b	30.10.2024 07:28:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240099

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

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Klyveveg 9
Postnummer	3919
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	746
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8435979
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-44757
Dato	30.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 03.10.24 Side 1 av 2

Vestsiden Hageby I borettslag	V ³ r ref.:	139/5082	Fjdselsdato eier:	10.03.1990
ð stre Klyveveg 9	Type:	Tilknyttet borettslag		
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Petter Eskilt Aakre		
Organisasjonsnr: 987 121 068	Andelsnr:	5082		

Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	9 936		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER		4 520
	Andel renter fellesgjeld		4 266
M ³ ler:	M ³ ling av individuell strømm ³ ling: Enhet: 5082 (12 - 3)		1 150

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	897 553	Gjeld siste ³ rsoppg.:	897 553
Klient ajourf. l ³ n:	15 251 233,42	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 251 500

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94947053285, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.10.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 148

Saldo per 03.10.2024: 14 251 500

Andel av saldo: 897 554

Første termin: 30.12.2021Neste avdrag: 30.12.2031 (siste termin 30.09.2061)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2031 utgjøre ca kr 955,00 per m³ ned for denne boligenIN-ordning:: Laget har avtale om IN og aktivt IN l³ n**SNrskilte opplysninger**

Klausuler:	Internr. A-103
Styreleder:	Geir Nilsen
Adresse:	ð stre Klyveveg 9
Postnr/-sted:	3919 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 48197210
E-post:	vestsidenhageby1.borettslag@gmail.com

Restanse felleskostnader pr. 03.10.2024

Utest ³ ende saldo:	9 202,75		
Felleskostnader:	7 786,11	Restanse:	9 202,75
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	39,64	Overdekning:	0
Andre krav:	1 342		

Ligning - 2022

Annen formue:	50 539	Gjeld:	897 553	Andre inntekter:	985
		Utgifter:	21 897		

P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	309 900
Andelsnr:	5082	Partialobligasjonsnr:	5082

Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2005		
G ³ rds/bruksnr:	123/746		
Bygningstype:	Punkthus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4323

Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20621621
--------------	------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:	18.08.2005	SS Bnr:	H0102
---------------------	------------	---------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 03.10.24 Side 2 av 2

Vestsiden Hageby I borettslag	V ³ r ref.:	139/5082	Fjdselsdato eier:	10.03.1990
ð stre Klyveveg 9	Type:	Tilknyttet borettslag		
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Petter Eskilt Aakre		
Organisasjonsnr: 987 121 068				

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	81
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	88
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Arealer som er oppgitt i boiginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikkebenyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til ³ foreta oppm³ ling av boligen- Individuell m³ ling av strym og varmtvann

SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjnr at borettslaget P³ r dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen lnrer til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse m³ gjrres av

generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag í 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert ³ r.

KABEL TV

Borettslagets kabel tv og bredb³ nd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

IN-ORDNING

Borettslaget har etablert IN-ordning i 2019 og andelseierne har muligheter til ³ innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til ³ innfri fellesgjeld p³ gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

EI-bil lading

Annen informasjon:

Nabolagsprofil

Østre Klyveveg 9 - Nabolaget Porsgrunn sentrum nord - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Vemmeren Linje M2, M2N	8 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kirketjernet	12 min
Recharge Shell Pors	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

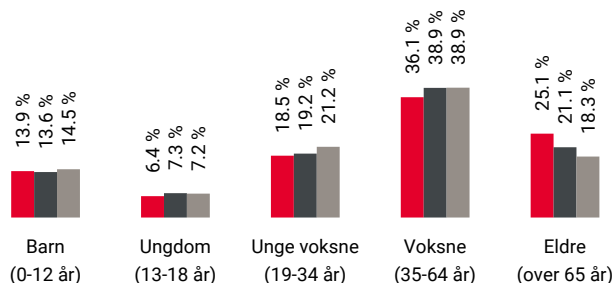
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum nord	1 013	500
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	14 min 1 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	15 min 1.1 km


Dagligvare


Spar Pp Senteret Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Porselensfabrikken	13 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

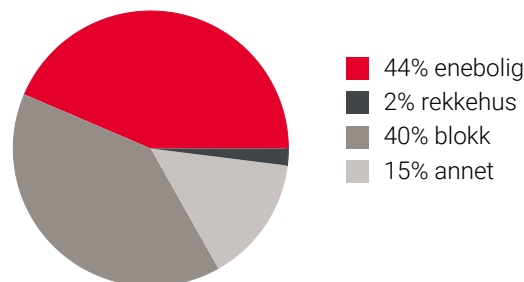
 Vestsiden skole 7 min 
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.5 km

