

# Rådhusgata 10

Porsgrunn sentrum



Prisantydning: **kr 1 570 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglaren.no





Stor og solrik takterrasse med flott utsikt





# Pen og velholdt 2-roms leilighet i 3 etg. Svært sentral beliggenhet. Vestvendt balkong, heis og garasje plass.

## OMRÅDE

**Porsgrunn sentrum**

## ADRESSE

**Rådhusgata 10, 3915**

**PORSGRUNN**

## Prisantydning

**kr 1 570 000,-**

Fellesgjeld: **kr 755 040,-**

Omkostninger: **kr 1 090,-**

Totalpris: **kr 2 326 130,-**

Formuesverdi: **kr 623 253,-**

Fellesutgifter: **kr 10 601,- pr. mnd.**



---

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA Total: 59 m<sup>2</sup>

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1584 m<sup>2</sup>

## Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

**95 02 19 05**

**[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# Rådhusgata 10

Leiligheten ligger meget sentralt til alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand diverse kulturopplevelser og fine turområder med bla. strandpromenaden som ligger et steinkast unna. uss og tog i nærmiljøet. Kort gangavstand til Kjølnes skole- og idrettspark med bla. Universitet i Sør-Norge.

Innhold: Entre, bad/wc, 2 soverom, bod, stue med åpen kjøkken løsning og utgang til overbygd og sør-/vestvendt balkong.

Parkeringsplass + bod i kjeller. Felles takterrasse.

Forbruk av varmtvann og varme er inkludert i felleskostnaden.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 4059, seksjonsnummer 1 i Porsgrunn kommune.

Andelsnr. 4379 i Grenland Boligbyggelag med orgnr. 947173219

### Innhold

Boligen ligger i 3 etg. med heis fra garasjekjeller opp til leiligheten.

Innhold: Entre, bod, soverom, bad/wc/vaskerom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning samt overbygd terrasse.

Biloppstillingsplass og bod i felles garasjeanlegg.

Felles takterrasse med særdeles gode solforhold og flott utsikt.

### Standard

Pen og velholdt leilighet.

Entre;

Skyvedørgarderobe. På gulv er det parkett, malte vegger og tak.

Bod:

Boden på ca 3 kvm med hyllestativ. På gulv er det parkett, malte vegger og tak

Soverom:

På gulv er det parkett, malt plater/betong på vegger og og malte tak

Bad/wc/vaskerom:

Bader er fra byggeår og inneholder Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning heldekkende servant, speil og overskap samt opplegg for vaskemaskin. På gulv er det fliser med elektrisk varmekabler, fliser på vegger og malte plater i tak

Stue med åpen kjøkkenløsning:

Romslig stue med plass til salong og spisebord. Utgang til balkong. På kjøkken er det laminat innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap medfølger i handelen. På gulv er det parkett, malte plater på vegger og malt tak.

Balkong: Overbygd og sør-/vestvendt balkong på 6 kvm med glass/stål rekkverk. Bod på 1 kvm.

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entre, gang, bod, bad/wc/vaskerom og stue med åpen kjøkken løsning

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> 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**

Blokka er oppført i betong forblendet med teglstein. Betong i etasjeskiller. Vindu av tre med 2- lags energiglass og malt balkongdør med 2-lags glass fra 2007. Utkraget balkong med gulv av fliser og rekkverk av glass og stål.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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 Tommy Heggekroken den 17.01.2025, 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

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Halvparten av forventet levetid er passert på membranløsning.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - det bør etableres waterguard eller annen løsning på for avdekke lekkasjer fra sistene.

TG IU

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Felles varme i leilighet. Rommet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

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.

### **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: Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt til i Porsgrunn med gangavstand til alle hverdagslige fasiliteter. Her kan du trygt gå rundt i byen og nyte nærheten av restauranter, kafeer, apotek, vinmonopol og diverse kulturopplevelser. I området finner du blant annet Kulturhuset Ælvespeilet som ofte holder forestillinger, samt at de serverer god mat og drikke. Om du ønsker en tur til kjøpesenteret Down Town kan du spasere langs den fine strandpromenaden frem til senteret. Selv om det er parkering i felles garasjeanlegg, trenger du ikke være avhengig av bil for å bo her.

Rådhusparken og mange fine turområder i nærmiljøet.

Kort gangavstand til Kjølnes skole- og idrettspark hvor blant annet Universitet i Sør-Norge er lokalisert.

### **Tomt**

1584 m<sup>2</sup>, eiet  
Fellestomt opparbeidet med gårdstun. Felles takterrasse med sol hele dagen og flott utsikt mot Porsgrunn elven og byen.

### **Adkomst**

Se vedlagt kart.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Parkering**

Fast oppstillingsplass i garasjekjeller.  
Mulighet for elbil lader. Det er trukket strøm frem til p-plass. Eier må selv betale for laderen.

### **Bebyggelsen**

Lavblokk oppført i 4 etg. + garasjekjeller og takterrasse

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss og togstasjon i nærmiljøet

## ENERGI

### Oppvarming

Sentralfyring - for varme og vann. Oppvarming/vann er inkludert i felleskostnaden. Forbruket avregnes en gang pr. år og ved eierskifte.

Radiatorer på soverom og i stue og elektriske varmekabler på bad.

### Info strømforbruk

Strømforbruk 2024 var 1615 kWh

### Energi- og oppvarmingskarakter

Grønn - D

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

Kr 623 253 pr 2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 493 012 pr 2023

### TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet kabel-tv/bredbånd som er inkludert 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 27.03.2009. Ferdigattesten gjelder Nybygg - boligblokk i 4 etg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger, gangvei og rasfare, tilhører reguleringsplan Rådhuskvartalet - Osebro, datert 12.05.2005. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### 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 boretts 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 10 601

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv/bredbånd, akontobeløp for forbruks av varmtvann og varme, m.m.

Fordeling av felleskostnadene;

Renter fellesgjeld: kr. 3 472,-  
Avdrag fellesgjeld kr. 1 004,-  
Felleskostnader kr. 5 049,-  
Tilleggsytelser: Felleskostnader garasjer kr. 500,-  
Adm.gebyr PBBL - garasjer kr. 8,-  
Fellesmåling vannb.varme kr. 284,-  
Fellesmåling forbruksvann: kr. 284,-

### Andel Fellesgjeld

Kr 755 040

Fellesgjeld pr. dato 22.01.2025

### Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 004

### Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 472

## BORETTSLAGET

### Borettslagsnavn

Grenland Boligbyggelag Orgnr. 947173219

### Sikringsordning fellesgjeld

### Forkjøpsrett

## Styregodkjennelse

## Vedtekter/husordensregler

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 1 570 000

### Fellesgjeld

Kr 755 040

### Totalpris

Kr 2 326 130

### 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 12 690,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 8212,-

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

### Overtakelse

Etter avtale med selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://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 eiendomsmegler 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. Sørmeglere 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 avvikle 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.500,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. Totalt kr 77.495,00,- 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.

