

# Sykehusvegen 21C

Porsgrunn - Skrukkerød



Prisantydning: **kr 1 100 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no





Fine turområder i nærmiljøet



# Pen 2-roms leilighet i 3. etasje med nyere kjøkken, bad, innglasset balkong og overflater. Varmtvann inkludert

## OMRÅDE

Porsgrunn - Skrukkerød

## ADRESSE

Sykehusvegen 21C, 3924  
PORSGRUNN

## Prisantydning

**kr 1 100 000,-**

Fellesgjeld: **kr 653 009,-**  
Omkostninger: **kr 1 090,-**  
Totalpris: **kr 1 754 099,-**  
Formuesverdi: **kr 397 984,-**  
Fellesutgifter: **kr 7 650,- pr. mnd.**



## Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

**95 02 19 05**

**atlerex.lundgren@sormegleren.no**

### Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn  
35 52 01 00  
sormegleren.no

---

BRA-i: 37 m<sup>2</sup>  
BRA-b: 11 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 48 m<sup>2</sup>  
Bolitpe: Andelsleilighet  
Byggeår: 1964  
Soverom: 1  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 5688 m<sup>2</sup>

# Sykehusvegen 21C

Leiligheten ligger i blindveg i stille og populært boligområde på Skrukkerød - ca 1 km unna sentrum. Gangavstand til dagligvare og ca 2 km til Kjølnes skole- og idrettspark med universitet. Fine turområder i nærmiljøet.

Borettslaget er godt egnet for førstegangskjøperen som ønsker seg en praktisk leilighet med kort avstand til det meste.

Leiligheten ligger i 3. etasje. Innhold; Entré, stue med åpen kjøkken løsning, soverom, nyere bad/wc/vaskerom og innglasset og ny veranda med flott utsikt og gode solforhold. 2 boder i kjelleren

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 57 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 490 i Skrukkerød 1 Borettslag med orgnr. 952064487

### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende: Entré, stue med åpen kjøkken løsning, soverom, nyere bad/wc/vaskerom og innglasset og ny veranda med flott utsikt og gode solforhold. 2 boder i kjelleren

### Standard

Meget tiltalende, oppusset og arealeffektiv leilighet. Nyere bad/wc/vaskerom, nyere kjøkken og alle boligens innvendige flater er pusset opp 2018/2019. Leiligheten fremstår som moderne og smakfull.

### Entre:

Det er laminat på gulv, malte vegger og tak.

### Stue og kjøkken:

Pen og nyere Epoq innredning med laminat benkeplate. Integriert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøøl-/fryseskap medfølger i handelen. På gulv er det laminat, malte/panelte vegger og malte tak. Fra stue er det utgang til solrik og innglasset veranda med flott utsikt.

### Bad/wc/vaskerom:

Nyere og smakfullt bad/wc/vaskerom renoverert i regi av borettslaget i 2019. Badet inneholder dusjnise med glassvegger, veggmontert klosett og heldekkende servant i høyglansinnredning med skuffer og speilskap samt opplegg for vaskemaskin. På gulv er det fliser med gulvvarme, fliser på vegger og mdf-plater og downlights i himling.

### Soverom:

Garderobeskap. På gulv er det laminat, malte vegger og tak.

### Innglasset veranda:

Innglasset veranda utvidet i 2022. Innfellbare glassvinduer. På gulv er det teppe og downlights i tak samt stråleovn.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 10.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

### Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Ingen

TG 2

Utvendig > Vinduer - soveromsvinduer er fra 1987 og har slitte karmen og har sprekker i trevirke

Utvendig > Dører - leilighetens ytterdør er av eldre årgang og har behov for justering.

Innvendig > Overflater - gulv i entre har knirk.

Innvendig > Innvendige dører - dører bør justeres

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - MDF-plater på bør overflatebehandles med et strøk våtromsmaling

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - kullfilter anbefales erstattet med ventilatorslange som føres ut av leiligheten

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding

utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### Areal

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad/wc/vaskerom.

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Beskrevne leilighet ligger i 3.etg i boligblokk. Bygget er oppført i betong/mur konstruksjoner og er utvendig forblendet med teglstein. Flatt tak, tekktet med papp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken. Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør av eldre årgang samt verandadør fra 2021. Innglasset veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 10.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Ingen

TG 2

Utvendig > Vinduer - soveromsvinduer er fra 1987 og har slitte karmen og har sprekker i trevirke

Utvendig > Dører - leilighetens ytterdør er av eldre årgang og har behov for justering.

Innvendig > Overflater - gulv i entre har knirk.

Innvendig > Innvendige dører - Justering av dør må påregnes.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - MDF-plater bør overflatemales med våtromsmaling

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv - Avskalling av en flis og noe lite fall til sluk

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - Det anbefales at kullfilter erstattes med ventilator slange som føres ut av leiligheten.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - det anbefales utvidet el-kontroll på anlegg, da takstmann ikke er fagmann.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Balkonger er utvidet og stue vinduer er byttet i 2022. Gjort i regi av borettslaget.

### Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrert stekeovn, oppvaskmaskin og steketopp samt kombinert kjøl-/fryseskap og vaskemaskin medfølger i handelen.

## TOMT OG OMRÅDE

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i blindveg i stille og populært boligområde på Skrukkerød - ca 1 km fra Porsgrunn sentrumsgater. Gangavstand til Meny Flåtten og ca 2 km til Kjølnes skole- og idrettspark med universitet, skoler, idrettshaller og svømmehall. Bussholdeplass med hyppige avganger og gode forbindelser rett på utsiden av boligen.

Tennisbaner og Fine turområder i Bjørntvedtskauen like ved

boligen.

#### Tomt

5688 m<sup>2</sup>, eiet  
Felles tomt opparbeidet med asfalterte vei og parkeringsarealer og beplantet grøntarealer

#### Adkomst

Leiligheten ligger vis å vis sykehuset i Porsgrunn. Se vedlagt kart.  
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### Parkering

Felles parkeringsplass.  
Det er lader til elbil utenfor blokka.

#### Bebyggelsen

Lavblokk i 3 etg + kjeller

## ENERGI

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad, forøvrig panelovner

#### Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - G

## ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

Kr 397 984 pr 2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 591 936 pr 2023

#### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/bredbånd medfølger i felleskostnaden

#### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2022. Ferdigattesten gjelder utvidelse av balkonger. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.2022.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

#### Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget knyttet til denne.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

#### Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

## BOENHETEN

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 650

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer lån og avdrags på fellesgjelden, forbruk av varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift av fellesarealer, kabel-tv og bredbånd, forretningsførsel m.m.

#### Fordeling av felleskostnaden

Felleskostnader kr. 3 454,-  
Renter lån 1 kr. 3 240,-  
Avdrag lån kr. 1 956,-

#### Andel Fellesgjeld

Kr 653 009

## BORETTSLAGET

#### Borettslagsnavn

Skrukkerød 1 BorettslagOrgnr. 952064487

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 114864978, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 18.12.2024: 4.70% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 9  
Saldo per 18.12.2024: 2 213 816  
Andel av saldo: 20 498  
Første termin/første avdrag: 30.12.2007 ( siste termin 30.12.2028 )

Lånenummer: 94947046734, Handelsbanken  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 96  
Saldo per 18.12.2024: 35 410 126  
Andel av saldo: 327 872  
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 ( siste termin 30.09.2048 )

Lånenummer: 94947057280, Handelsbanken  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.12.2024: 5.7% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 185  
Saldo per 18.12.2024: 32 901 116  
Andel av saldo: 304 640  
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 31.12.2070 )

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

#### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

#### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

#### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

#### **Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 1 100 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 653 009

#### **Totalpris**

Kr 1 754 099

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-  
Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12 390,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 8212,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Ledig ved salg

#### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av

BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.



Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 35.000,- inkl. mva. i provisjon.  
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.000,- og markeds pakke kr 14.500,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.  
Totalt kr 68.500,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Forsikring**

Gjensidige Forsikring BA  
Polisenummer: 88204324

**Selger**

Alireza Hassani

**Oppdragsansvarlig**

Atle Rex Lundgren  
Eiendomsmegler  
[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)  
Tlf: 950 21 905

Rose Mari Røstberg  
Eiendomsmegler  
[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)  
Tlf: 988 32 782

Sørmeqleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Oppdragsnummer**

81240271

**Salgsoppgavedato**

22.01.2025

---



Nyere kjøkken





Entre



Soverom





Nyere bad/wc/vaskerom



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen





Vestvendt og innglasset veranda



Innglasset veranda på 11 kvm.



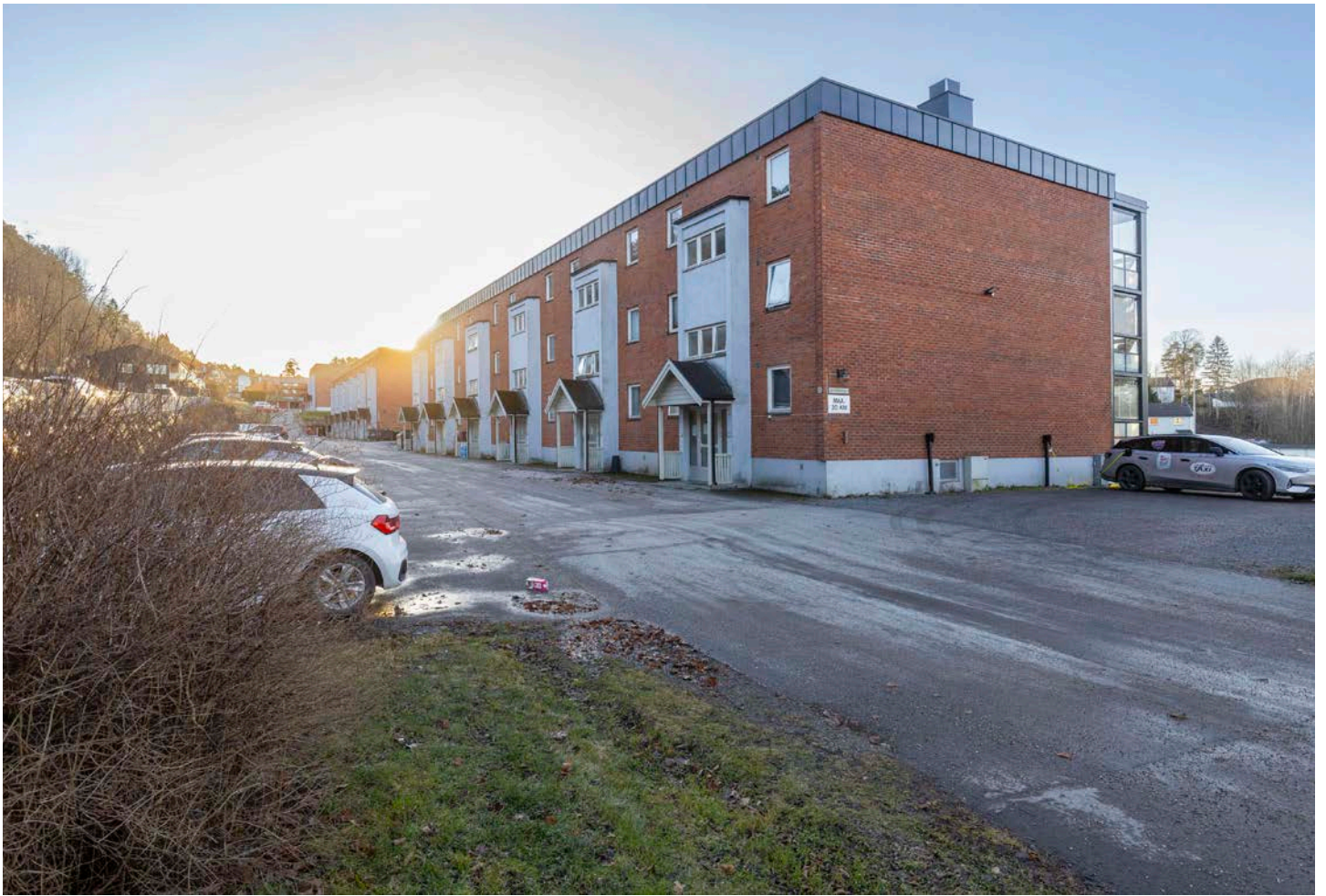


Fin utsikt mot vest



Nyere innglasset veranda





Sykehusvegen 21



Gangavstand til Porsgrunn sentrum





Fine tuområder i nærmiljøet.



# Nabolagsprofil

Sykehusvegen 21C - Nabolaget Grønli/Skrukkerød - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sykehuset Porsgrunn Linje M3, M3N, 185	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	17 min 1.3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	17 min 1.3 km
Oksøya Linje 282	20 min 12.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

## Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 183 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	24 min 1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 k..7 min 90 elever, 6 klasser	3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	26 min 1.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

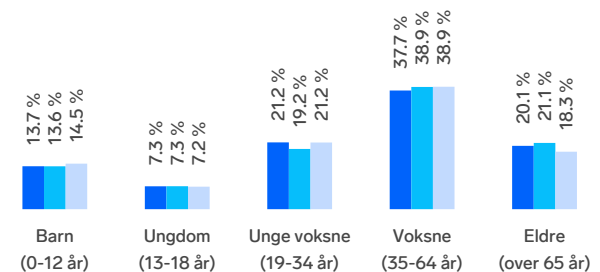
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli/Skrukkerød	991	523
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 0.8 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	13 min 1 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	16 min 1.2 km

## Dagligvare

Meny Flåtten PostNord	16 min 1.2 km
Coop Extra Porsgrunn PostNord	16 min 1.3 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



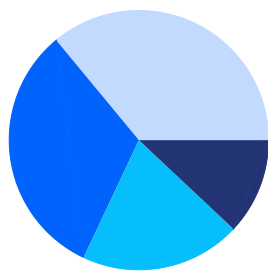
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

## Sport

	Grønli skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
	Ballplass - Løkka	9 min	🚶
	SATS Express Porsgrunn	16 min	🚶
	Sats Ekspress Porsgrunn	17 min	🚶

## Boligmasse



- 32% enebolig
- 20% rekkehus
- 36% blokk
- 12% annet

«Kort vei til skole, butikk, buss og barnehage.»

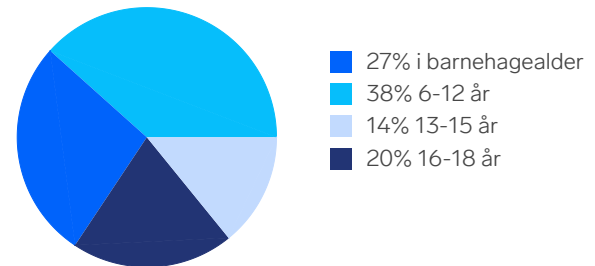
Sitat fra en lokalkjent



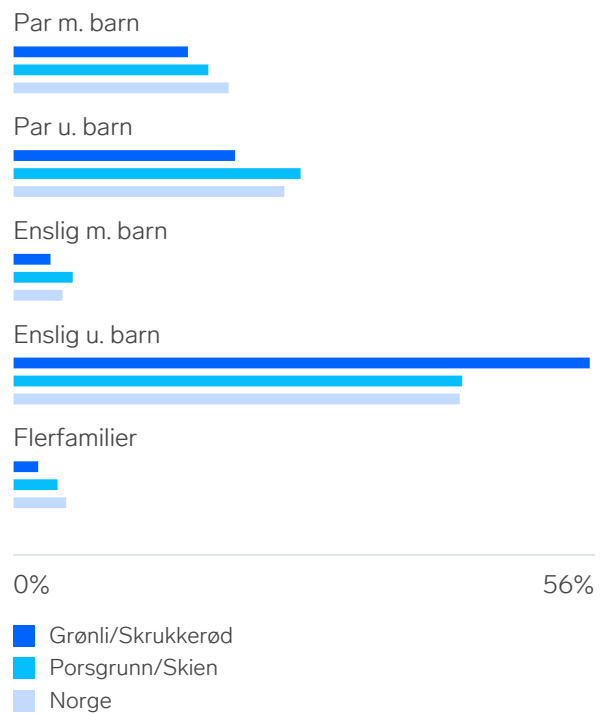
## Varer/Tjenester

	Hammondgården	17 min	🚶
	Vitusapotek Skippergata	18 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