 Klyve skole 14 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km

 Just Padel Porsgrunn 9 min 

 SATS Porselensfabrikken 14 min 

Boligmasse

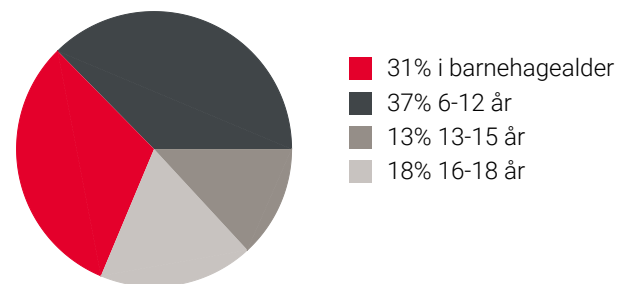


Varer/Tjenester

 Pp-Senteret 12 min 

 Vitusapotek Vestsiden 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

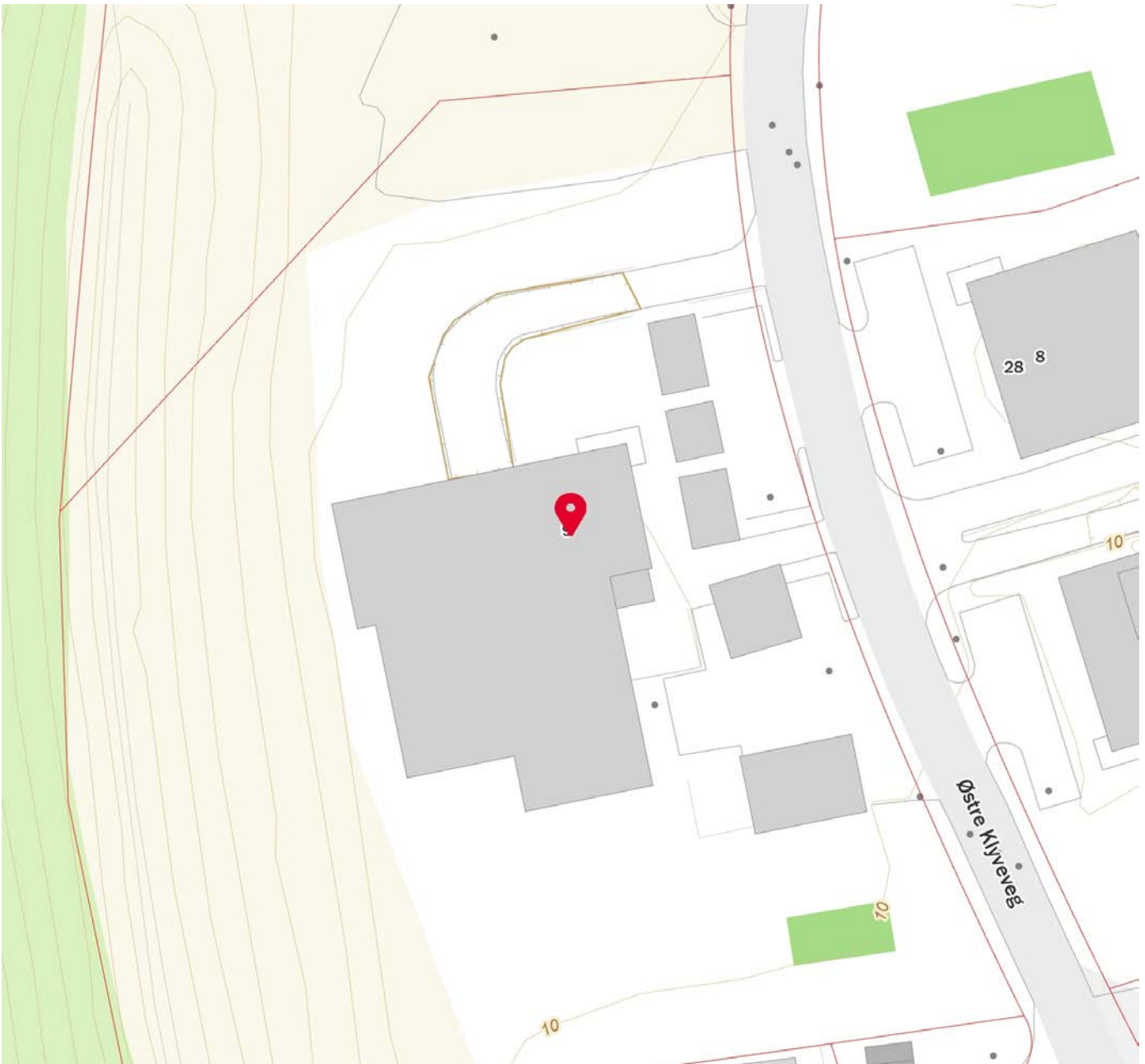
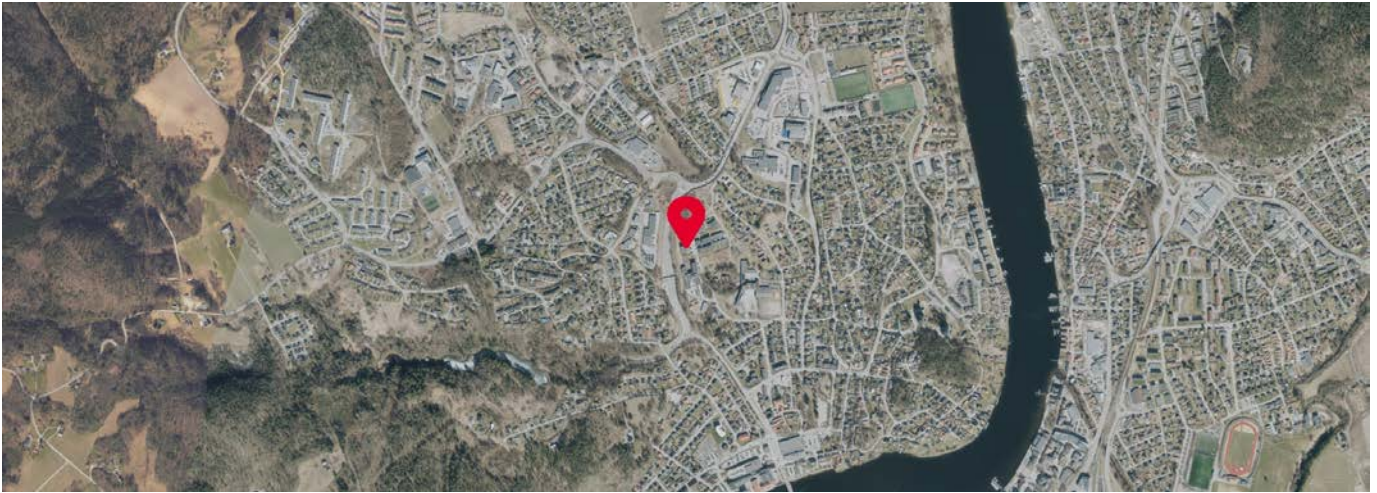


0% 48%

 Porsgrunn sentrum nord
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestsiden Hageby I borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Pors klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 11
Antall godkjente fullmakter:
Fra SBBL: 1

Møtet ble åpnet av: Geir Nilsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Geir Nilsen

Referent: Claus Breyholtz

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Arnfinn Søfteland

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 25.03 2024. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 683783.

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Leder: Kr 20000,-

Styremedlem: kr 15000,-

Styremedlem: kr 15000,-

Varamedlem: 400 per møte

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Styrets leder og tre vararepresentanter er på valg.

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: **Geir Nilsen**

X Gjenvolgt.

X Enstemmig valgt.

Styremedlem: **Claus Breyholtz**

X Ikke på valg.

Styremedlem: **Thomas Wighus**

X Ikke på valg.