### **Selger**

Håkon Paulsen

### **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

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

### **Oppdragsnummer**

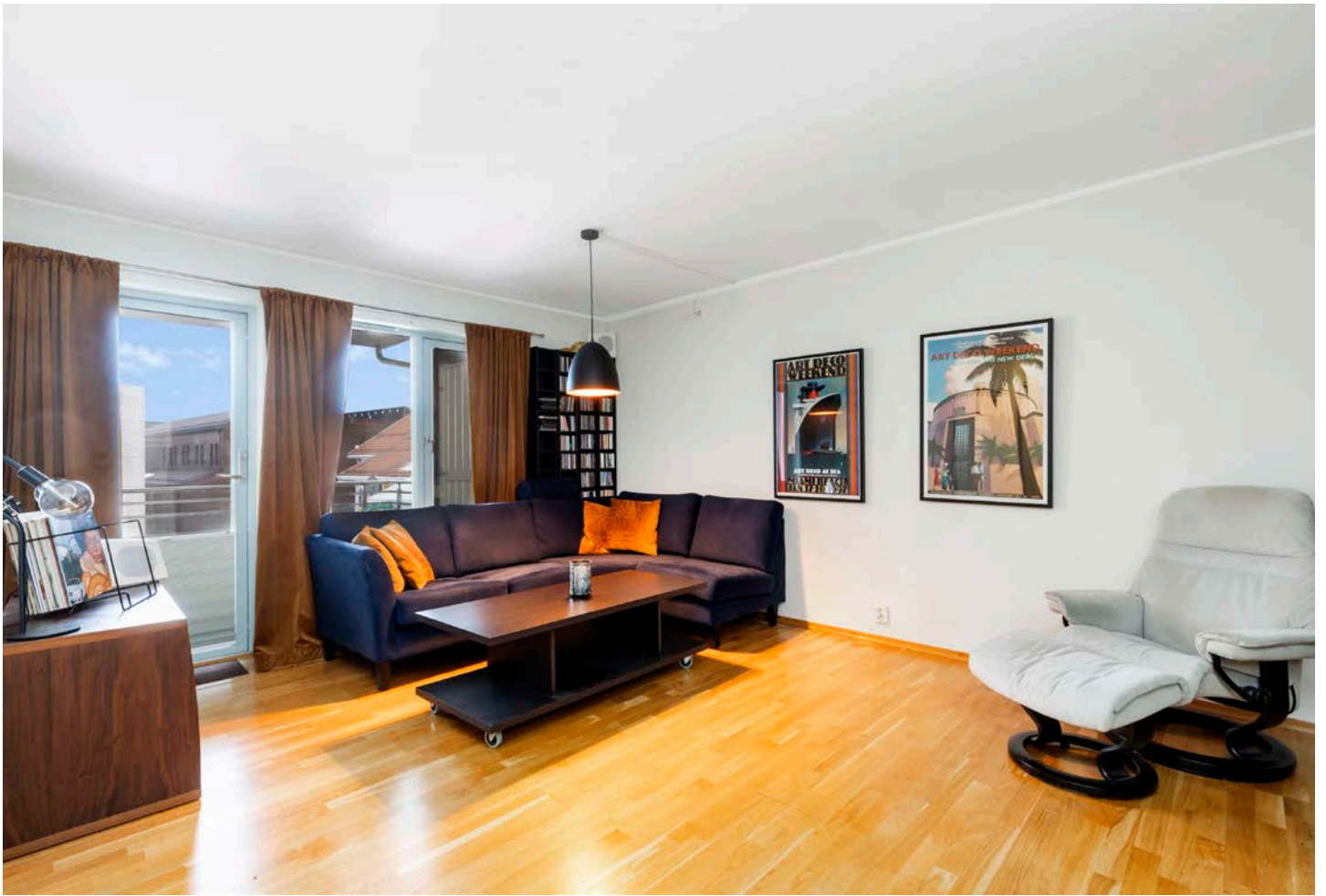
81250013

### **Salgsoppgavedato**

04.02.2025







Stue med utgang til balkong





Kjøkken - hvitevarer medfølger





Fliselagt bad/wc/vaskerom





Soverom



Entre med skyvedørgarderobe



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





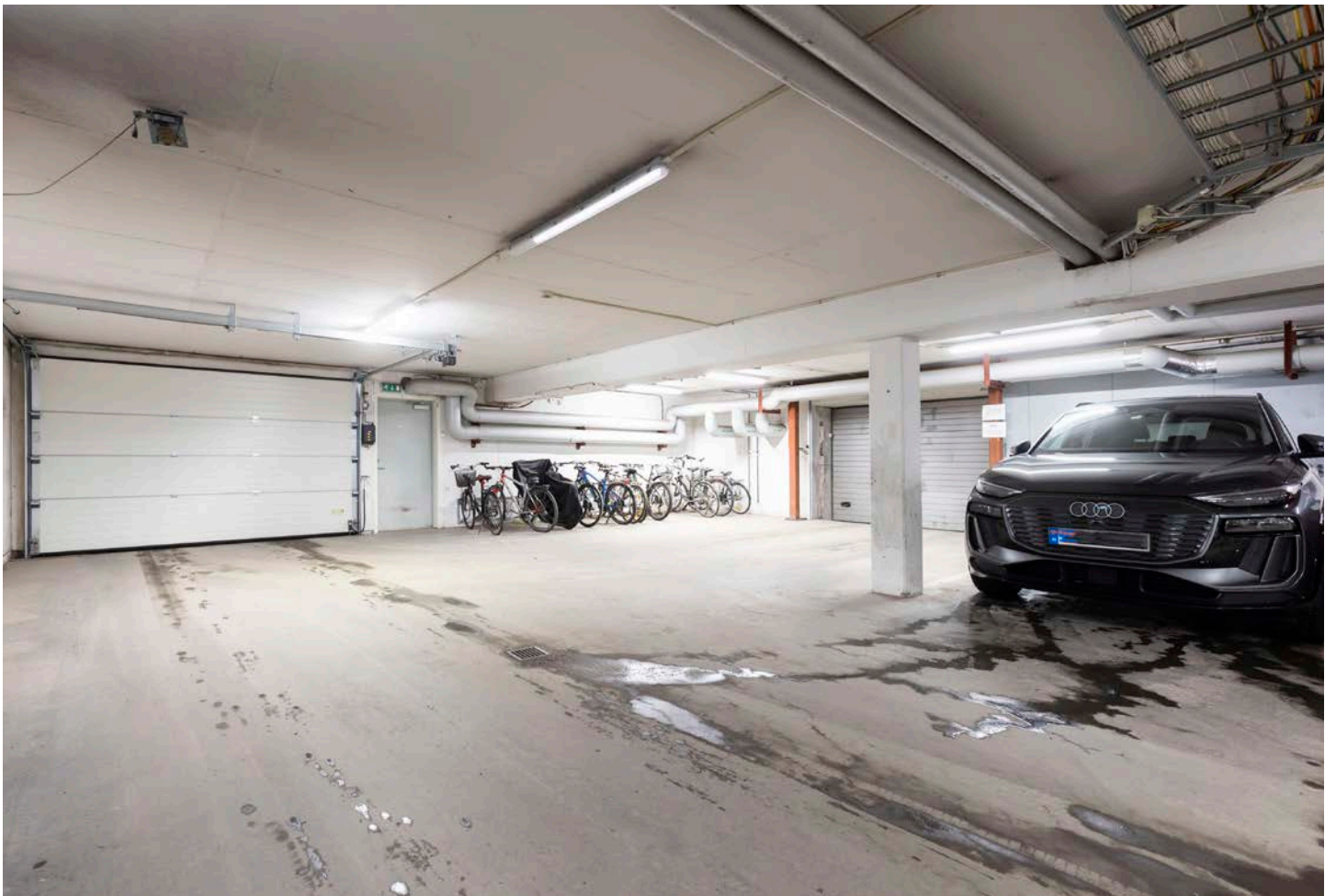
Utsikt fra balkong







Takterrasse



Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.