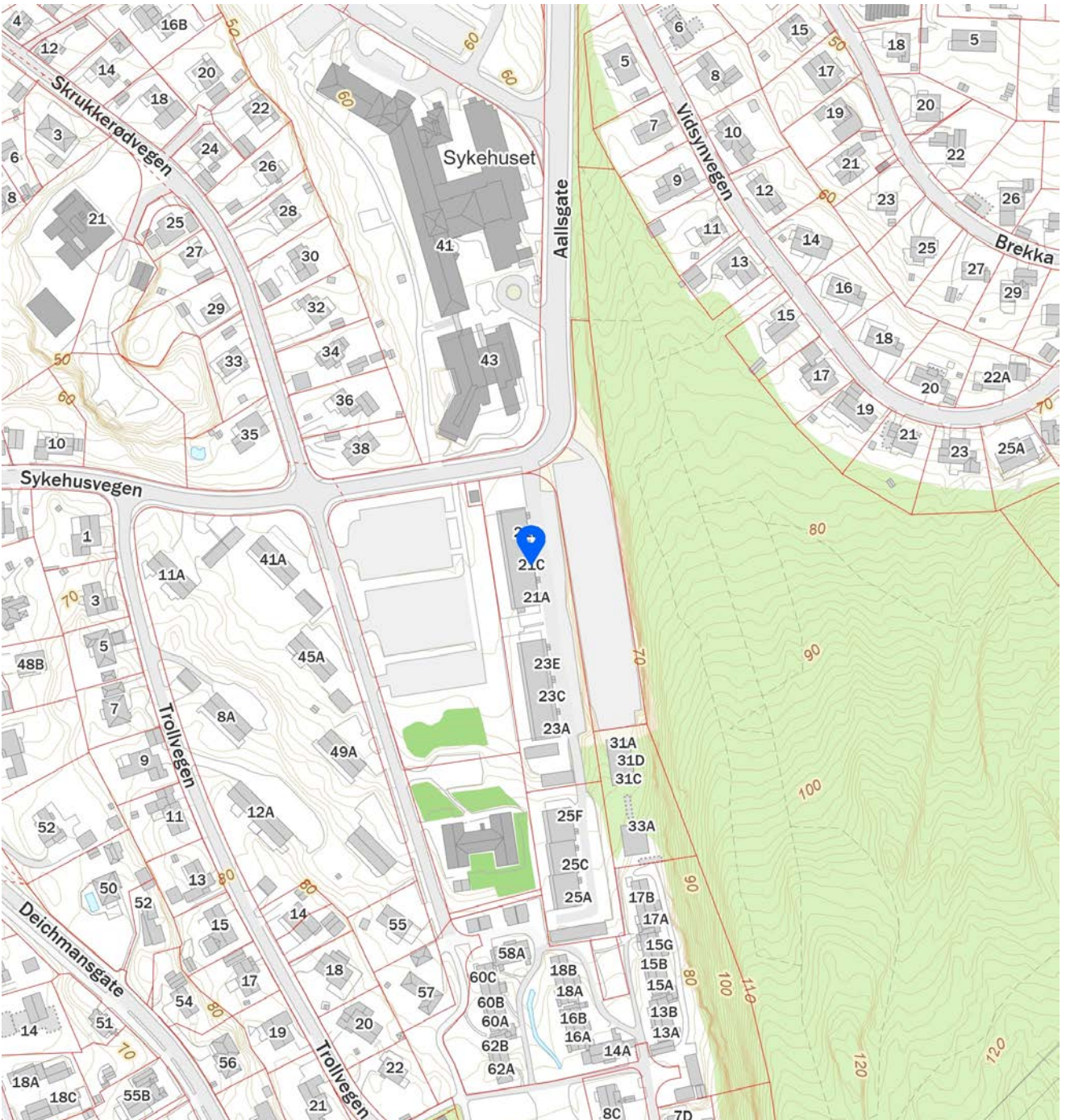
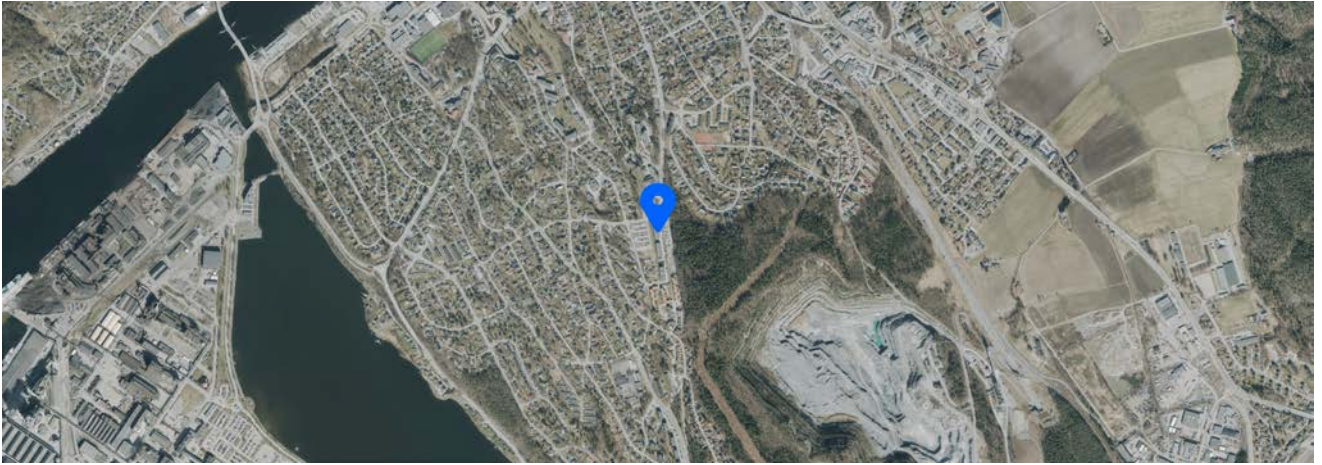
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%








# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Sykehusvegen 21 C, 3924 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 47, bnr. 57

 Andelsnummer 490

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.12.2024

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 12956-1913

Referansenummer: LZ3098

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



### Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne leilighet ligger i 3.etg i boligblokk. Bygget er oppført i betong/mur konstruksjoner og er utvendig forblendet med teglstein. Flatt tak, tekket med papp.

Leiligheten fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Leilighet - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken

Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør av eldre årgang samt verandadør fra 2021.

Innglasset veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat.

På vegger er det malt puss/betong og malt panel. I himlinger (tak) er det malte slette flater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ståsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt panel og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Hvitevarer er integrert oppvaskemaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp.

Det er installert automatisk vannstopper (waterguard) og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad. Her er også stoppekran plassert. Det er avløpsrør av plast og jern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar. Det ble registrert røykvarsler i entrè.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger.