1. varamedlem: **Elfrid Nordskog**

2. varamedlem: **Linda Hansen**

3. varamedlem: **Lene Lønskog**

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

Vedtak:

Delegat: Geir Nilsen

Varadelegat: Claus Breyholtz

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Hilde Olsen

Bjørn Runar Haugen

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtektsendring om kommunikasjon

Styret foreslår at vi oppdaterer våre vedtekter om kommunikasjon, slik at de samsvarer med borettslagsloven § 1-6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon gjøres på Min side eller ved å ta kontakt med Skien Boligbyggelag. Vedtak krever 2/3 flertall. Styret foreslår å bruke NBBLs forslag til tekst.

Vedtak:

Nytt punkt føres inn i vedtektene:

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

6.2 Bygging av sykkelbod/bod/verksted

Begrunnelse

Vårt borettslag har blitt snart 19 år. Vi ser at utstyr vi har anskaffet gjennom mange år mangler plass. I garasjen har vi tre rom, teknisk rom og liten bod samt et rom i slusa under trappesats, som vi lagrer forskjellige ting i.

Borettslaget har i tillegg måttet bruke gulvplass i garsjen for lagring av snøfreser og sopemaskin og annet utstyr. I tillegg ser vi at det blir lagret sykler i garasje området, som er helt naturlig da sykler er kostbart og ønskes beskyttet fra å bli stjålet. Flere og flere vil antakeligvis erverve el-sykler som må lades. Teknisk rom skal ikke være et lagerrom, men vi lagrer både mailing og spmmermøbler der.

Styret har derfor sett på muligheten for mer plass til lagring av utstyr og plass for å kunne låse inn sykler. Det planlegges for lading av sykkelbatterier.

Forslag

Det bygges en sykkelbod/bod/verksted i forlengelse av de tre utegarasjene. Det er inn mot blokka og der hvor vi idag har felles utested med bord og stoler. Arbeidet gjennomføres delvis ved frivillig dugnad og profesjonell hjelp.

Gjennomføring

1. Fjerning av levegg og heller. Dette prøver vi å få til ved hjelp av beboere som har

- lyst til å bidra. Materialer fra Levegg vil bli gjenbrukt så mye som mulig. Heller gjenbrukes til ny uteplass.
2. Der hvor boden skal stå må det graves ut og legges matter slik at dekke kan støpes. Det må lages en ramme hvor betongen kan fylles i. Frivillig dugnad på deler av dette arbeidet.
 3. Snekkerarbeid. Dette baseres på frivillighet og bistand fra profesjonelle.
 4. Elektrikerarbeid må gjennomføres. Dette må vi se i sammenheng med robotgressklippere som trenger ladestasjoner og muligheter for å legge opp til lading av el-bil i de tre tilstøtende garasjene.
 5. Beising
 6. Innrede med sykkelstativ og diverse

NB : Det er ingen som MÅ være med på dugnad. Det er noen personer i blokka som ser på dette som en mulighet til å bli bedre kjent med hverandre, og derfor har et sterkt ønske om prøve.

Kostnadsoverslag

Utgraving matter ifm. støping av dekke ca. kr 10.000,-.

Betong må bestilles. ca. kr 10.000,-.

Snekkerarbeid baseres på frivillighet. Materialkostnader ca. kr 5.000,-

Sykelstativ kr 5.000,-

Elektrikerarbeid må sees i sammenheng med billading til tre garasje, installering av kurser til robotgressklippere og strøm til sykkelbod for lading for sykler. Det må legges tilsammen fem nye kurser fra teknisk rom, gjennom betong og til uteområder.

Total kostnadsramme uten elektroarbeid er stipulert til totalt kr 50.000,-.

Totalpris for elektroarbeid regnes til ca. 45.000,-.

Styret anbefaler årsmøtet til å stemme for realisering av sykkelbod.

Se skisse av forslaget i vedlegg. Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Styrets forslaget ble vedtatt.

Protokoll for Vestsiden Hageby I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Nilsen (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Claus Breyholtz (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Arnfinn Søfteland (sign.)	15.04.2024

Innkalling til generalforsamling

i Vestsiden Hageby I borettslag (139)

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00, Pors klubbhus.

Vi tar et beboermøte umiddelbart etter generalforsamlingen.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

Styrets innstilling: Dirigent: Leder Geir Nilsen
Referent: Claus Breyholz

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Styrets innstilling: Uendrede satser.

Leder: kr 20.000
Styremedlemmer: kr 15.000
Varamedlemmer: kr 400 per møte

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Styrets leder og tre vararepresentanter er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag framlegges på generalforsamlingen.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

Styrets innstilling: Delegat: Geir Nilsen
Varadelegat: Claus Breyholz

5.3 Valg av valgkomité

Styrets innstilling: Hilde Olsen og Bjørn Runar Haugen

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtektsendring om kommunikasjon

Styret foreslår at vi oppdaterer våre vedtekter om kommunikasjon, slik at de samsvarer med borettslagsloven § 1-6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon gjøres på Min side eller ved å ta kontakt med Skien Boligbyggelag. Vedtak krever 2/3 flertall. Styret foreslår å bruke NBBLs forslag til tekst.

Forslag til vedtak: Nytt punkt føres inn i vedtektene:

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

6.2 Bygging av sykkelbod/bod/verksted

Begrunnelse

Vårt borettslag har blitt snart 19 år. Vi ser at utstyr vi har anskaffet gjennom mange år mangler plass. I garasjen har vi tre rom, teknisk rom og liten bod samt et rom i slusa under trappesats, som vi lagrer forskjellige ting i.

Borettslaget har i tillegg måttet bruke gulvplass i garasjen for lagring av snøfreser og sopemaskin og annet utstyr. I tillegg ser vi at det blir lagret sykler i garasje området, som er helt naturlig da sykler er kostbart og ønskes beskyttet fra å bli stjålet. Flere og flere vil antakeligvis erverve el-sykler som må lades. Teknisk rom skal ikke være et lagerrom, men vi lagrer både mailing og spmmermøbler der.

Styret har derfor sett på muligheten for mer plass til lagring av utstyr og plass for å kunne låse inn sykler. Det planlegges for lading av sykkelbatterier.

Forslag

Det bygges en sykkelbod/bod/verksted i forlengelse av de tre utegarasjene. Det er inn mot blokka og der hvor vi idag har felles utested med bord og stoler. Arbeidet gjennomføres delvis ved frivillig dugnad og profesjonell hjelp.