Kort til kulturhuset Ælvespeilet og flott strandpromenade



# Nabolagsprofil

Rådhusgata 10 - Nabolaget Porsgrunn sentrum øst - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Osebrogata Totalt 8 ulike linjer	3 min	0.2 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	5 min	0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min	0.5 km
Oksøya Linje 282	20 min	12.1 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	21 min	13.8 km

## Skoler

Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	21 min	1.4 km
Borge skole (1-7 kl.) 314 elever, 25 klasser	25 min	1.9 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	7 min	2.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	13 min	0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10..20 min		1.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	17 min	1.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	5 min	2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

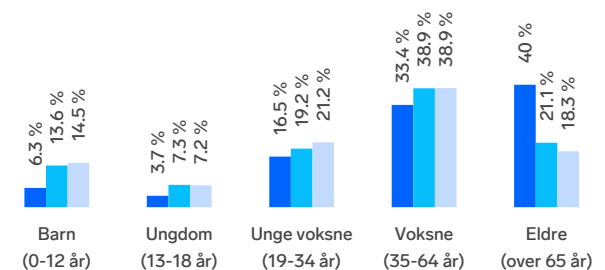
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum øst	1 371	887
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min	0.9 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min	1 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	18 min	1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Porsgrunn PostNord	6 min	0.5 km
Kiwi Beha PostNord	12 min	0.8 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 77/100



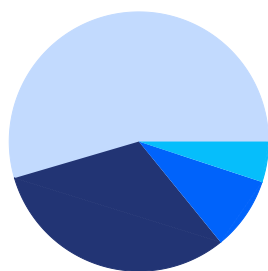
### Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

## Sport

⚽ Østsiden skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Bratsbergvegen ballplass	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚆 SATS Express Porsgrunn	6 min	🚶
🚆 Sats Ekspress Porsgrunn	6 min	🚶

## Boligmasse



- 9% enebolig
- 5% rekkehus
- 54% blokk
- 31% annet

«Et flott sted nær alt jeg verdsetter, og langt nok fra ting jeg misliker.»

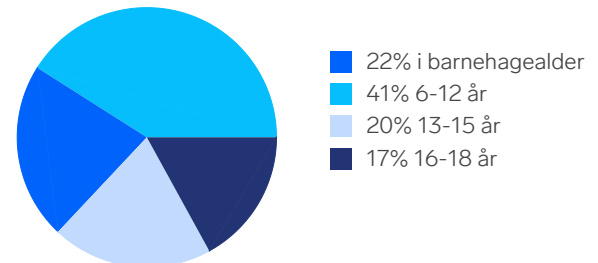
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Hammondgården	7 min	🚶
📍 Vitusapotek Porsgrunn	3 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



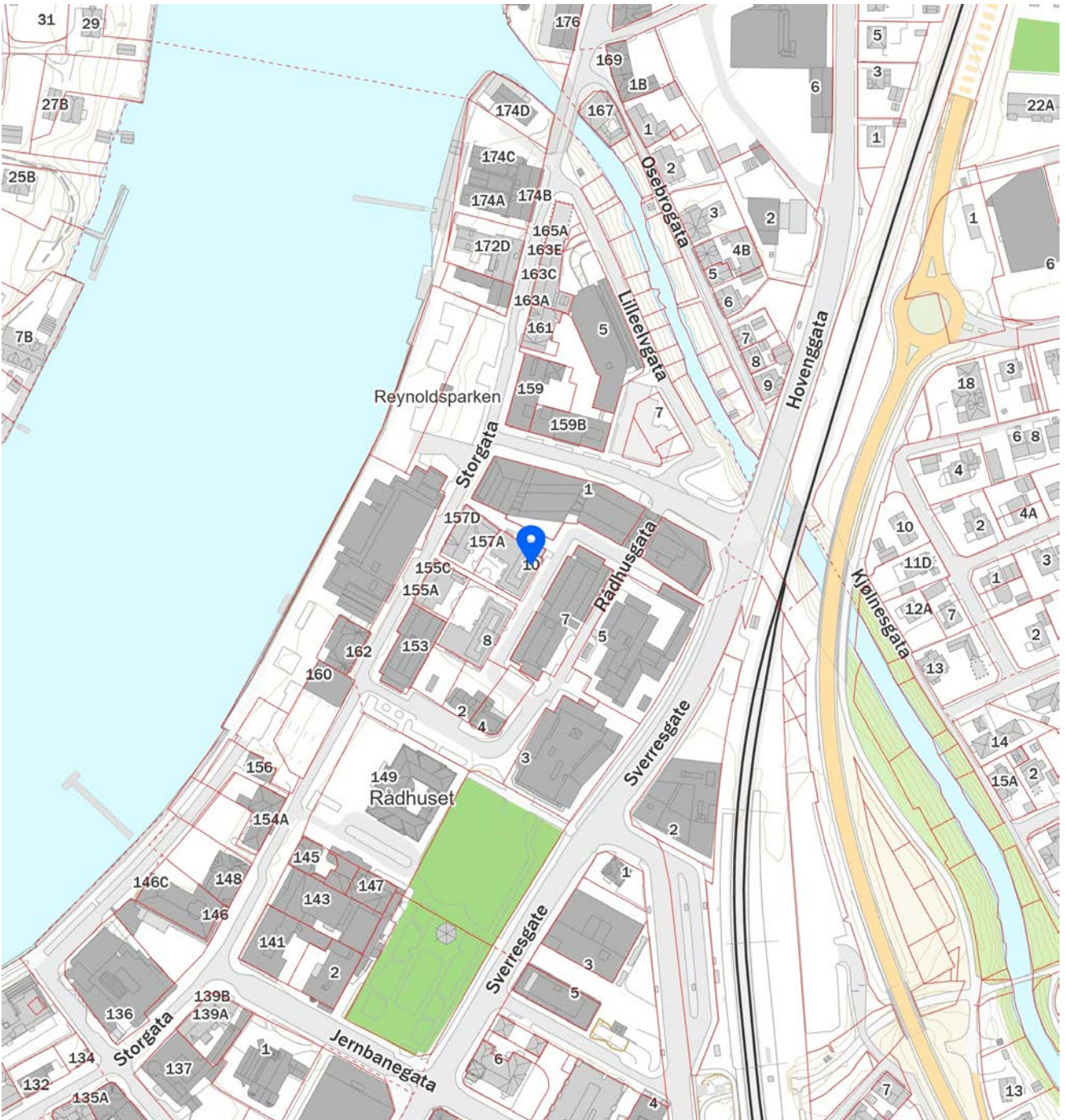
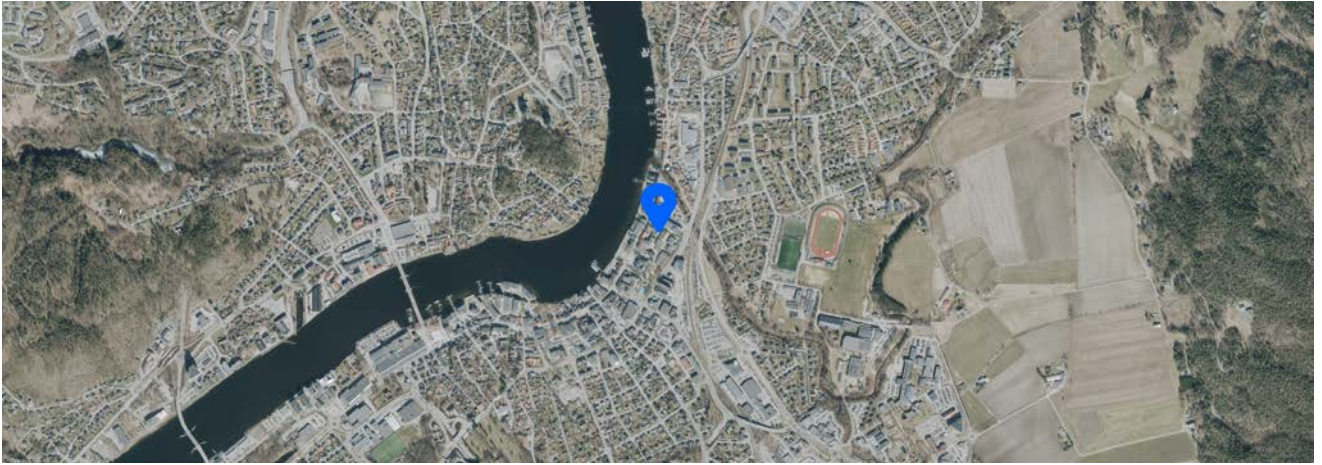
0%