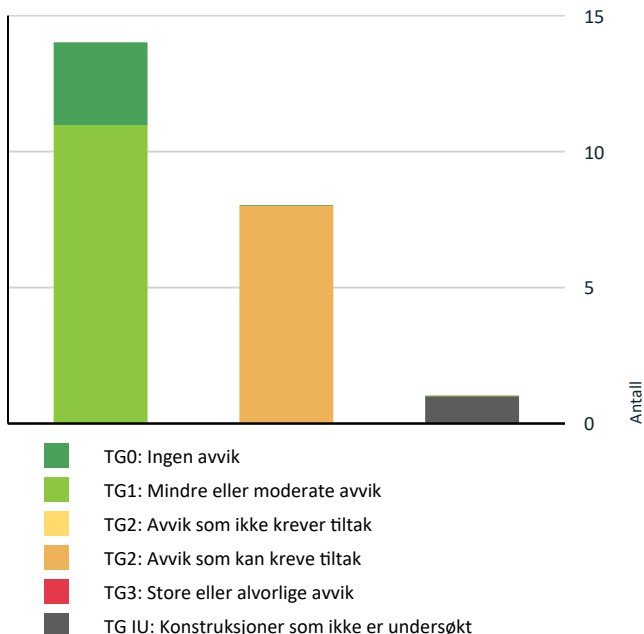
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent. Er det gjort endringer på bruken og eller implementert felles areal til andelsleiligheten, er det søknadspliktig.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

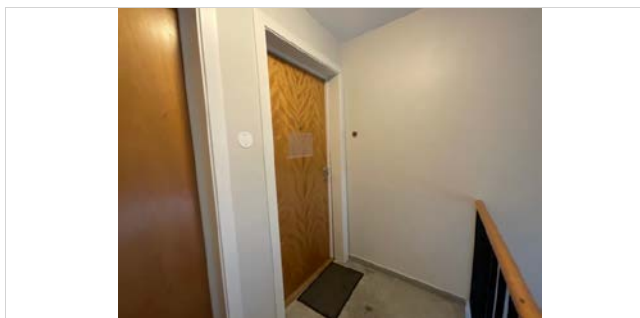
! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør av eldre årgang samt verandadør fra 2021.

### Vurdering av avvik:

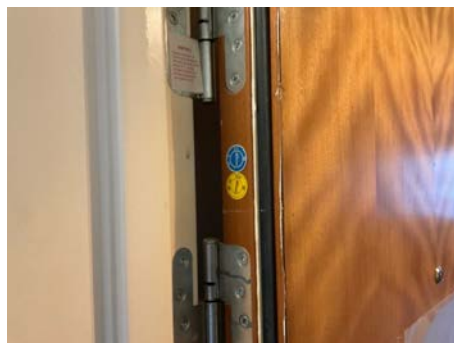
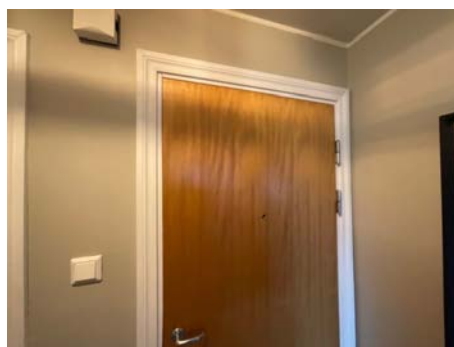
- Det er avvik:

Hoveddør tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for justering.



## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

Malt vindu med 3-lags glass på soverom.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet har behov for vedlikehold.



### TG 2 Dører

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner. På gulv er det teppe og det er plater på vegger. Det er montert downlights i himling (tak).

Det er åpningsbare glass på øvre del.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det malt puss/betong og malt panel.  
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje. Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

### TG 2 Overflater - 2

Laminatgulv i entrè.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.  
På soverom ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malt dør til soverom og stue/kjøkken samt formpresset dør til bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til stue/kjøkken tar i terskel.

Det ble registrert svelling i underkant av dørblad til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør må påregnes.



## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Badet er oppgradert i 2019 i regi av borettslaget.

# Tilstandsrapport



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert svelling i MDF-panel. MDF er et produkt som ikke er anbefalt på et våtrom da det er ømfintlig for fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å overflatebehandle med våtromsmaling.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- avskalling i 1.stk flis ved innredning.
- noe lite fall i dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

## 3.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ventilatorslange som føres ut i skapside mot mekanisk ventilasjon (ventil).



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt panel og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp.

Det er installert automatisk vannstopper (waterguard) og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad. Her er også stoppekran plassert.



### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast og jern.

### **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### **Varmtvannstank**

Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar.

### **Elektrisk anlegg**

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

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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.**



4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

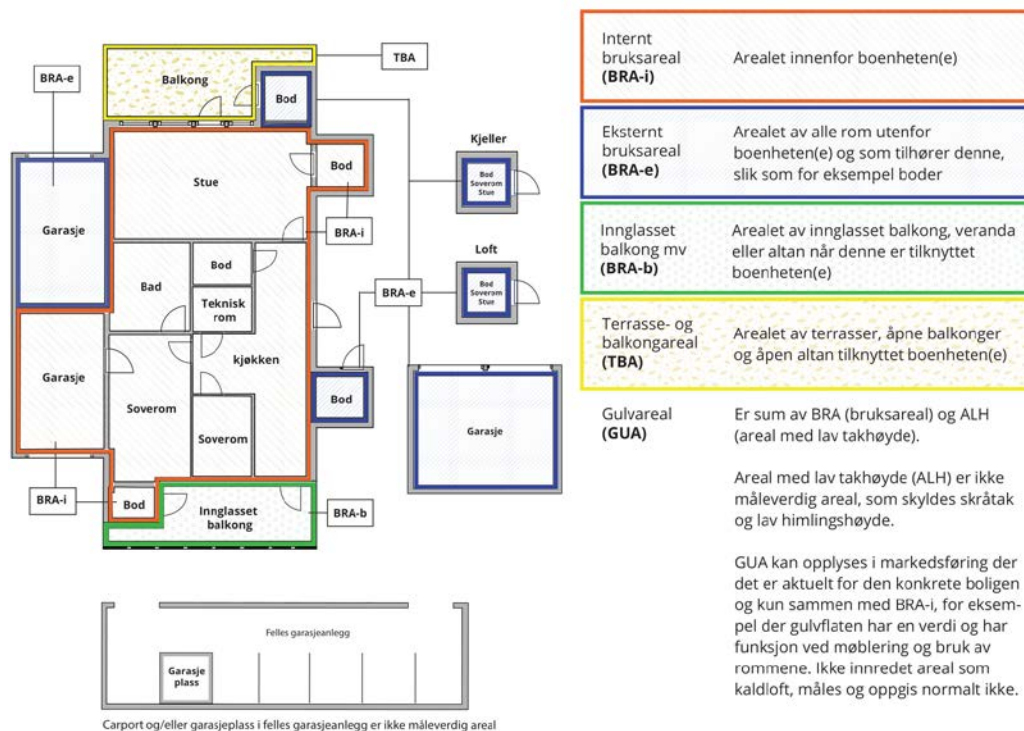
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	37		11	48	
<b>SUM</b>	<b>37</b>		<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

Ifølge tidligere salgsoppgave disponerer leiligheten 2.stk boder i kjeller. Disse er ikke målt opp av meg da jeg ikke har kjennskap til hvor de ligger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke mottatt tegninger.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor.

Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent. Er det gjort endringer på bruken og eller implementert felles areal til andelsleiligheten, er det søknadspliktig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utvidelse av verandaer (innglassede).