Gjennomføring

1. Fjerning av levegg og heller. Dette prøver vi å få til ved hjelp av beboere som har lyst til å bidra. Materialer fra Levegg vil bli gjenbrukt så mye som mulig. Heller gjenbrukes til ny uteplass.
2. Der hvor boden skal stå må det graves ut og legges matter slik at dekke kan støpes. Det må lages en ramme hvor betongen kan fylles i. Frivillig dugnad på deler av dette arbeidet.
3. Snekkerarbeid. Dette baseres på frivillighet og bistand fra profesjonelle.
4. Elektrikerarbeid må gjennomføres. Dette må vi se i sammenheng med robotgressklippere som trenger ladestasjoner og muligheter for å legge opp til lading av el-bil i de tre tilstøtende garasjene.
5. Beising
6. Innrede med sykkelstativ og diverse

NB : Det er ingen som MÅ være med på dugnad. Det er noen personer i blokka som ser på dette som en mulighet til å bli bedre kjent med hverandre, og derfor har et sterkt ønske om prøve.

Kostnadsoverslag

Utgraving matter ifm. støping av dekke ca. kr 10.000,-.

Betong må bestilles. ca. kr 10.000,-.

Snekkerarbeid baseres på frivillighet. Materialkostnader ca. kr 5.000,-

Sykelstativ kr 5.000,-

Elektrikerarbeid må sees i sammenheng med billading til tre garasje, installering av kurser til robotgressklippere og strøm til sykkelbod for lading for sykler. Det må legges tilsammen fem nye kurser fra teknisk rom, gjennom betong og til uteområder.

Total kostnadsramme uten elektroarbeid er stipulert til totalt kr 50.000,-.

Totalpris for elektroarbeid regnes til ca. 45.000,-.

Styret anbefaler årsmøtet til å stemme for realisering av sykkelbod.

Se skisse av forslaget i vedlegg. Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Sykkelbod skisse
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Vestsiden Hageby I borettslag

Om Vestsiden Hageby I borettslag

Vestsiden Hageby I borettslags består av 16 leiligheter i en blokk. Formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, sikre verdier og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Vestsiden Hageby I borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

Vestsiden Hageby I borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

Overdragelser

Det var tre leilighetsoverdragelser i 2023.

Styret

Leder, Geir Nilsen
Styremedlem, Thomas Wighus
Styremedlem, Claus Breyholtz
Varamedlem, Elisabeth Helen Magnussen
Varamedlem, Elfrid Nordskog
Varamedlem, Helge Olsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 3 menn og ingen kvinner. Vestsiden Hageby I borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, hvor 17 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 2 av møtene.

Det har vært avholdt to beboermøter, ett i fm generalforsamling og ett på høsten.

Styret (Claus, Thomas og Geir) har deltatt på Årskonferansen i Tønsberg hvor praktisk og strategisk styrearbeid var temaer.

Thomas Wighus deltok på Årsmøtet til Skien BBL i Ibsenhuset.

HMS og bomiljø

Styret fokuserer på å opprettholde et godt bomiljø og ivaretagelse av HMS kravene.

Det er i denne sammenheng avholdt to beboermøter i løpet av året for å kommunisere viktige forhold relatert til bomiljø og sikkerhet.

Det er informert om bygging av sykkelbod og etablering av ny "møteplass" som erstatning for den som avgis til sykkelboden.

Videre har fokus vært rettet mot brannvern og forebyggende tiltak.

Brannvarslingssystemet har vært utløst to ganger med oppmøte av mannskap fra Grenland brann og redning. Alle beboerne møtte opp utenfor som instruksens tilsier.

Siste gang viste det seg at en sensor hadde sluttet å fungere. Dette ble korrigert med bistand fra leverandør av brannvarslingssystemet.

Systemet blir fulgt opp årlig.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Saker styret har behandlet

Det har vært foretatt endel reparasjon og vedlikehold som styret har behandlet.

Av utbedringer kan nevnes :

- Bytte av led lys i garasje
- Snudd dør i sluse til garasjen
- Kjøpt inn kunst til fellesområdene
- Innkjøp og avtale om bruk av robotgressklippere, istedenfor GHJ avtale, som er sagt opp
- Leverandør av vintervedlikehold er byttet.
- Ny vifte på tak. Av fire avtrekksvifter er nå 2 byttet.
- Gjort klart for inglassing av terrasser for de som ønsker det.
- Avholdt 2 beboermøter og 2 dugnader
- Vi har også hatt en bærekraftsundersøkelse i borettslaget. Denne håper vi skal bidra til en plan for hvordan vi skal gå fram for å sikre utvikling av borettslaget, samt gi en retning for og hvordan vi kan planlegge dette 5-10 år fram i tid.

Saker under arbeid og planlegging

Beising av trepanelet i 4 etasje. Dette krever profesjonell assistanse. Forespørsel til aktuelle tilbydere er i prosess.

Bygging av sykkelbod i forlengelse av garasjerekken mot sykehjemmet.

Rabatter rundt parkeringsplasser.

Justering av inngangsdører og verandadører i alle leiligheter.

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 for 2024. Det er ingen investeringer eller vedlikeholdskostnader som vi pr mars 2024 som vesentlig vil endre likviditeten til borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Resultatregnskap Vestsiden Hageby I borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		871 800	789 968	871 795	906 667
Inntekter ladestasjon el-bil		0	1 268	3 000	3 000
Dekning kapitalkostnader renter		667 764	370 869	541 932	809 386
Dekning kapitalkostnader avdrag		0	-18 095	0	0
Sum driftsinntekter		1 539 564	1 144 010	1 416 727	1 719 053
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 135	5 638	5 700	6 500
Styrehonorar	3	57 500	40 700	40 700	57 500
Forretningsfjrerhonorar		78 656	70 636	72 300	83 000
Andre forvaltningstjenester		23 512	21 462	15 700	16 500
Kontingent S kien boligbyggelag/andre		4 000	4 000	4 000	4 000
Ljnnskostnader	4	8 108	5 739	5 739	8 108
Vedlikehold av eiendom	5, 11	171 535	512 065	100 000	145 000
Sommer og vinterkostnader		86 506	72 743	68 700	35 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	1 337 600	0	0
Periodisk vedlikehold		190 794	0	0	0
Kabel-tv og bredbnd		106 406	90 946	96 700	108 800
Forsikring		58 795	54 492	58 800	39 005
Kommunale avgifter	6	198 532	212 392	240 000	233 943
Lys og varme fellesarealer		25 826	77 901	120 000	40 000
Ljpende drifts- og serviceavtaler		6 351	4 066	0	11 700
Renhold fellesareal		24 675	22 609	28 000	29 300
Andre driftsutgifter	7	103 155	14 722	16 456	36 456
Avskrivninger	11	24 183	24 183	0	0
Sum driftskostnader		1 174 669	2 571 894	872 795	854 811
Driftsresultat		364 895	-1 427 884	543 932	864 242
Finansposter					
Renteinntekter		28 291	18 144	1 000	25 000
Sum finansinntekter		28 291	18 144	1 000	25 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	664 346	345 932	541 932	809 386
Sum finanskostnader		664 346	345 932	541 932	809 386
Netto finansposter		-636 055	-327 788	-540 932	-784 386
j rsresultat		-271 160	-1 755 673	3 000	79 856
Overfjringer					
Overfjrt til/fra (-) egenkapital		-271 160	-1 755 673	3 000	79 856
Sum overfjringer		-271 160	-1 755 673	3 000	79 856