59%

- Porsgrunn sentrum øst
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand






		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



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



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rådhusgata 10, 3915 PORSGRUNN
-  PORSGRUNN kommune
-  # gnr. 200, bnr. 4059
-  # Andelsnummer 4379

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 22244-1078

Referansenummer: OI7321

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Heggekroken

Vår ref: Tommy  
Heggekroken



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



**Rapportansvarlig**

Tommy Heggekroken  
Uavhengig Takstingeniør  
Tommy@skientakst.no  
918 14 074

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- løsnere 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

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten remstår godt vedlikeholdt og det ble ikke påvist forhold som tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak. Tettesjikt har nær brukt opp sin levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer. Teknisk fremstår som velfungerende men det er ikke fremvist samsvarserklæring på installasjonen. Vinduer og dører fremstår uten skader.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

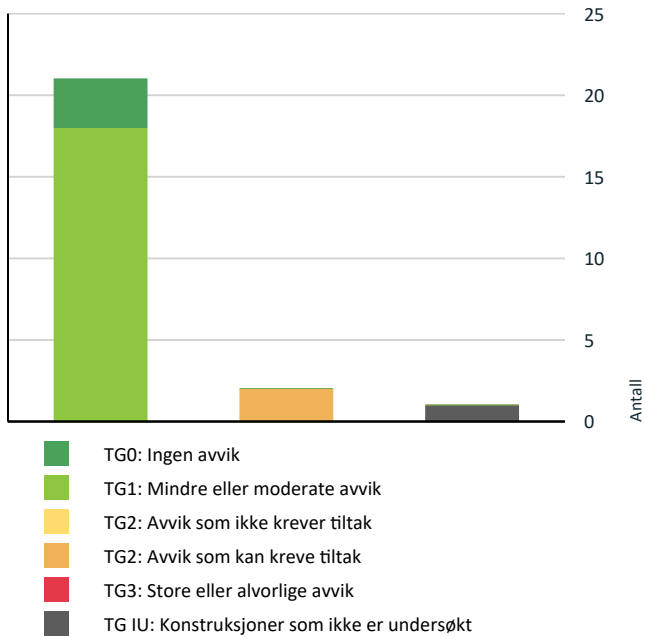
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk, og det foreligger ferdigattest datert 27.03.2009.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2007

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Vindu av tre med 2- lags energiglass fra 2007.  
Det er fastkarmvindu i stue og toppsvingvindu på soverom.  
Det ble ikke påvist punkterte glass eller råte i treverk, og vinduene er fagmessig montert.



### TO 1 Dører

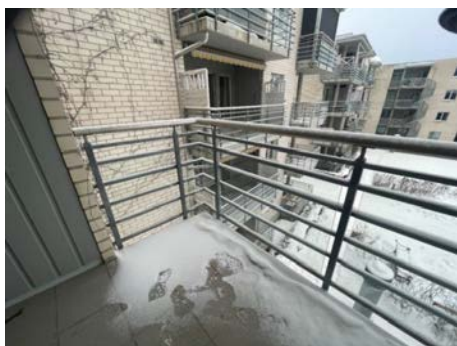
Det er tett ytterdør av tre og malt balkongdør med 2-lags glass.



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

Utkraget balkong med gulv av fliser og rekkverk av glass og stål.  
Balkongen har avrenning som fører vann ned i nedløpsrør.  
Rekkverk tilfredsstillende dagens forskrifter.  
Det bemerkes at noe av gulvet var snødekt befaringsdagen og hele gulvet er ikke inspisert for sprekker i fliser.  
Det ble ikke påvist sprekker i fliser på observerte steder.

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

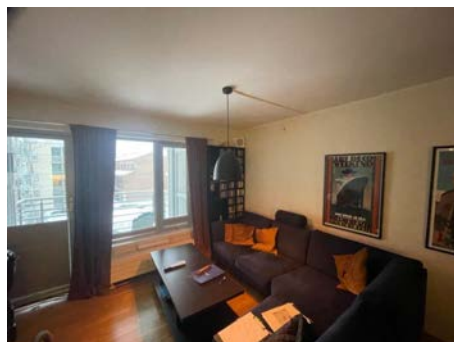
Det er fasader av teglstein og det ble ikke påvist tegn på skader eller dårlig vedlikehold.  
Taktekking er ukjent men selger opplyser at det har vært en utbedring nylig på tekkingen.  
Drenering er ivaretatt.

Det foreligger ikke opplysninger eller det er ikke påvist forhold som tilsier at det er behov for vesentlige utbedringer utvendig.

## INNVENDIG

### Overflater

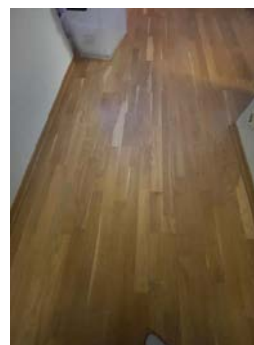
Det er parkett på gulv og malte plater, malt betong på vegger og malt betong i himling.  
Overflatene fremstår uten skader men har normal brukslitfasje fra byggeår.



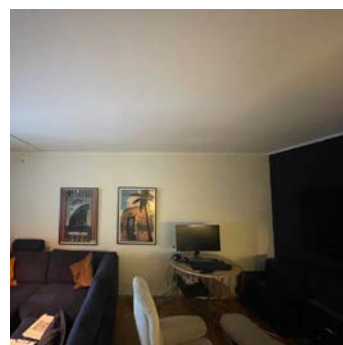
Stue



Soverom



Parkettgulv



Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Det er etasjeskille av betong.

Det er ved enkel nivellering i kjeller påvist ca. 5mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca.

10mm i nivåforskjeller. I entreen er det målt ca. 4 mm over 2m og ca. 7 mm over hele rommet i nivåforskjell.

På soverom er det målt ca. 7 mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 10 mm i nivåforskjeller.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

## TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmålinger er ikke relevant for denne leiligheten. Det opplyses likevel at bygget er erfaringsmessig utført med radonsperre på denne byggetiden.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av parkeringskjeller og boder. Bygget er utført med fuktsikring i grunn og drenering er ivaretatt.

Det ble ikke påvist tegn til fukt i parkeringskjeller men det bemerkes at det ble observert en flekk med saltutslag i gangen i bodarealene. Dette kan være tegn på fuktgjennomtrengning. Dette ble kun observert på ett sted og anses ikke som et stort avvik.



## TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte fyllingsdører i leiligheten.

Det ble ikke påvist skader eller slitasje utover normal bruksslitasje.

Dørene er fagmessig montert og åpner og lukker greit.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv, vegger og malte plater i himling. Det er servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett på badet. Mekanisk avtrekk i forbindelse med kjøkkenvifte.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater i himling.

Det ble ikke påvist sprekker, bom (hulrom) under flis. Det bemerkes at det det er dusjkabinett på badet og overflatene er begrenset inspisert i våtsonen.



# Tilstandsrapport

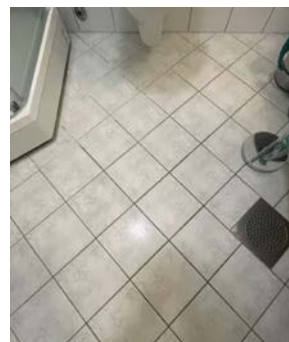


ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv av flis over varmekabel. Ingen betydelig avvik på gulvets overflate. Det er målt 22 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er noe under gitt referansenivå på 25 mm men anses å være tilstrekkelig da det er hjelpesluk og avviket kun er 3 mm. Det er fall på 1:100 på hele gulvet.