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	37	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	47	57		0	5688 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sykehusvegen 21 C

#### Hjemmelshaver

Skrukkerød 1 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKRUKKERØD 1 BORETTSLAG	952064487			Hassani Alireza

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

490

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt og plen.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.01.2025	Ferdigattest for utvidelse av balkonger. Ferdigattest for rehabilitering av bad.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LZ3098>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Sykehusvegen 21C, 3924 PORSGRUNN

04 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Sykehusvegen 21C

Postadresse

Sykehusvegen 21C

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden jeg kjøpe leiligheten.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Hassani, Alireza

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Balkong ble utvidet, vinduer i stuet/hovedrom ble byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Balkongentreprenøren AS (via sameiet)

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklærings skjema

Name

Hassani, Alireza

Date

2025-01-04

Identification

 bankID Hassani, Alireza



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hassani, Alireza

04/01-2025  
21:38:34

BANKID

# **Styret i Skrukkerød I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

## **Sted og tid**

Tirsdag 14.05.2024 kl.18:00  
Hotell Vic

## **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

## **2. Årsmelding fra styret**

## **3. Godkjenning av årsregnskap**

## **4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

## **5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

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

## **6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

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

## **7. Valg av valgkomite**

## **8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**

## **9.**

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

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



# Årsmelding fra styret i Skrukkerød I Borettslag for 2023

## Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

## Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Robert Immerstein, Friisebrygga 21  
Styremedlem, Karl Petter Kristiansen, Grønåsen 7  
Styremedlem, Ragnhild Elisabeth Stensholt, Sykehusvegen 25 C  
Varamedlem, Trine Lunde Hansen, Sykehusvegen 23 A

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt (?) styremøter, hvor (?) protokollerte saker har vært behandlet. Herav 7 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Fram til 22.02.2024 besto styret av :

Leder, Ken Morgan Nordeide

Styremedlem , Ane Haugnes

Styremedlem, Svein Henriksen

Varamedlem, Kjell Olaf Tangen

det har blitt etterspurt dokumentasjon for antall avholdte styremøter og antall protokollerte saker uten tilbakemelding fra det avgåtte styret.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

## Fremtidsplaner

- Gjennomgang av alle avtaler med tanke på lavere kostnader
  - Generelle driftsavtaler (tv/internett/vedlikehold/vask mv.)
- Felles og planmessige fellesdugnader
- Tydligere og bedre informasjonsflyt til beboere
- Øke leiekostnader på garasjer
- Prioritere uteområder

- Styremøter :
  - Dokumenterte innkallelser, referater som er åpent tilgjengelig
  - Bruke styreportal som kanal for informasjon
- Årshjul

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Note

## Informasjon om regnskapet og disponible midler

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om <sup>3</sup> regnskap og <sup>3</sup> beretning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om <sup>3</sup> regnskap og <sup>3</sup> beretning i borettslag at man m<sup>3</sup> gi mer informasjon. Dette inneb<sup>3</sup>rer blant annet at man m<sup>3</sup> gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i <sup>3</sup> regnskapet. P<sup>3</sup> de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilh<sup>3</sup>rende noter.

i regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved <sup>3</sup> rskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige <sup>3</sup>konomiske forhold som p<sup>3</sup> virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l<sup>3</sup> n, samt kj<sup>3</sup> og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de <sup>3</sup>konomiske midlene som borettslaget har til r<sup>3</sup> dighet, og de defineres som oml<sup>3</sup>psmidler fratrukket kortsiktig gjeld. St<sup>3</sup>rrelsen p<sup>3</sup> de disponible midlene kan blant annet benyttes til <sup>3</sup> vurdere om det er n<sup>3</sup>dvendig <sup>3</sup> endre st<sup>3</sup>rrelsen p<sup>3</sup> innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for <sup>3</sup> ta opp l<sup>3</sup> n, eller om det er mulighet til <sup>3</sup> betale ned ekstra p<sup>3</sup> eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m<sup>3</sup> f<sup>3</sup>lge spesielt godt med p<sup>3</sup> tallst<sup>3</sup>rrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	713 217	10 092 745
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	1 063 311	-10 715 153
Tilbakefjring av-/nedskrivninger	71 201	15 980
Fradrag investering/p <sup>3</sup> kostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakefjring avskrivning garasjer	-456 376	-229 650
Endring langsiktig l <sup>3</sup> n inkl. ev. nedkittering IN	-1 499 027	2 002 829
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-117 321	-453 534
C: i rets endring disponible midler	-938 213	-9 379 528
D: Disponible midler 31.12.	21	713 217
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-289 916	659 380

## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Skrukkernd I Borettslag orgnr: 952 064 487

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 523 824	1 879 200	3 523 440	5 441 200
Innkrevde felleskostnader renter		2 502 576	1 434 672	2 502 100	4 199 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 737 936	2 116 368	1 737 500	1 238 900
Andre inntekter		2 461	4 200	0	0
Strømavgifter		0	6 282	10 000	10 000
Salgsinntekter		19 974	14 789	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 786 771</b>	<b>5 455 510</b>	<b>7 773 040</b>	<b>10 889 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	13 856	10 441	10 700	16 700
Styrehonorar	2	290 000	270 000	270 000	290 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		40 890	38 070	46 200	40 900
Forretningsfjernerhonorar		248 664	239 142	248 800	259 900
Medlemskontigent		21 598	21 598	22 500	21 600
Kontigent NBBL		12 960	12 312	12 900	13 000
Sikringsfond felleskostnader		13 608	12 960	13 500	13 600
Andre lønnskostnader	3	0	0	50 000	0
Juridiske tjenester		0	4 375	0	0
Andre tjenester	4	3 750	0	0	0
Brytning - strøm		65 750	97 425	60 000	60 000
Plenklipp		99 238	37 125	15 000	65 000
Vedlikehold	5	179 311	138 915	100 000	100 000
Vedlikehold med prosjektstyring	5	0	11 569 569	0	0
Kabel-tv		671 818	335 298	704 200	705 500
Forsikring		152 057	135 586	151 800	164 300
Kommunale avgifter		878 811	875 711	899 000	870 100
Energi, strøm		403 566	435 756	460 000	460 000
Renhold, fellesareal		220 489	207 426	216 000	236 700
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	2 283	0	0
Andre driftskostnader	6	75 168	34 483	63 000	105 000
Bomiljø		2 257	3 750	0	0
Avskrivninger	7	71 201	15 980	10 500	40 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 464 990</b>	<b>14 498 204</b>	<b>3 354 100</b>	<b>3 462 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 321 781</b>	<b>-9 042 694</b>	<b>4 418 940</b>	<b>7 427 300</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		45 494	20 523	5 000	48 000
Rentekostnad		3 303 965	1 692 982	2 502 100	4 199 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 258 471</b>	<b>-1 672 459</b>	<b>-2 497 100</b>	<b>-4 151 500</b>
<b>Ørsresultat</b>		<b>1 063 311</b>	<b>-10 715 153</b>	<b>1 921 840</b>	<b>3 275 800</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 063 311	-10 715 153	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 063 311</b>	<b>-10 715 153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Skrukkernd I Borettslag orgnr: 952 064 487

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 19	6 340 622	6 340 622
Tomter	11, 19	678 492	678 492
Garasjer	8, 19	242 609	242 609
Innløste garasjer	9, 19	89 125	89 125
Andre driftsmidler	10	601 428	216 253
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 952 276</b>	<b>7 567 101</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	12	1 094 212	976 891
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 094 212</b>	<b>976 891</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 046 488</b>	<b>8 543 992</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		64 920	53 838
Andre leierestanser		1 180	455
Andre fordringer	13	32	0
Periodisert kostnad		529 619	480 779
<b>Sum fordringer</b>		<b>595 752</b>	<b>535 072</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 945 154	1 114 483
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 945 154</b>	<b>1 114 483</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 540 905</b>	<b>1 649 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 587 394</b>	<b>10 193 547</b>

## Balanse pr 31.12.23 for Skrukkernd I Borettslag orgnr: 952 064 487

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	14	10 800	10 800
Opptjent egenkapital	14	-63 470 041	-64 533 352
Sum egenkapital	21	-63 459 241	-64 522 552
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
L <sup>3</sup> n i bank	15, 19	71 368 734	72 867 761
Borettsinnskudd	16, 19	846 000	846 000
Garasje innskudd	17	63 000	63 000
Andre innskudd	18	3 000	3 000
Sum langsiktig gjeld		72 280 734	73 779 761
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 788	16 102
Gjeld mellomregning		-245	0
Leverandørgjeld		2 035 181	245 428
P <sup>3</sup> liggende renter		20 775	14 382
Garasje drift 1	20	693 402	660 426
Sum kortsiktig gjeld		2 765 901	936 338
Sum gjeld		75 046 635	74 716 099
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 587 394</b>	<b>10 193 547</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Skrukkernd I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ken Morgan Nordeide  
Leder