Balanse Vestsiden Hageby I borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	2 000 000	2 000 000
Bygninger	11, 13	26 730 000	26 730 000
Aktiverte p³ kostninger	11, 13	28 050	28 050
Ladestasjon for el-bil	11	34 125	49 875
Andre driftsmidler	11	66 063	74 496
Sum anleggsmidler		28 858 238	28 882 421
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 770	27 378
M³ lingsbasert strøm/vann		79 595	88 136
Andre fordringer	9	35	140
Forskuddsbetalte kostnader		164 409	161 902
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		618 113	968 682
Sum omløpsmidler		883 922	1 246 237
SUM EIENDELER		29 742 160	30 128 659

Balanse Vestsiden Hageby I borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	10	5 463 188	5 734 348
Annen egenkapital	10	1 337 600	0
Sum egenkapital		6 802 388	5 735 948
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Avsetning vedlikeholdsfond		0	1 337 600
Sum avsetninger og forpliktelser		0	1 337 600
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	12, 13	14 251 500	14 251 500
Borettsinnskudd	13	7 488 400	7 488 400
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	12, 13	999 733	999 733
Sum langsiktig gjeld		22 739 633	22 739 633
Kortsiktig gjeld			
Forskudd m ³ lingsbasert str ³ m/vann/gass		115 350	108 150
Leverand ³ rgjeld		84 754	207 327
Annen kortsiktig gjeld		35	0
Sum kortsiktig gjeld		200 139	315 477
Sum gjeld		22 939 773	24 392 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 742 160	30 128 659

Skien 31.12.2023

Sted: _____ dato: _____

Geir Nilsen
Leder

Thomas Wighus
Styremedlem

Claus Breyholtz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsfjringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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 vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN-ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.

Dette prinsippet innebærer at innbetalinger fjres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	930 760	1 324 649
Endring disponible midler:		
i rets resultat	-271 160	-1 755 673
Tilbakeføring av avskrivninger	24 183	24 183
Tidl. avsetning overført til annen egenkapital	0	1 337 600
i rets endring i disponible midler	-246 977	-393 889
DISPONIBLE MIDLER 31.12	683 783	930 760
Omløpsmidler	883 922	1 246 237
Kortsiktig gjeld	-200 139	-315 477
DISPONIBLE MIDLER 31.12	683 783	930 760

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	6 135	5 638
Sum	6 135	5 638

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	57 500	40 700
Sum	57 500	40 700

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	8 108	5 739
Sum lønns-, honorar- og personalkostnader	8 108	5 739

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	99 397	275 416
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	62 695	204 183
6630 Andre kostnader utv. anlegg	270	7 542
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	9 173	24 924
Sum	171 535	512 065

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	126 636	103 823
7760 Eiendomsskatt	71 896	108 569
Sum	198 532	212 392

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	40 091	1 544
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	10 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	588
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	563	0
7520 Premie husleiefond	1 287	3 342
7720 Generalforsamling/ årsmøte	3 337	2 426
7770 Bank- og kortgebyr	4 013	3 685
7781 Kostnader bomiljøtiltak	938	3 139
7790 Andre kostnader	42 927	0
Sum	103 155	14 722

Note 8 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	664 346	345 932
Sum	664 346	345 932

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning purregebyr restanse	35	140
Sum	35	140

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2075 Akkumulert resultat	5 463 188	5 734 348
2050 Annen egenkapital	1 337 600	0
Sum	6 802 388	5 735 948

i rets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslaget kostnadsførte tidligere ³rlige avsetninger til estimert vedlikehold som ble avsatt som gjeld i regnskapet. Prinsippet er i 2023 endret slik at vedlikehold heretter kostnadsføres løpende ved utførelse. Tidligere avsatt vedlikehold pr. 01.01.2023 er fjrt mot egenkapitalen pr. 01.01.2023.

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger P ³ kostning bygg		Tomter	Ladestasjon for el-bil	Bygningsinventar		Verktøy og redskaper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 730 000	28 050	2 000 000	78 750	84 336	16 875	
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0	
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 730 000	28 050	2 000 000	78 750	84 336	16 875	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	44 625	18 273	16 875	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0	
Bokført verdi pr.31.12:	26 730 000	28 050	2 000 000	34 125	66 063	0	
i rets avskrivninger :	0	0	0	15 750	8 433	0	
Antatt levetid i ³ r :				5	10	5	

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold..

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L ³ nenummer:	94947053285
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2061
Opprinnelig l ³ nebeløp:	14 251 500
L ³ nesaldo 01.01:	14 251 500
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	14 251 500
Andelssaldo 01.01:	999 733
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	999 733
Sum pantegjeld for l ³ n:	15 251 233

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94947053285	3	1 069 884	3 209 652
	4	998 080	3 992 320
	4	897 554	3 590 216
	4	847 291	3 389 164
	1	70 151	70 151
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 94947053285 har første avdrag 30.12.2031 med kr 45 508	3	1 069 884	1 139
	4	998 080	1 062
	4	897 554	955
	4	847 291	902
	1	70 151	75

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl ³ n	-14 251 500	-14 251 500
Innbetaling IN	-999 733	-999 733
Borettsinnskudd	-7 488 400	-7 488 400
Sum	-22 739 633	-22 739 633
Bokf³rt verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	2 000 000	2 000 000
Bygninger/p ³ kostninger	26 758 050	26 758 050
Sum	28 758 050	28 758 050

Resultat og balanse med noter for Vestsiden Hageby I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestsiden Hageby I borettslag

Styreleder	Geir Nilsen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Thomas Wighus (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Claus Breyholtz (sign.)	12.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestsiden Hageby I borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Porsgrunn, 15.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
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."