Det bemerkes at området under og bak dusjkabinett er kun inspisert via bilder da dusjkabinett ikke er flyttet på.



Det er hjelpesluk på badet.

ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke opplyst hvilken type membran det er på badet men erfaringsmessig er det smøremembran på badet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar/dusjkabinett, det er vanskelig bekrefte om det er membran under klemring. Erfaringsmessig er dette utført tilstrekkelig med tanke normal utførelse på byggetiden. Slukets plassering gjør at det er utfordrende å holde sluk og vannlås rent da det dusjkabinettet har liten klaring mot gulv.

Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år og erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje. Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. Badet er blitt 18 år og dette bør tas i betraktning.

Det er dusjkabinett på badet som begrenser vønnpåkjenning på overflate og badet fungerer med dagens bruk og tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av alder og påviste avvik bør tettesjikt på gulv og fornyes i tiden som kommer da tettesjiktet snart har brukt opp sin brukstid. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett på badet for å spare overflater og tettesjikt.

Om mulig bør dusjkabinettet heises noe slik at det blir enklere å komme til sluk for rengjøring av sluket.

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Hjelpesluk.

ETASJE > BAD

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er sevantskap, dusjkabinett og vegghengt toalett på badet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Utstyr og innredning fremstår uten skader men har normal bruksslitasje. Det er ikke hull for drenering av lekkasjevann fra innebygget sisterner og det er ikke dokumentert annen godkjent løsning. Sisternen er montert under vannfordelerskap som har drenering ut i vegg, og det er mulig at lekkasjesikringen fra innebygd sisterner er kombinert med denne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres waterguard eller annen løsning for å avdekke lekkasjer fra innebygd sisterner.



Manglende hull for synliggjøring av innebygget sisterner. Drenering dra vannfordelerskap.

ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med kjøkkenventilator på kjøkkenet. Ventileringen styres fra panelet på kjøkkenventilatoren. Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

ETASJE > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg bak komfyr på kjøkkenet og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i vegg.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet. Mekanisk avtrekk.

Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariable på gulvet.

Kjøkkenet fremstår med normal brukslitasje, men det anbefales å montere komfyrvakt over kokesone for å ivareta brannsikkerhet.



Vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut. Avtrekket har forbindelse med avtrekkskanal på kjøkkenet som styres fra panelet på kjøkkenventilatoren.

Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Det er vannledninger av plast og vannfordelerskap er plassert på vegg på bad, og det er stoppekran i vannfordelerskap som fungerer som tiltenkt. Det er montert vannstoppersystem i skapet og det er avrenning i vegg for synliggjøring av lekkasjevann.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og vanntrykk er normalt.

# Tilstandsrapport



Stoppekraner og vannstoppersystem.

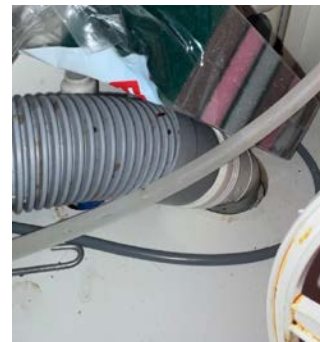


Drenering i vegg for synliggjøring av lekkasjevann.

## ↓ TG 1 Avløpsrør

Av synlige avløpsrør er det avløpsrør av plast i leiligheten. I kjeller er det avløpsrør av støpejern og erfaringsmessig er det avløpsrør av støpejern inn til leiligheten.

Det ble ikke påvist sen avrenning på anlegget og staking kan utføres fra sluk eller andre installasjoner i leiligheten.



## ↓ TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i form av ventil på yttervegg på og luftespalter i vindu.

Det er lufteventil og luftespalte i vindu på soverom og kun luftespalte i vindu i stue.

På befaringsdagen ble det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.



Lufteventil på yttervegg

# Tilstandsrapport



Luftespalte i vindu.

## TC IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsanlegg i blokken. Rommet var ikke tilgjengelig befaringsdagen og derfor ikke vurdert. På bakgrunn av alder og opplysninger er det ingenting som tilsier at anlegget ikke fungerer som tiltenkt.

## TC I Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i leiligheten med radiatorene i stue og soverom. Det ble målt med fuktindikator rundt rørgjennomføringer uten å påvise fuktvariabler, og anlegget opplyses å fungere som tiltenkt.

## TC I Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg i leiligheten og sikringsskap er plassert i bod.

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.  
**2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er ikke fremskaffet samsvarserklæring på anlegget men det foreligger samsvarserklæring på anlegget i følge bostyrer.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det ble ikke påvist synlige feil og mangler på anlegget men det er ikke fremvist samsvarserklæring, men selger opplyser at det finnes samsvarserklæring på anlegget.



# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er kjøpt inn nytt brannslukningsapparat og brannslange til leiligheten.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**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

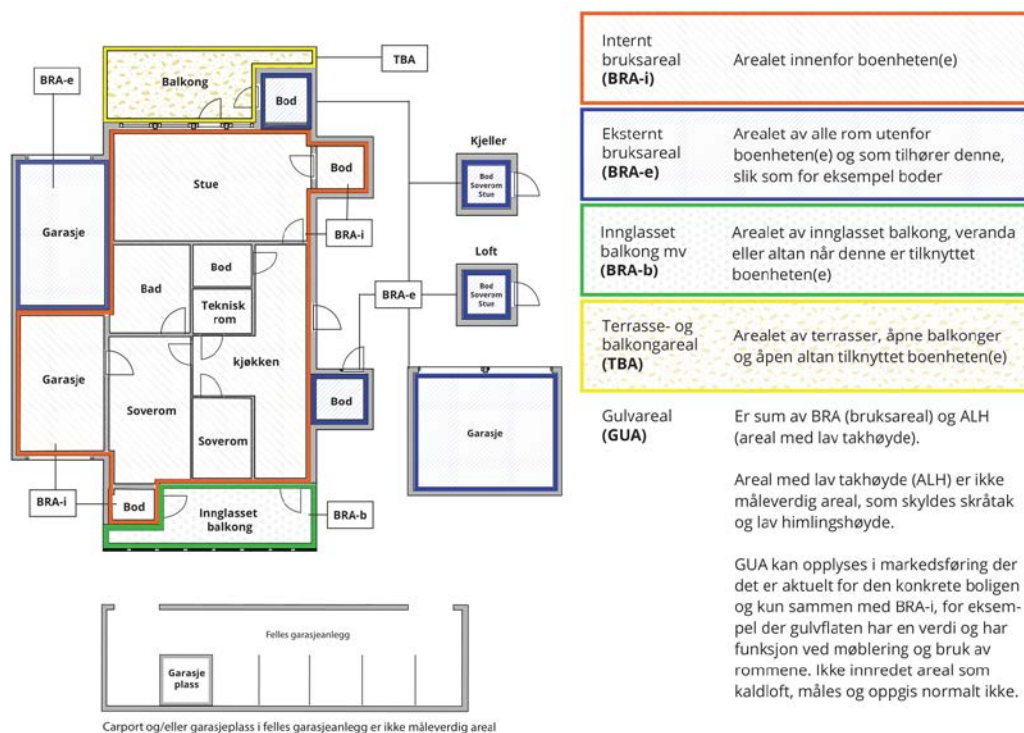
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)		
Etasje	53	1		54	6
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>6</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Bod , Bad , Stue/kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk, og det foreligger ferdigattest datert 27.03.2009.