\_\_\_\_\_  
Ane Haugnes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Henriksen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

### Varige driftsmidler

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

### Bygninger

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

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	13 856	10 441
Sum	13 856	10 441

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	290 000	270 000
Sum	290 000	270 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Lønnskostnader

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup> rsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

### Note 4 - Andre tjenester

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

6799 Andre konsulenttenester	3 750	0
Sum	3 750	0

### Note 5 - Vedlikehold

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

6601 Vedlikehold bygg	59 338	17 871
6602 Vedlikehold VVS	65 319	39 250
6603 Vedlikehold av el.anlegg	24 680	13 659
6604 Vedlikehold uteanlegg	17 520	66 335
6607 Vedlikehold/leie garasjer	1 800	1 800
6620 Vedlikehold utstyr	10 653	0
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	0	11 569 569
Sum	179 311	11 708 484

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Andre driftskostnader

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6462 Containerleie, snjppeltrimming	35 021	15 991
6609 Andre driftskostnader	7 850	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 950	1 875
6942 Njkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/ <sup>3</sup> rsmjete	12 948	10 787
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	14 515	4 651
7790 Andre kostnader	237	531
Sum	75 168	34 483

### Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange <sup>3</sup> r som vurdert jkonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

6010 Avskrivninger	71 201	15 980
Sum	71 201	15 980



Note

### Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1110 Garasjer	242 609	242 609
Sum	19	242 609

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

### Note 9 - Innlyste garasjer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1116 Innlyste garasjer	89 125	89 125
Sum	19	89 125

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

### Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon El-bil	Kameraoverv <sup>3</sup> kr	Kameraoverv <sup>3</sup> kr kjeller	vaskemaskin miele	Kortautomat	Boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	229 649	0	0	31 000	65 100	25 500
i rets tilgang :	0	125 000	331 396	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	229 649	125 000	331 396	31 000	65 100	25 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 361	39 951	8 285	31 000	65 100	25 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	193 288	85 049	323 111	0	0	0
i rets avskrivninger :	22 965	39 951	8 285	0	0	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2022	2023	2023	2012	2013	2006
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10	10	10	10	5	10

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tjrketrommel	Tjrketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 916	41 100	153 130	28 625
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 916	41 100	153 130	28 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 916	41 100	153 130	28 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2004	2002	2000	2015
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10	10	10	3

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. d økonomisk lypetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange <sup>3</sup> r som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover <sup>3</sup> rlig avskrivning, derom indikasjon p<sup>3</sup> nedskrivning oppst<sup>3</sup> r.

## Note 11 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 340 622	678 492
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 340 622	678 492
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 340 622	678 492
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	1966	1966
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

## Note 12 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 094 212	976 891
Sum	1 094 212	976 891

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold p<sup>3</sup> egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

## Note 13 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1505 Restanse forretningsfjrsel	32	0
Sum	32	0

## Note 14 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	10 800	10 800
2070 Akkumulert resultat	-63 470 041	-64 533 352
Sum	-63 459 241	-64 522 552

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Budsjettert med ett positivt resultat i 2024 for<sup>3</sup> bedre p<sup>3</sup> situasjonen. Borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den faktiske egenkapitalen vurderes<sup>3</sup> vN re positiv.

## Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Husbanken
Form <sup>3</sup> l:	rehabilitering fasader/ refinansering		
L <sup>3</sup> nenummer:	94947057280	94947046734	114864978
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2022	2019	2003
Rentesats:	5.50 %	5.50 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2070	30.09.2048	31.12.2028
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>3</sup> :	33 488 025	40 000 000	9 633 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	33 260 140	36 735 321	2 872 297
Avdrag i perioden:	247 900	812 140	438 987
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	33 012 240	35 923 181	2 433 310
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	32 200 216	32 081 288	0

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 114864978	108	22 531	2 433 348
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 94947046734	108	332 622	35 923 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 94947057280	108	305 669	33 012 252

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

## Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	846 000	846 000
Sum	19	846 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2253 Innskudd garasjer	63 000	63 000
Sum	63 000	63 000

## Note 18 - Andre innskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2252 Innskudd andre tjenesteleiligheter	3 000	3 000

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

---

Note 18 - Andre innskudd

---

Sum	3 000	3 000
-----	-------	-------

---





### Note 19 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl <sup>3</sup> n	71 368 734	72 867 761
Borettsinnskudd	846 000	846 000
Sum	72 214 734	73 713 761
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	678 492	678 492
Bygninger, garasjer og boder	6 672 356	6 672 356
Sum	7 350 848	7 350 848

### Note 20 - Garasjedrift

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2923 Garasjedrift	693 402	660 426
Sum	693 402	660 426

Her vises garasjedriftens utg<sup>3</sup> ende beholdning. Dersom styrrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har g<sup>3</sup> tt med underskudd, vises beløpet her som fordring.

---

## Note 21 - Disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler. Budsjettert med ett positivt resultat i 2024 for<sup>3</sup> bedre p<sup>3</sup> situasjonen.



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512931518

## Dokument

**A9u92l\_årsoppgjør med noter gjennom altinn - 16\_2023**

Hoveddokument

12 sider

Initiert på 2024-03-15 08:37:50 CET (+0100) av Stig Runar

Berthiniussen (SRB)

Ferdigstilt den 2024-04-15 08:11:31 CEST (+0200)

## Initiativtaker

**Stig Runar Berthiniussen (SRB)**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

srb@pbbl.no

+4799315387

## Underskriverne

**Ken Morgan Nordeide (KMN)**

Skrukkerød I Borettslag

Kenmorgan.nordeide@skien.kommune.no

+4790833231

Signert 2024-03-22 16:50:01 CET (+0100)

**Ane Haugnes (AH)**

Skrukkerød I Borettslag

ane\_haugnes@hotmail.com

+4798440742

Signert 2024-04-09 11:18:50 CEST (+0200)

**Svein Henriksen (SH)**

Skrukkerød I Borettslag

srb@pbbl.no

+4795791986

Signert 2024-04-15 08:11:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skrukkerød I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skrukkerød 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon 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, 16.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

**Gunnerød, Øystein**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-16 12:53:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J2F00-21B2G-3VGM4-TSO7T-YCD5Q-W8QEU

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>

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Skrubberød I Borettslag  
 Dato: 14.05.2024  
 Sted: Hotell Vic, Parsgrunn

### 1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Jenny Marthinsen  
 Antall andelseiere: 11  
 Antall fullmakter: 1  
 Godkjenning av innkalling: Godkjent.  
 Godkjenning av dagsorden: Godkjent.  
 Til møteleder ble valgt: Jenny Marthinsen  
 Til referent ble valgt: Karl Petter Kristiansen  
 Evt. tellekorps ble valgt: -  
 Fra PBBL møte: Jenny Marthinsen  
 Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier):  
Eileen Stensrud

### 2) Arsmelding

Arsmeldingen ble gjennomgått. godkjent  
**Vedtak:** Arsmeldingen ble godkjent.

### 3) Arsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått. godkjent

**Vedtak:** Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd/underskudd ble godkjent.

### 4) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres **hvilket beløp** leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.

Evt. samlet sum styret får til fordeling.

Tidligere styre:	1) Svein Henniksen	150.000,-
	2) Ane Havnås	20.000,-
	3) Ken Nohdeida	60.000,-
Nåværende styre:	4) Robert Jørgensen	30.000,-
	5) Ragnhild Stensholt	15.000,-
	6) Karl Petter Kristiansen	15.000,-
Forslaget ble godkjent med flertall.		