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-15 13:57:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WWQWE-LXX33-CU7KA-BVTTM-VTSCJ-B64GC

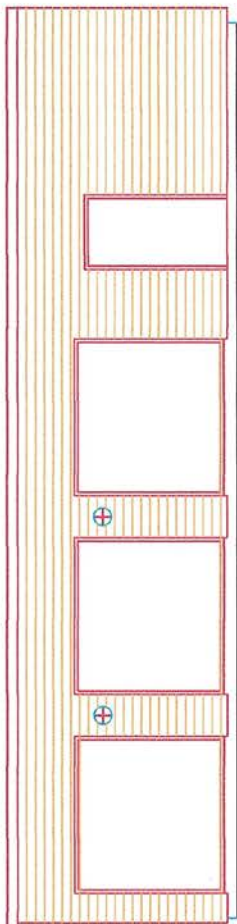
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

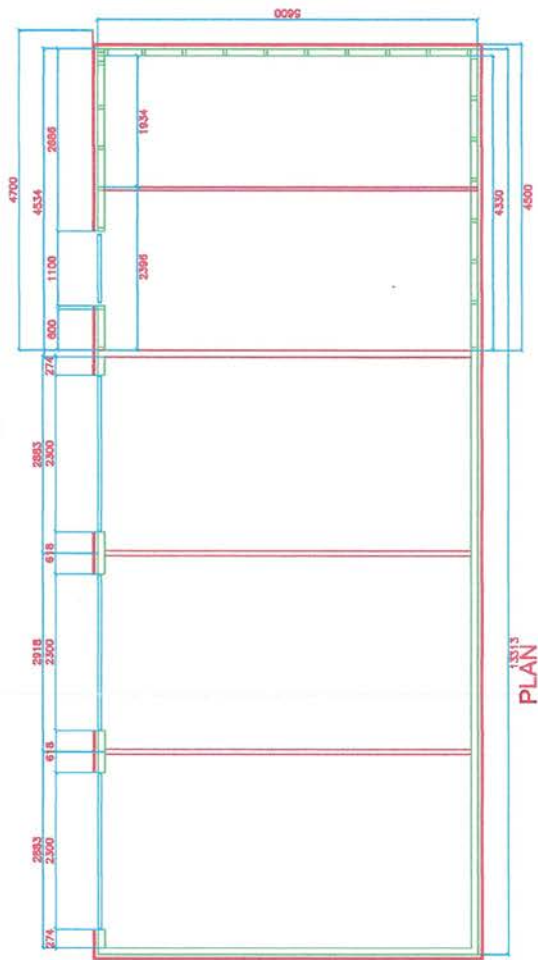
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

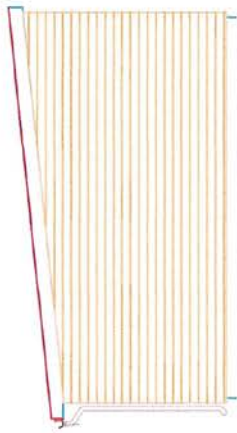
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



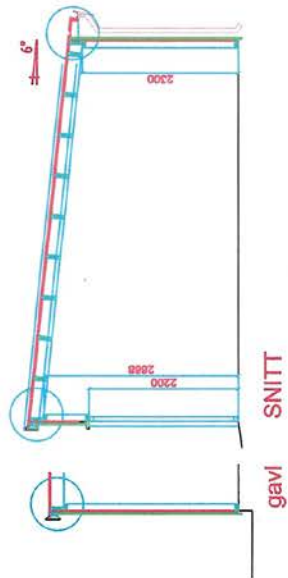
LANGFASADE



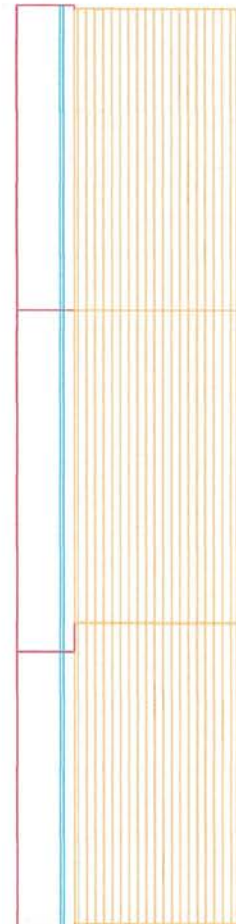
PLAN



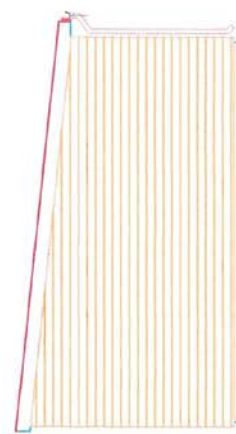
KORTFASADE



SNITT



LANGFASADE



KORTFASADE

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vestsiden Hageby I borettslag torsdag 21.10.2021 kl. 18:00 - Pors klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 12
Antall godkjente fullmakter:
Fra SBBL:

Møtet ble åpnet av: Geir Nilsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Geir Nilsen

Referent: Claus Breyholtz

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Bjørn Runar, Elfrid

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 10 oktober

Innkallingen ble godkjent (JA/NEI): Ja

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Bemerkninger til saklisten (NEI/beskriv): Nei

Sakslisten ble godkjent (JA/NEI): Ja

2. Refinansiering

Styret har ansvar for sikkerhet til andelseierne og vedlikehold av bygningsmassen.

Det er etablert en oversikt som viser de mest kritiske vedlikeholds- og forbedringstiltak som må ivaretas i løpet av inneværende og kommende år. Dette krever mer kapital enn vi har gjennom årene til nå har klart å spare opp.

Nødvendig kapital kan skaffes på to måter:

- Ta opp tilleggs lån til det lånet vi allerede har i Husbanken. Dette kan skje i f eks Sparebank 1.
- Refinansiere med et lån i en annen bank. Dette vil bety at vi innfrir lånet i Husbanken pluss at vi legger til nødvendig kapital til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og forbedringer.