#### 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

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	50	4



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	4059		0	1584.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rådhusgata 10

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/RÅDHUSKVARTALET ATRIUM BORETTSLAG	991184317	H0303		Paulsen Håkon

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4379

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Porsgrunn sentrum.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Flat tomt opparbeidet med kjørevei og uteområder.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
48 084 870	2007

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom  
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan 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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Rådhusgata 10, 3915 PORSGRUNN

24 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Rådhusgata 10

Postadresse

Rådhusgata 10

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Fra 2013 til nåværende dato

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Paulsen, Håkon

## 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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

utbedring av tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seltor

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

kondensering på betongen

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





Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Salt på betongen

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ny strømmåler

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lede

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader 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

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94493892



# Egenerklærings skjema

Name

**Paulsen, Håkon**

Date

**2025-01-24**

Identification

 Paulsen, Håkon



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

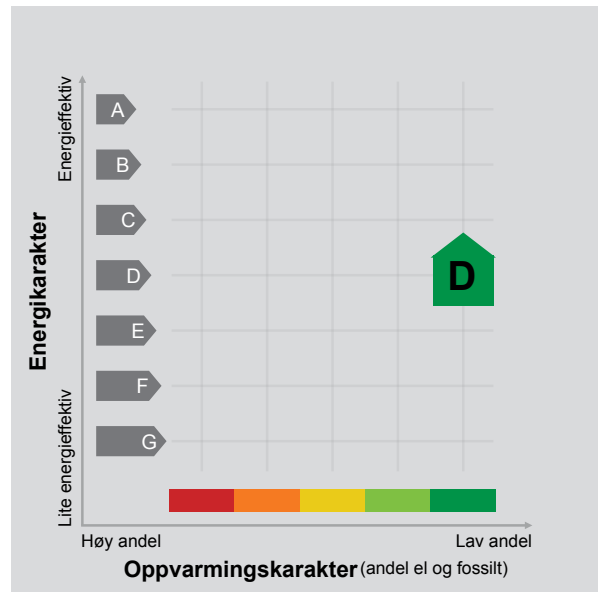
Paulsen, Håkon

24/01-2025  
16:41:16

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 10
Postnummer	3915
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	4059
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22479377
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-73961
Dato	31.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: RÅDHUSKVARTALET ATRIUM BORETTSLAG  
 Dato: 13.5. 2024  
 Sted: Porsgrunn bibliotek

### 1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: LONJA SYVERSTAD  
 Antall andelseiere: 23  
 Antall fullmakter: 1  
 Godkjenning av innkalling: \_\_\_\_\_  
 Godkjenning av dagsorden: \_\_\_\_\_  
 Til møteleder ble valgt: LONJA SYVERSTAD  
 Til referent ble valgt: INGER NIELSEN  
 Evt. tellekorps ble valgt: \_\_\_\_\_  
 Fra PBBL møtte: —  
 Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier): \_\_\_\_\_

### 2) Arsmelding

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

### 3) Arsregnskap

Arsregnskapet ble gjennomgått.  
**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.

22 mot 1 stemme  
FORDELSES:  
STYRELEDER : 55000  
STYREMEDLEM 1 : 25000  
STYREMEDLEM 2 : 25000  
VARAMEDLEM 7500  
VARAMEDLEM 7500  
KR. 30000 TIL EN FELLEES POTT DER DET UTFØRES  
OPPGAVER UTOVER ORDINÆR STYREARBEID.

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

Følgende vedtak ble gjort:

		<u>Stryk det som ikke passer:</u>
Styreleder	LONJA SYVERSTAD	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	INGER NIELSEN	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	STIAN L. THORSEN	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem		Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem		Valgt for 2 år / ikke på valg
Varamedlem	KRISTIN BAUM	1 år
Varamedlem	TOR FREDRIKSEN	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: \_\_\_\_\_  
 Delegat: \_\_\_\_\_  
 Delegat: \_\_\_\_\_  
 Varadelegat: \_\_\_\_\_

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

JA eller NEI til INN-ORDNING

---

JA: 9

BLANK: 0

NEI: 14

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Lonja Syverstad  
 Møteleder

Nina Kve  
 Protokollunderskriver

# Styret i Rådhuskvartalet Atrium Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

## Sted og tid

Mandag 13.05.2024 kl.18:00  
Møterom på biblioteket i Porsgrunn.

## 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)

Forslag om økning av fast styrehonorar og pott til ekstra tidsbruk.

**Forslag til vedtak:** Fast honorar til styremedlemmer økes samlet med 20 000 kr, inntil 30 000 kr settes av til betaling pr. time, kr 200 pr. time for ekstraordinært arbeid utover vanlig styrearbeid. Det enkelte styremedlem dokumenterer oversikt over timebruk.

**Styrets innstilling:** Styret er for forslag til vedtak.

## 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Styremedlem Inger Nielsen er på valg

Begge varamedlemmer, Kristin Baun og Tor Fredriksen er på valg.



**Forslag til vedtak:** Styremedlem Inger Nielsen velges for en periode til.

**Styrets innstilling:** Inger Nielsen fortsetter i styret.

## **6. Valg av valgkomite**

**Styrets innstilling:** Vi beholder samme valgkomité.

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

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

IN-ordning

Det har kommet inn 1 sak til behandling i generalforsamlingen.

Styret ønsker ikke å legge noen føringer på ønsket utfall av saken, men at den tas opp til avstemming. Alminnelig flertall gjelder.

Styret ønsker å informere kort om konsekvenser av ordningen:

IN-ordningen innebærer at andelseiere kan betale ned deler av, eller hele fellesgjelden. Dette blir, i de fleste tilfeller, ansett som et gode ved salg av leilighetene. Det er imidlertid slik at denne ordningen kun er en entydig fordel, hvis man har selve ordningen, men ikke har benyttet seg av nedbetalingen. Dette fordi man da har mulige kjøpere i flere kjøpergrupper. Da kan både de som ønsker lavt innskudd pluss fellesgjeld kjøpe, og de som ønsker et større innskudd og ingen fellesgjeld kan kjøpe.

En ulempe ved ordningen, er at borettslaget mister muligheten for refinansiering og avdragsfrihet. Noe som må tas med i vurderingene rundt budsjettet.

Ordningen koster 25000 kr som en engangssum for oppstart, og 6-7000 pr år for ekstra regnskapsførsel. Dette vil være en utgift som belastes fellesskapet, også de som ikke ønsker eller vil bruke ordningen.

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 Rådhuskvartalet Atrium Borettslag for 2023

## Generell informasjon

Rådhuskvartalet Atrium 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, Lonja Katarina Syverstad, Rådhusgata 8  
Styremedlem, Inger Nielsen, Rådhusgata 8  
Styremedlem, Stian Lilholt Thorsen, Rådhusgata 8  
Varamedlem, Kristin Baun, Rådhusgata 8 H0403  
Varamedlem, Tor Fredriksen, Rådhusgata 10

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 9 styremøter.

I tillegg har det vært jevnlig kommunikasjon mellom styremedlemmer vedr. vedlikehold, hagearbeid og drift.

I tillegg har det vært møter med PBBL, bank, kommune, entreprenører, forsikringen, advokater, Huseierne, Posten, Telenor.

Viktige saker i år:

Postkasser flyttet inn i kjeller

Gjennomføring av prosjekt takterrasse.

Fullført reparasjon og oppgradering av branndører osv.

Hagearbeid og dugnad, felles samling på ny takterrasse.

Kartlegging og opprydding i økonomi m.t.p. feilfaktureringer til brl. og muligheter for reklamasjon/erstatningskrav i forbindelse med lekkasje fra tak over tid.

Oversikt over driftsavtaler, bankbetingelser og avtale med Telenor (om å legge inn fiber).