## 5) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

Stryk det som ikke passer:

Styreleder	<u>Robert Immerstein</u>	<del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del>
Styremedlem	<u>Karl Petter Kristiansen</u>	<del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del>
Styremedlem	<u>Ragnhild Elisabeth Stensholt</u>	<del>Valgt for 2 år / ikke på valg</del>
Styremedlem	_____	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	_____	Valgt for 2 år / ikke på valg
Varamedlem	<u>Trine Lunde Hansen</u>	1 år
Varamedlem	_____	1 år
Varamedlem	_____	1 år

## 6) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

(en delegat m/vara for inntil 50 andelseiere, to delegater m/vara for inntil 100 og tre delegater m/vara for inntil 150)

Delegat:

Robert Immerstein

Delegat:

Ragnhild Stensholt

Delegat:

Trine Lunde Hansen / Line Hordtveit

Varadelegat:

## 7) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar:

Det er vedtatt at timelistene fra Svein Knarviksen legges sammen med styrehonorar for 2023. Timelistene for 2021 og 2022 blir lagt inn sammen med styrehonorar.

## 8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen



Møteleder



Protokollunderskriver



**Porsgrunn Bamble Borgestad**  
Boligbyggelag

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**SKRUKKERØD I BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD**  
**BOLIGBYGGELAG**

**Vedtatt på generalforsamling 31.03.2005**



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

### **1. Alminnelige bestemmelser**

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



### **2. Fellesrom**

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



### **3. Trappevask**

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka.
- For de som ikke vasker blir dette satt bort til andre og



utgiftene påføres andelseier.

Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

#### **4. Vasking, tørking og lufting**

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, ryer, dyner eller annet på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

#### **5. Vaskerier**

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

#### **6. Sanitæranlegg/ventilasjon**

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

#### **7. Avfall**

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



#### **8. Husdyrhold**

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan



samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## 9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler, mopeder og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålastning av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje skal benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres av andre.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet, max fartsgrense er 20 km.
- Borettslavere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



## 10. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
- Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.
- Det er ikke under noen omstendighet tillatt å pusse opp med bruk av hammer, drill e.l etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med oppussing



## 11. Brudd på ordensreglene

- Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.
- Ved tre skriftlige klager, kan styret begjære utkastelse.



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	47	57	0	0	Sykehusvegen 21A, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 21B, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 21C, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 21D, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 21E, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 21F, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23A, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23B, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23C, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23D, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23E, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 23F, 3924 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	5687.48m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	11375.5m <sup>2</sup>
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1775.13m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4001 302	Skrukkerød II, arealene A, B og C (4.10.1963)	Blokkbebyggelse	5482.04m <sup>2</sup>
	4001 302	Skrukkerød II, arealene A, B og C (4.10.1963)	Offentlig trafikkområde	197.37m <sup>2</sup>
	4001 316	Porsgrunn Lutherske sykehus (5.9.1975)		
	4001 332	Skrukkerød gård - gnr 47/ bnr 1 (14.1.1993)		

### BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

---

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

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

PLANID

Plannavn

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



PORSGRUNN KOMMUNE  
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Apent skur for 6 biler på G.nr. 47 b.nr. 57 ble  
behandlet i bygningsrådet under sak 8/66  
ansvarshavende Murm. Helge Buer

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.  
~~Følgende-arbeider-gjenstår-og-må-utføres-snarest.~~

Porsgrunn bygningsvesen, den 27.12.66.

Halvor Skreosen

Sendt til: Eidanger B.B.L.

Kemn. Ing.v. Herr Murm. Helge Buer, P.A. Munchsgt. 37, 5100, Porsgrunn

*Thorleif Thorsnes*  
Thorleif Thorsnes

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jek.

Byggeplass (adresse) Sykehusveien 23, Strudserød		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			47	57	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Pekkegarasjer	Søknadens dato 08.10.79	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 19.12.79 sak 248/79		
Byggherrens navn A/L Forsgrunn Boligbyggerlag		Adresse Grensegt. 3		Telefon	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Sverre Skoland (betongarb.) Ole Sandbeik (arb. over grunn.)		Adresse Bataljonveien 11, 3700 SKIEN 3117 SVLÆVOLL		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Forsgrunn

den 15.01.81

for

bygningsjefen

  
E. Dale

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet  
 bemerk. Areal: 07,12 m<sup>2</sup> : 6 gar.  
 ing.v.

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



# Porsgrunn kommune

## Byutvikling

Porsgrunn Rørleggerforretning AS  
Bjørnslettvegen 2  
3917 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	18/06933-12	17.04.2023

**Gbnr. 47/57 og 47/68, Sykehusvegen 21 A-F, 23 A-F og 25 A-F - Rehabilitering av bad - Ferdigattest**

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 386/23**

Det gis ferdigattest til ovennevnte tiltak som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Dette vedtak erstatter og opphever vedtak gitt i brev datert 01.04.2020 (dok 18/06933-9)

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.**

Med hilsen

Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

Dag Harald Leerstang  
Ingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk.*

*Vedlegg:*  
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

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

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034

## **Saksopplysninger**

Ansvarlig søker Porsgrunn Rørleggerforretning AS søkte, på vegne av tiltakshaver Skrukkerød 1 Borettslag, den 12.04.2023, om ferdigattest for rehabilitering av bad i 108 leiligheter.

Det ble i vedtak av 21.06.2018, i sak 474/18, gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

### Ansvarsforhold

SØK	Porsgrunn Rørleggerforretning AS
PRO	Porsgrunn Rørleggerforretning AS
UTF	Porsgrunn Rørleggerforretning AS
KONT	Entreprenør Ulf Solbakken AS

### Varmesystem:

Energiforsyning	Elektrisitet
Varmefordeling	Elektriske varmekabler

## **Vurdering**

Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtaket fremgår av sakens første side.

## **Klage**

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

**Kopi til:** Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN  
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn  
Skrukkerød 1 Borettslag, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN  
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

Hilleren Prosjektering AS  
Skulebakken 2-4  
5355 KNARREVIK

Deres ref.

Vår ref.  
21/03648-6

Dato  
07.06.2022

**Gbnr. 47/57 og 68, Sykehusvegen 21-25, Skrukkerød 1 Borettslag - Utvidelse av balkonger - Ferdigattest**

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 513/22**

Det gis ferdigattest for utvidelse av balkonger som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

**Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.**

Med hilsen

Isak Sølve  
for  
Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

Mahmoud Shaar  
Ingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7  
3915 PORSGRUNN  
[www.porsgrunn.kommune.no](http://www.porsgrunn.kommune.no)

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost: [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034



**Vedlegg:**

Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

**Saksopplysninger**

Ansvarlig søker Hilleren Prosjektering AS søkte, på vegne av tiltakshaver Skrukkerød 1 Borettslag den 27.04.2022 om ferdigattest for utvidelse av balkonger.

Det ble i vedtak av 06.04.2021 i sak 21/03648-2 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

**Ansvarsforhold**

SØK: Hilleren Prosjektering AS

PRO: Hilleren Prosjektering AS

HC Con AB

Firesafe AS

UTF: Balkongentreprenør AS

KON: AL Høyer Skien AS

Erichsen & Horgen AS

**Vurdering**

Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtaket fremgår av sakens første side.