Forslag til vedtak om refinansiering:

Vestsiden Hageby1 Borettslag ønsker å refinansiere fellesgjelden på kr 13.251.500 som i dag ligger i Husbanken. Lånet ønskes refinansiert med en opplåning på kr 1.000.000, nytt lån vil da være kr 14.251.500. Dagens lån har innfrielsesdato 30.12.2035. Nytt lån ønskes med en løpetid på 40 år, med de 10 første årene avdragsfritt. Ny innfrielse vil da være i 2061, dato er avhengig av når nytt lån blir etablert.

Formålet med opplåningen er vedlikehold og oppgradering. Dagens lån er etablert med IN-ordning. Dette vil videreføres i ny bank, nye avtaler vil bli etablert sammen med SBBL. Andelseiere som har innbetalt under IN-ordningen vil måtte skriftlig samtykke for opplåningen og endring av løpetid, det forutsettes at samtlige samtykker. Fellespartet pålydende kr 7.488.400,- må økes tilsvarende økningen av lånet, og dette pantet kan vike prioritet for nytt lån i ny bank.

Styret innstilling : Borettslaget har fått et tilbud fra Handelsbanken som styret ønsker å gå for. Renten pt er på 1,30 % pa.

Vedtak:

Styret innstilling: enstemmig vedtatt.

3. Innglassing av verandaer og balkonger

Styret har mottatt en henvendelse om tillatelse til hel innglassing av veranda med enkelt glass.

Porsgrunn kommune og Grenland Brannvesen legger følgende føringer for å gi tillatelse til innglassing:

- Styret må søke kommunen om tillatelse til fasadeendring
- Innglassingstype og oppsett/montasje skal være i hht krav fra bedrift som er "godkjent med ansvarsrett" for å sikre at alle rammebetingelser er ivaretatt.
- Det må velges samme type innglassing på alle verandaer. Ulike løsninger/farger godkjennes ikke av kommunen.
- Det kan kun velges innglassing med enkelt glass for å unngå endrede brann og slukningskriterier

Våre vedtekter krever i tillegg at andelseierne skal godkjenne fasadeendring på blokka ved at noen verandaer glasses inn. Dette er en endring som krever 2/3 flertall.

Det vil være den enkelte andelseier som må bekoste og vedlikeholde innglassingen. Styret vil legge som føring at kommunens og brannvesenets krav ivaretas.

Vedlagt følger illustrasjonsbilde av hvordan innglassingen ca. vil komme til å se ut, samt Porsgrunn kommunes krav ved innglassing av balkong.

Vedtak:

Generalforsamling har enstemmig vedtatt **fasadeendring**.

Protokoll ekstraordinært møte for Vestsiden Hageby I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Nilsen (sign.)	27.10.2021
Sekretær	Claus Breyholtz (sign.)	27.10.2021
Protokollvitne	Bjørn Runar Haugen (sign.)	27.10.2021
Protokollvitne	Elfrid Nordskog (sign.)	27.10.2021

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

139 Vestsiden Hageby I borettslag

Torsdag 21.10.2021 kl. 18:00, Pors klubbhus.

Saksliste:

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 saksliste

2. Refinansiering

Styret har ansvar for sikkerhet til andelseierne og vedlikehold av bygningsmassen.

Det er etablert en oversikt som viser de mest kritiske vedlikeholds- og forbedringstiltak som må ivaretas i løpet av inneværende og kommende år. Dette krever mer kapital enn vi har gjennom årene til nå har klart å spare opp.

Nødvendig kapital kan skaffes på to måter:

- Ta opp tilleggs lån til det lånet vi allerede har i Husbanken. Dette kan skje i f eks Sparebank 1.
- Refinansiere med et lån i en annen bank. Dette vil bety at vi innfrir lånet i Husbanken pluss at vi legger til nødvendig kapital til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og forbedringer.

Styrets innstilling: Styret innstiller på refinansiering i **Handelsbanken** med følgende vilkår:

10 års avdragsfrihet og 30 års tilbakebetalingstid.

3. Innglassing av verandaer og balkonger

Styret har mottatt en henvendelse om tillatelse til hel innglassing av veranda med enkelt glass.

Porsgrunn kommune og Grenland Brannvesen legger følgende føringer for å gi tillatelse til innglassing:

- Styret må søke kommunen om tillatelse til fasadeendring
- Innglassingstype og oppsett/montasje skal være i hht krav fra bedrift som er "godkjent med ansvarsrett" for å sikre at alle rammebetingelser er ivarettatt.

- Det må velges samme type innglassing på alle verandaer. Ulike løsninger/farger godkjennes ikke av kommunen.
- Det kan kun velges innglassing med enkelt glass for å unngå endrede brann og slukningskriterier

Våre vedtekter krever i tillegg at andelseierne skal godkjenne fasadeendring på blokka ved at noen verandaer glasses inn. Dette er en endring som krever 2/3 flertall.

Det vil være den enkelte andelseier som må bekoste og vedlikeholde innglassingen. Styret vil legge som føring at kommunens og brannvesenets krav ivaretas.

Vedlagt følger illustrasjonsbilde av hvordan innglassingen ca. vil komme til å se ut, samt Porsgrunn kommunes krav ved innglassing av balkong.

Styrets innstilling: Styret innstiller på **godkjennelse av fasadeendring**.

Vedlagt innkallingen er:

Vedlegg til sak 3
Fullmaktsskjema

Handelsbanken

Lånebeløp	14 251 500	Løpetid År/Måneder	40 / 0	Rentesats	1,3 %
Terminbeløp	45 683	Lånetype	Annuitet	Effektiv rente	1,309 %