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Vi har i tillegg til det ovennevnte arbeidet med mulighet for IN-ordning i borettslaget og forberedt et informasjonsmøte for beboere (januar 2024).

Et hovedfokus for styret i 2023, har vært å se på ulike måter å holde utgiftene nede på, samtidig som vi ivaretar en forsvarlig drift.

## Fremtidsplaner

Fortsette å sikre forsvarlig drift. Vi vil holde en høy bevissthet på hva vi bruker penger på, slik at vi får mest mulig ut av ressursene til beboeres beste.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2024

## 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>ljge 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.	330 617	641 098
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	761 015	-108 173
Endring langsiktig l <sup>3</sup> n inkl. ev. nedk <sup>3</sup> ittering IN	-639 926	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	151 837	-202 308
C: i rets endring disponible midler	272 926	-310 482
D: Disponible midler 31.12.	603 542	330 617
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	592 296	331 141



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for R<sup>3</sup> dhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 528 256	2 454 480	2 528 200	2 851 200
Innkrevde felleskostnader renter		1 656 000	864 816	1 656 000	2 013 300
Innkrevde felleskostnader avdrag		669 168	0	669 100	533 100
Leieinntekt garasjer		218 892	178 488	218 900	218 900
M <sup>3</sup> lingsbasert inntekt		312 890	314 464	181 500	181 500
Salgsinntekter		180 855	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 566 061</b>	<b>3 812 248</b>	<b>5 253 700</b>	<b>5 798 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 099	6 905	7 300	11 300
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	130 000
Arbeidsgiveravgift og ljnnsrelaterte kostn.		14 100	14 100	14 100	18 300
Forretningsfjrrerhonorar		107 382	103 254	107 500	112 300
Medlemskontigent		7 999	7 999	8 300	8 300
Kontigent NBBL		4 800	4 560	4 700	5 000
Sikringsfond felleskostnader		5 040	4 800	5 000	5 500
Juridiske tjenester		-2 474	0	0	0
Brytning - strjng		398	0	0	0
Vedlikehold	3	513 805	195 447	0	120 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	6 000	515 873	0	0
Vedlikehold heis		13 954	30 000	20 000	25 000
Serviceavtale heis		55 657	45 424	47 700	51 700
Serviceavtaler		10 348	16 555	10 200	11 000
Periodisk kontroll heis		14 075	0	13 500	0
Kabel-tv		276 225	249 090	261 600	290 100
Kommunale avgifter		610 204	570 664	689 600	640 800
Renhold, fellesareal		189 073	173 049	229 000	229 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		7 696	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		730	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		0	2 938	7 900	0
Andel felleskostnad		981 384	802 764	943 200	1 093 900
Andre driftskostnader		87 763	34 559	92 900	98 100
Styremjter; lokaler, mat mm.		0	2 172	0	0
Bomiljy		1 212	400	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 014 470</b>	<b>2 880 551</b>	<b>2 562 500</b>	<b>2 850 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 551 590</b>	<b>931 696</b>	<b>2 691 200</b>	<b>2 947 700</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		24 804	5 606	-1 300	15 000
Rentekostnad		1 815 380	1 045 476	1 656 000	2 013 300
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 790 576</b>	<b>-1 039 870</b>	<b>-1 657 300</b>	<b>-1 998 300</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>761 015</b>	<b>-108 173</b>	<b>1 033 900</b>	<b>949 400</b>
<b>Overfjringar</b>					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		761 015	-108 173	0	0
<b>Sum overfjringar</b>		<b>761 015</b>	<b>-108 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse pr 31.12.23 for R<sup>3</sup> dhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4, 9	70 551 075	70 551 075
Sum varige driftsmidler		70 551 075	70 551 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	474 990	626 827
Sum finansielle anleggsmidler		474 990	626 827
Sum anleggsmidler		71 026 065	71 177 902
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		11 246	-525
Andre leierestanser		762	795
Periodisert kostnad		134 410	147 895
Sum fordringer		146 418	148 165
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		561 857	287 233
Sum bankinnskudd og liknende		561 857	287 233
Sum omløpsmidler		708 275	435 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 734 339</b>	<b>71 613 300</b>

Balanse pr 31.12.23 for R<sup>3</sup> dhuskvartalet Atrium Borettslag orgnr: 991 184 317

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	6	200 000	200 000
Opptjent egenkapital	6	1 659 533	898 518
Sum egenkapital	6	1 859 533	1 098 518
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
L <sup>3</sup> n i bank	7, 9	36 160 074	36 800 000
Borettsinnskudd	8, 9	33 610 000	33 610 000
Sum langsiktig gjeld		69 770 074	70 410 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 157	9 188
Gjeld mellomregning		269	0
Leverandørgjeld		76 071	86 885
Leverandørgjeld manuell		2 483	0
P <sup>3</sup> lypne renter		15 752	8 709
Sum kortsiktig gjeld		104 732	104 782
Sum gjeld		69 874 806	70 514 782
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 734 339</b>	<b>71 613 300</b>

Porsgrunn 31.12.2023

R<sup>3</sup> dhuskvartalet Atrium Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Lonja Katarina Syverstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Stian Lilholt Thorsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Nielsen  
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 bli rettet opp innen de økonomiske levetidene. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

### Varige driftsmidler

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

### Bygninger

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

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	9 099	6 905
Sum	9 099	6 905

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	501 977	124 145
6602 Vedlikehold VVS	0	47 271
6603 Vedlikehold av el.anlegg	7 764	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	4 064	24 031
6640 Vedlikehold med prosjektstyring	6 000	515 873
Sum	519 805	711 320

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

### Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 551 075
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 551 075
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 551 075
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2007
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 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	474 990	626 827
Sum	474 990	626 827

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 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	200 000	200 000
2070 Akkumulert resultat	1 659 533	898 518
Sum	1 859 533	1 098 518

## Note 7 - Pantegjeld

	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Kreditor:	16367615870	82104917298
L <sup>3</sup> nenummer:	Annuitet	Annuitet
L <sup>3</sup> netype:	2023	2011
Opptaks <sup>3</sup> r:	5,10 %	5,37 %
Rentesats:	30.06.2052	29.09.2023
Beregnet innfridd:	36 300 625	36 800 000
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>3</sup> p:	0	36 800 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	140 551	36 800 000
Avdrag i perioden:	36 300 625	0
Opptak i perioden:	36 160 074	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	33 146 731	0
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:		

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 16367615870	28	962 958	26 962 824
	12	766 436	9 197 232

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

## Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
Sum	9	33 610 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

## Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	36 160 074	36 800 000
Borettsinnskudd	33 610 000	33 610 000
Sum	69 770 074	70 410 000
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	70 551 075	70 551 075

Pr 31.12.23

Pr31.12.22

---

Note 9 - Gjeld sikret med pant

---

Sum	70 551 075	70 551 075
-----	------------	------------

---

## Resultat og balanse med noter for Rådhuskvartalet Atrium Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Rådhuskvartalet Atrium Borettslag**

Styreleder	Lonja Katarina Syverstad (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Inger Nielsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Stian Lilholt Thorsen (sign.)	07.04.2024



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Rådhuskvartalet Atrium Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådhuskvartalet Atrium 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, 09.04.2024  
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

2024-04-09 15:41:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BKXYS-LC2SN-D1IL8-CEE4H-HKAAF-COUUL

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>



**Porsgrunn Bamble Borgestad**  
Boligbyggelag

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**RÅDHUSKVARTALET BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN OG BAMBLE**  
**BOLIGBYGGELAG**

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkel borettsshaver 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 husordensreglene laget.*

## **1. Alminnelige bestemmelser**

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- 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 terrassene.



## **2. Trappevask**

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



## **3. Vasking, tørking og lufting**

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

## **4. 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 innneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.