**Klage**

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

**Kopi til:**

Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn

Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

Skrukkerød 1 Borettslag, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN



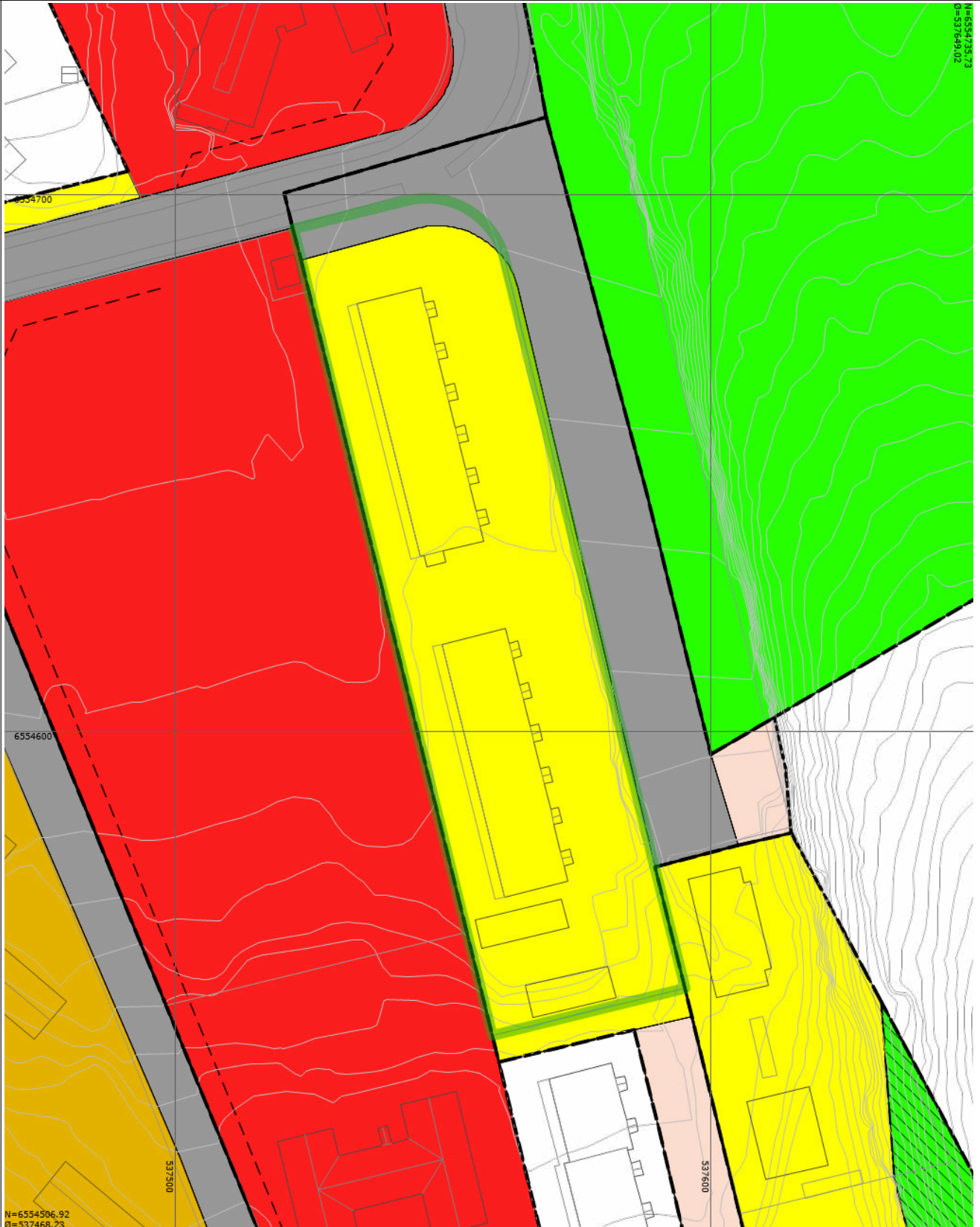
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 57	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sykehusvegen 21C 3924 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Skrukkerød II, arealene A, B og C			



Målestokk  
1:1000



**BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN  
FOR  
SKRUKKERØD GÅRD, G,NR. 47 - B.NR. 1**

**§ 1**

**Generelt**

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal arealutnyttelsen være slik som planen viser.

Reguleringsplanen omfatter:

- Spesialområde allmennyttige formål, A1
- Boligfelt B1, B2 og B3
- Friområde med turvei
- Fareområde
- Fellesområde for lek og park/ parkering og internvei
- Offentlige trafikkformål

b) Bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Porsgrunn kommune og gjelder foran disse.

**§ 2**

**Spesialområde allmennyttig formål**

a) Bygningene skal brukes til allmennyttige formål. Eksempler på slike formål kan være: lokaler for ideelle organisasjoner aktivitetshus for ungdom, forsamlingslokale, aktivitetslokale eller annet formål som kommer beboerne i området til nytte.

b) Bebyggelsen innenfor dette området skal vernes i sin nåværende form. Imidlertid kan det tillates innvendig ombygging for å gjøre lokalene hensiktsmessige og til det bruk de er tiltenkt.

c) Utvendige endringer må kun utføres slik at bygningenes karakter opprettholdes eller styrkes. Fasadeendringer skal utføres i samarbeid med antikvariske myndigheter.

d) Viktig vegetasjon skal vernes. Med verneverdig vegetasjon menes store og gamle trær innenfor det verneverdige området. Endringer som berører vernet vegetasjon, skal utføres i samarbeid med Porsgrunn kommune ved bygartneren.

e) Det skal ikke være tillatt med masseforflytninger eller endringer i området topografi.

**§ 3**

**Boligområdet**

a) Boligfeltet B1 bebygges i tett/lav form. Felt B2 bebygges i tett/lav form eller med frittliggende eneboliger. Felt B3 bebygges med frittliggende eneboliger. TU for felt B1 og B2 er 40 % og for felt B4 30 %.

b) Det kan oppføres hus med inntil to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terreng.  
Takformen skal være saltak.

- c) Bebyggelsens karakter skal være enhetlig innenfor hvert enkelt av boligområdene B1 - B3. Materialbruk skal være tilnærmet den samme, og fargene skal begrense seg til et lite utvalg farger.
- d) Bygningene skal i hovedsak være kledd med stående trepanel. Mindre partier med andre materialer kan tillates.
- e) For spesielt store og viktige trær innenfor området B1 skal § 2d gjelde.
- f) På felt B2 og felt B3 skal det være to biloppstillingsplasser for hver bolig dersom disse feltene bygges ut med eneboliger. Parkeringen skal i så fall løses på hver tomt.
- g) Boligene på felt B3 skal ha direkte adkomst fra Trollveien.

#### § 4

##### Fellesområder

- a) Det skal opparbeides felles lekeplass for barn i området.
- b) Det skal være minst en parkeringsplass pr. leilighet innenfor fellesområdene på felt B1. Disse kan senere overbygges som carport eller garasje. Disse skal i så fall være enhetlig utformet.
- c) Internveien øst/vest nord for gårdstunet skal være stengt for kjøring. Unntatt for dette er nødvendig kjøring til gården, men da bare fra vest. Dersom trafikken til gården blir omfattende, skal alternativ innkjøring (innregulert på kartet) anlegges.

#### § 5

##### Offentlig trafikkformål

- a) Forbindelsen mellom Skrukkerødvegen og Trollvegen skal opprettholdes som gang- og sykkelsti. Fysiske sperrer settes opp for å hindre kjøring gjennom området fra Skrukkerødvegen til Trollvegen. Nødvendig innkjøring til det gamle gårdstunet skal dog kunne skje via gang- og sykkelvegens sørligste del. Gang- og sykkelvegens bredde kan ikke økes. Brøyting og vedlikehold må utføres skånsomt slik at rotsystemene ikke skades.
- b) Gang- og sykkelvegen skal ha en grønn randsone mot vest.
- c) Skrukkerødvegen avsluttes med en vendehammer der den møter gang- og sykkelvegen.

**Egengodkjent 14.1. 1993**



# Kontakt oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til å høre fra deg!**



**Cecilie Tande Flood**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 481 62 064  
cecilie.flood@sor.no



**Ida Zoi Salvesen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 979 94 295  
ida.salvesen@sor.no



# 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Sykehusvegen 21C, 3924 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ATLE REX LUNDGREN** | Eiendomsmegler | **95 02 19 05**

**atlerex.lundgren@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00