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk	Saldo
30.09.2021	Diskontering					14 251 500
30.09.2021	EtableringOmk.	0				
30.09.2021	DepotOmk.	0				
30.12.2021	Innbetaling	46 250	46 190	0	60	14 251 500
31.12.2021	Årsum	46 250	46 190	0	60	14 251 500
30.03.2022	Innbetaling	45 743	45 683	0	60	14 251 500
30.06.2022	Innbetaling	46 758	46 698	0	60	14 251 500
30.09.2022	Innbetaling	46 758	46 698	0	60	14 251 500
30.12.2022	Innbetaling	46 250	46 190	0	60	14 251 500
31.12.2022	Årsum	185 509	185 269	0	240	14 251 500
30.03.2023	Innbetaling	45 743	45 683	0	60	14 251 500
30.06.2023	Innbetaling	46 758	46 698	0	60	14 251 500
30.09.2023	Innbetaling	46 758	46 698	0	60	14 251 500
30.12.2023	Innbetaling	46 251	46 191	0	60	14 251 500
31.12.2023	Årsum	185 510	185 270	0	240	14 251 500
30.03.2024	Innbetaling	46 127	46 067	0	60	14 251 500
30.06.2024	Innbetaling	46 630	46 570	0	60	14 251 500
30.09.2024	Innbetaling	46 631	46 571	0	60	14 251 500
31.12.2024	Årsum	185 512	185 272	0	240	14 251 500
31.12.2025	Årsum	185 507	185 267	0	240	14 251 500
31.12.2026	Årsum	185 509	185 269	0	240	14 251 500
31.12.2027	Årsum	185 510	185 270	0	240	14 251 500
31.12.2028	Årsum	185 512	185 272	0	240	14 251 500
31.12.2029	Årsum	185 507	185 267	0	240	14 251 500
31.12.2030	Årsum	185 509	185 269	0	240	14 251 500
30.12.2031	Avdragsfrihet slutt.					
31.12.2031	Årsum	282 933	185 270	97 423	240	14 154 077
31.12.2032	Årsum	574 696	182 098	392 358	240	13 761 719
31.12.2033	Årsum	574 696	176 959	397 497	240	13 364 222

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk	Saldo
31.12.2034	Årsum	574 696	171 770	402 686	240	12 961 536
31.12.2035	Årsum	574 696	166 509	407 947	240	12 553 589
31.12.2036	Årsum	574 696	161 190	413 266	240	12 140 323
31.12.2037	Årsum	574 696	155 778	418 678	240	11 721 645
31.12.2038	Årsum	574 696	150 312	424 144	240	11 297 501
31.12.2039	Årsum	574 696	144 770	429 686	240	10 867 815
31.12.2040	Årsum	574 696	139 168	435 288	240	10 432 527
31.12.2041	Årsum	574 696	133 469	440 987	240	9 991 540
31.12.2042	Årsum	574 696	127 710	446 746	240	9 544 794
31.12.2043	Årsum	574 696	121 875	452 581	240	9 092 213
31.12.2044	Årsum	574 696	115 971	458 485	240	8 633 728
31.12.2045	Årsum	574 696	109 971	464 485	240	8 169 243
31.12.2046	Årsum	574 696	103 905	470 551	240	7 698 692
31.12.2047	Årsum	574 696	97 757	476 699	240	7 221 993
31.12.2048	Årsum	574 696	91 540	482 916	240	6 739 077
31.12.2049	Årsum	574 696	85 220	489 236	240	6 249 841
31.12.2050	Årsum	574 696	78 831	495 625	240	5 754 216
31.12.2051	Årsum	574 696	72 356	502 100	240	5 252 116
31.12.2052	Årsum	574 696	65 805	508 651	240	4 743 465
31.12.2053	Årsum	574 696	59 151	515 305	240	4 228 160
31.12.2054	Årsum	574 696	52 421	522 035	240	3 706 125
31.12.2055	Årsum	574 696	45 600	528 856	240	3 177 269
31.12.2056	Årsum	574 696	38 701	535 755	240	2 641 514
31.12.2057	Årsum	574 696	31 692	542 764	240	2 098 750
31.12.2058	Årsum	574 696	24 603	549 853	240	1 548 897
31.12.2059	Årsum	574 696	17 420	557 036	240	991 861
31.12.2060	Årsum	574 696	10 151	564 305	240	427 556
30.09.2061	Totalsum	19 095 460	4 834 360	14 251 500	9 600	0



[< Hva skal du bygge?](#)

Innglassing av balkong, veranda eller svalgang

Sist oppdatert: 12.02.2021

[Innhold](#) [Del](#)

Finn ut om tiltaket du har planlagt krever søknad eller ikke.

Innglassing av balkong, veranda og svalgang vil i de fleste tilfeller være søknadspliktig, med ansvarlig foretak. Hvis du skal innglasse en balkong eller veranda på en frittstående enebolig vil tiltaket kunne unntas søknadsplikt.

Dersom du bor i rekkehusanlegg/ flermannsbolig/ blokk vil det være nødvendig med en profesjonell vurdering av brann- og rømningskrav for å påse at disse tilfredsstilles ved innglassing. Som regel må du også ha samtykke fra styret. Ved innglassing av svalgang er det viktig å påse at ikke brannkrav eller rømningsveier blir påvirket. Ta kontakt med et ansvarlig foretak som kan bistå i vurderingen og med en eventuell søknad.

Dersom innglassingen ikke fører til at fasaden endres på en slik måte at "bygningens karakter endres", kan innglassingen unntas fra søknadsplikt. Det er da en forutsetning at innglassingen er i samsvar med krav satt i kommuneplan eller reguleringsplan, og faller inn under tiltak som kan unntas fra saksbehandling i [SAK 10 § 4-1 bokstav b](#).

Om fasadeendringen er søknadspliktig eller ikke, avhenger av en konkret vurdering av hvordan den innglassede bygningen vil virke inn på bygningens eksteriørkarakter (utseende).

Fasadeendring på følgende bygninger er ofte søknadspliktige, og du bør ta kontakt med et ansvarlig foretak for bistand:

- Bevaringsverdige bygninger
- Bygninger med spesielle kvaliteter ved fasaden
- Rekkehusanlegg/ flermannsbolig/ blokk
- Områder med ensartet utseende

Betaling

Behandlingsgebyr beregnes etter type tiltak og størrelse. Det kreves også gebyr for behandling av dispensasjonssøknader.

Gjeldende gebyrer for ulike tiltak finner du i [kommunens gebyrregulativ](#).

Kontakt oss

Servicesenteret
35 54 70 00

E-post
[Send e-post >](#)

Besøksadresse

Vakttelefoner

Legevakt
116 117

Veterinærvakt
820 50 522

Barnevernvakten

Nyttige lenker

[Informasjonskapsler >](#)

[Personvernerklæring >](#)

[For ansatte >](#)

[Send sikker digitalpost her >](#)



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Østre Klyveveg 9
3919 PORSGRUNN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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