## 5. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerere. 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.
- Borettslaverne plikter å holde området rundt dunkene/containererne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



## 6. Husdyrhold

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



## 7. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslaverne disponerer parkeringsplass i kjeller og bør benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.



- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

### **9. 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.
- Utgangsdørene skal være låst.



### **10. Brudd på ordensreglene**

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

# Vedtekter



for **RÅDHUSKVARTALET ATRIUM BORETTSLAG** org nr 991 184 317

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 13.04.2007.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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



## **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# PORSGRUNN KOMMUNE

## Byutvikling

### **FERDIGATTEST**

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

Seltor AS.  
Vipevegen 51,  
  
3917 Porsgrunn.

<b>GNR. 200, BNR. 4059, RÅDHUSGATA 8 OG 10 - FERDIGATTEST</b>			
<b>Tiltakshaver:</b> PBBL Prosjekt Rådhuskvartalet			
<b>Adresse:</b> Postboks 44, 3901 Porsgrunn			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig søker:</b> Seltor AS			
<b>Adresse:</b> Vipevegen 51, 3917 Porsgrunn			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig kontrollerende:</b> Seltor AS / KONE A/S / TeleKlima / TeleRør AS / Skagerak elektro AS / Icopal Tak AS, Region Sør / Naturstein og flis AS / Protan			
<b>Gnr/Bnr:</b> 200/4059	<b>GABnr.:</b> 22479377	<b>Saks.nr.:</b> 05/06368 og 08/245	<b>Dok.nr.:</b> 08/245-11
<b>Tiltakets art:</b> Nybygg		<b>Byggets art:</b> Boligblokk på 4 etasjer	
<b>Søknadsdato:</b> 31.05.2005	<b>Rammetillatelse:</b> 16.01.2006	<b>Igangsettingstillatelse:</b> 03.04.2006	

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

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

Porsgrunn den 27.03.2009

Hanne Birte Hulløen  
Kst. virksomhetsleder

Jorun M. Håtveit  
Saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver  
Ansvarlig søker  
Brann og feiervesenet  
Kommunalteknikk  
Geodata

POSTADRESSE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7  
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no  
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS 35 55 69 82  
TELEFON 35 54 70 25





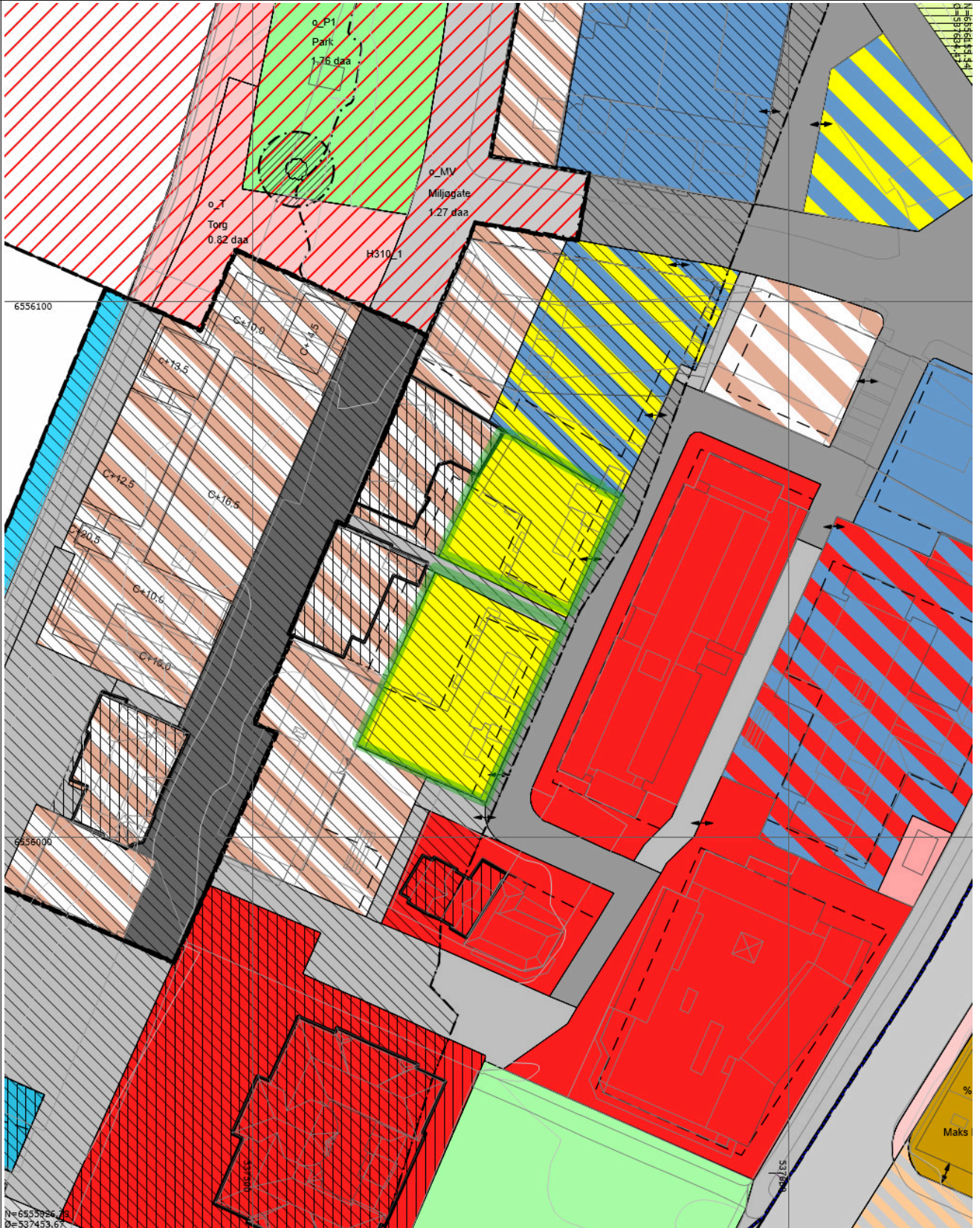
Porsgrunn  
kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 4059	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådhusgata 10 3915 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Rådhuskvartalet - Osebro			



Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		Saksdokumenter til offentlig ettersyn		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Elv
	Havflate		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense	.	Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpGrense		RpArealformålOmråde		Sentrumsformål
	Veg		Fortau		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
A	Påskrift reguleringsplan		Eiendomsgrense som skal oppheves		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Måle- og avstandslinje
.	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare		Flomfare
	Bevaringsområde		Bevaring av bygninger		Rasfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Kontor
	Offentlig bebyggelse		Bevertning		Kjørevei
	Gate med fortau		Annen veigrunn		Gangvei
	Torg		Kollektivanlegg		Annet trafikkområde
	Park		Annet friområde i sjø/vassdrag		Kommunalteknisk virksomhet
	Naturvernomsråde		Naturvernomsråde i sjø/vassdrag		Bolig/Kontor
	Kontor/Offentlig		Annet kombinert formål		RpArealformålOmråde
	Veg		Torg		Gangvei/gangareal/gågate
	Park		Farleder		Eiendomsteig



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	200	4059	0	0	Rådhusgata 8, 3915 PORSGRUNN Rådhusgata 10, 3915 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4752.66m <sup>2</sup>
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1584.22m <sup>2</sup>
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1584.22m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Boliger	1531.74m <sup>2</sup>
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Gangvei	30.95m <sup>2</sup>
4001 356	Rådhuskvartalet - Osebro (12.5.2005)	Rasfare	1584.22m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
320	Rådhuskvartalet, Porsgrunn Øst (26.11.1982)
330	Kinokvartalet (31.1.1991)

### 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.



# 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 oppjøret 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://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.



Eiendom:

Rådhusgata 10, 3915 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	Dato/sted

Signatur

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