

Sykehusvegen 25A

Porsgrunn - Skrukkerød



Prisantydning: **kr 1 290 000,-**



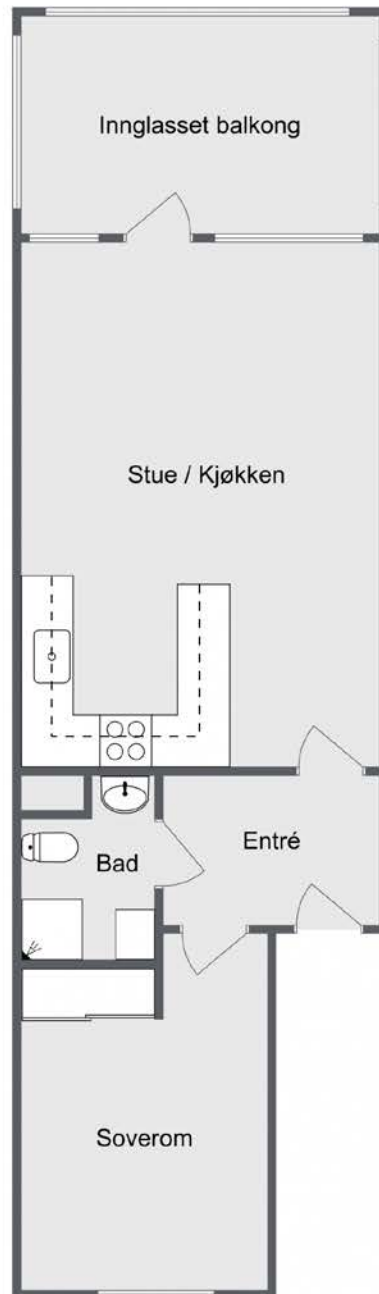
SØRMEGLEREN



sormegleren.no

Sykehusvegen 25A

3. Etasje



boligfotograf1.no



SØRMEGLEREN

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

Flott 2-roms leilighet med nytt kjøkken, nyere bad og stor, innglasset balkong - Varmtvann, tv og bredbånd inkludert

OMRÅDE

Porsgrunn - Skrukkerød

ADRESSE

**Sykehusvegen 25A, 3924
PORSGRUNN**

Prisantydning

kr 1 290 000,-

Fellesgjeld: **kr 651 367,-**

Omkostninger: **kr 9 590,-**

Totalpris: **kr 1 950 957,-**

Formuesverdi: **kr 397 984,-**

Fellesutgifter: **kr 7 650,- pr. mnd.**



BRA-i: 38 m²
BRA-b: 11 m²
BRA Total: 49 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1966
Soverom: 1
Rom: 2
Etasje: 3
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 8540 m²

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

45 07 36 47

fredrik.busk@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Cappelens gate 10, 3701 Skien

35 52 01 00

sormegleren.no

Sykehusvegen 25A

Velkommen til Sykehusvegen 25A!

Leiligheten er pusset opp med nytt kjøkken, har nyere bad og innglasset balkong. Her kan du flytte rett inn i en pen og praktisk endeleilighet med gode solforhold på en skjermet uteplass. I felleskostnadene er det inkludert både kabel-tv, bredbånd og varmtvann, slik at du får lave bokostnader som f.eks strømregning.

Leiligheten er spesielt praktisk for studenter, med både gode bussforbindelser utenfor døren og gangavstand til sentrum og campus for Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen i Telemark.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 68 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 882 i Skrukkerød 1 Borettslag med orgnr. 952064487

Standard

Leiligheten holder normalt god standard med blant annet nytt kjøkken fra 2023. Borettslaget har de senere årene gjennomført flere store oppgraderinger, med blant annet baderomsrehabilitering i 2018 og nye, innglassede balkonger i 2022. Beliggende i enden av blokka og borettslagets rekke bor du her stille og rolig, og har svært gode solforhold på balkongen der glassene kan trekkes til side.

Fra felles oppgang kommer du inn i entré med plass til klær og sko. Inn til stuen er døren beholdt, som gjør at du kan lukke mellom stue og mot soverommet. En god løsning dersom man er to som bor sammen.

I stuen er det montert nytt kjøkken fra IKEA med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen har meget godt med benkeplass, og det er etablert en barløsning der man kan innta måltidene eller som en praktisk arbeidsplass/hjemmekontor. Slitesterk og pen benkeplate i stenimitasjon og sort kjøkkenvask i kompositt. Plass til frittstående kjøleskap.

Ellers i stuen er det plass til sofagruppe og tv-møbler, og eventuelt en liten frokostgruppe. Her er det utgang til innglasset balkong som ble ferdigstilt i 2022, og som i stor grad nå er en forlengelse av stuen. De øverste glassflatene kan skyves til side for å åpne opp, og når de er lukket har du et ekstra rom gjennom store deler av året. I himlingen på balkongen er det integrert LED-belysning med forskjellige modus som styres med fjernkontroll, og det er strømuttak på vegg. Rullegardiner ved alle glass for innsynsskjerming.

Soverommet ligger i tilknytning til entré og har plass til dobbeltseng. Skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass til både tøy og for eksempel støvsuger.

Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget cirka 2018, og er et lekkert, helfliset baderom med gulvvarme. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger gjør rommet større når dusjen ikke er i bruk. Servantskap med speilskap på vegg. Opplegg og plass til 40cm vaskemaskin.

Det disponeres to boder i kjeller for ekstra lagringsplass. Varmtvann, kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 38 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, bad

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

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

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Glenn Rognlien den 28.11.2024, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Røykvarsler ikke montert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Det ses en del gjennomskinning av plateskjøter, sår i overflater som ikke er sparket og pusset før maling. Gulv i stue og soverom har enkelte skjolder/sår.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører

Stuedør subber noe mot karm. Skyvedørs garderobe har behov for justering av glideskinne.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist bom i enkelte gulv fliser i dusjnisje. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Ventilator med kullfilter settes automatisk til TG 2 iht NS 3600. Det er ikke registrert noen avvik med ventilator.

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: integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på toppen av byen, med gangavstand til Porsgrunn sentrum. Borettslaget ligger like ved Sykehuset Telemarks avdeling i Porsgrunn, og er godt egnet for førstegangskjøperen som ønsker seg en praktisk leilighet med kort avstand til det meste. Gode parkeringsmuligheter like utenfor døren, samt bussforbindelse i den umiddelbare nærhet.

Borettslaget er også populært for studenter på Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen i Telemark, som ligger cirka 2 kilometers gange fra Sykehusvegen.

Fine turområder i Bjørntvedtskauen like ved boligen. Her er det oppmerkede turstier og løyper som er populære og bynære alternativer for friluftsliv

Tomt

8540 m², eiet

Oppgitt areal er borettslagets totale areal slik det er oppgitt fra kommune/forretningsfører.

Parkering

Parkeringsplasser for beboere og gjester rett utenfor døren. Borettslaget disponerer også et antall garasjer som beboere kan leie. Disse fordeles etter venteliste når garasjene blir ledig. Det er etablert el-billading for beboere på parkeringsplass ved Sykehusvegen 21.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 397 984 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 591 936 pr 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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 02.12.1966. Ferdigattesten gjelder hybelblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 30.12.1990. Ferdigattesten gjelder nybygg - 10 stk. rekkegarasjer.

Det foreligger ferdigattest datert 01.04.2020.

Ferdigattesten gjelder rehabilitering av bad.

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2022.

Ferdigattesten gjelder utvudelse av balkonger.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i hovedsak i uregulert område, der deler av eiendommen er vist med unyansert formål og blokkbebyggelse i følge reguleringsplan for Skrukkerød II, arealene A, B og C med tilhørende bestemmelser datert 04.10.1963. Borettslagets eiendom er i hovedsak omfattet av denne reguleringsplanen.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som avsatt til boligbebyggelse.

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 borettslag knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen overdras fri for heftelser. Det er ikke tinglyst servitutter på borettslagets eiendom.

Fra hovedbølet som borettslagets eiendom er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Adgang til utleie

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

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 650

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer (slik som trappevask, snørydding og plenklipping), honorar til styre og forretningsfører, kabel-tv, bredbånd og varmtvann.

Felleskostnader faktureres månedlig, med forfall den 20. hver måned for inneværende måned.

Fordeling av felleskostnader:

Felleskostnader: kr 3 454,-

Renter lån: kr 3 240,-

Avdrag lån: kr 956,-

Andel Fellesgjeld

Kr 651 367

Fellesgjeld pr. dato 21.01.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 114864978, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 21.01.2025: 2 213 816

Andel av saldo: 20 498

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.12.2028)

Lånenummer: 94947046734, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 21.01.2025: 35 232 807

Andel av saldo: 326 230

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.09.2048)

Lånenummer: 94947057280, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 184

Saldo per 21.01.2025: 32 901 116

Andel av saldo: 304 640

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2070)

Andel fellesformue

Kr 15 782

Andel fellesformue pr. dato 31.12.2022

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Skrubberød 1 Borettslag Orgnr. 952064487

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept. Gebyr for bruk av forkjøpsrett faktureres kun der forkjøpsrett benyttes.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 290 000

Fellesgjeld

Kr 651 367

Totalpris

Kr 1 950 957

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000,00 (Prisantydning)

651 367,00 (Andel av fellesgjeld)

1 941 367,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 942 457,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 950 957,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 overtakelse 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

Meglens vederlag

Meglens vederlag er avtalt til kr 32 500,00 inkl. mva. i

provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-,
oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.500,-,

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

Forsikring

Gjensidige Forsikring BA
Polisenummer: 88204324

Selger

Frida Gausnes

Oppdragsansvarlig

Fredrik Risanger Busk
Eiendomsmegler
fredrik.busk@sormegleren.no
Tlf: 450 73 647

Ansvarlig megler

Fredrik Risanger Busk
Eiendomsmegler
fredrik.busk@sormegleren.no
Tlf: 450 73 647

Sørmeqleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10
3701 Skien
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Oppdragsnummer

82240004

Salgsoppgavedato

17.02.2025



Leiligheten er pent oppusset med lune fargevalg



Nyere IKEA-kjøkken med barløsning



Godt med lagringsplass og benkeplass



Sykehusvegen 25A - 08



Soverommet har plass til dobbeltseng

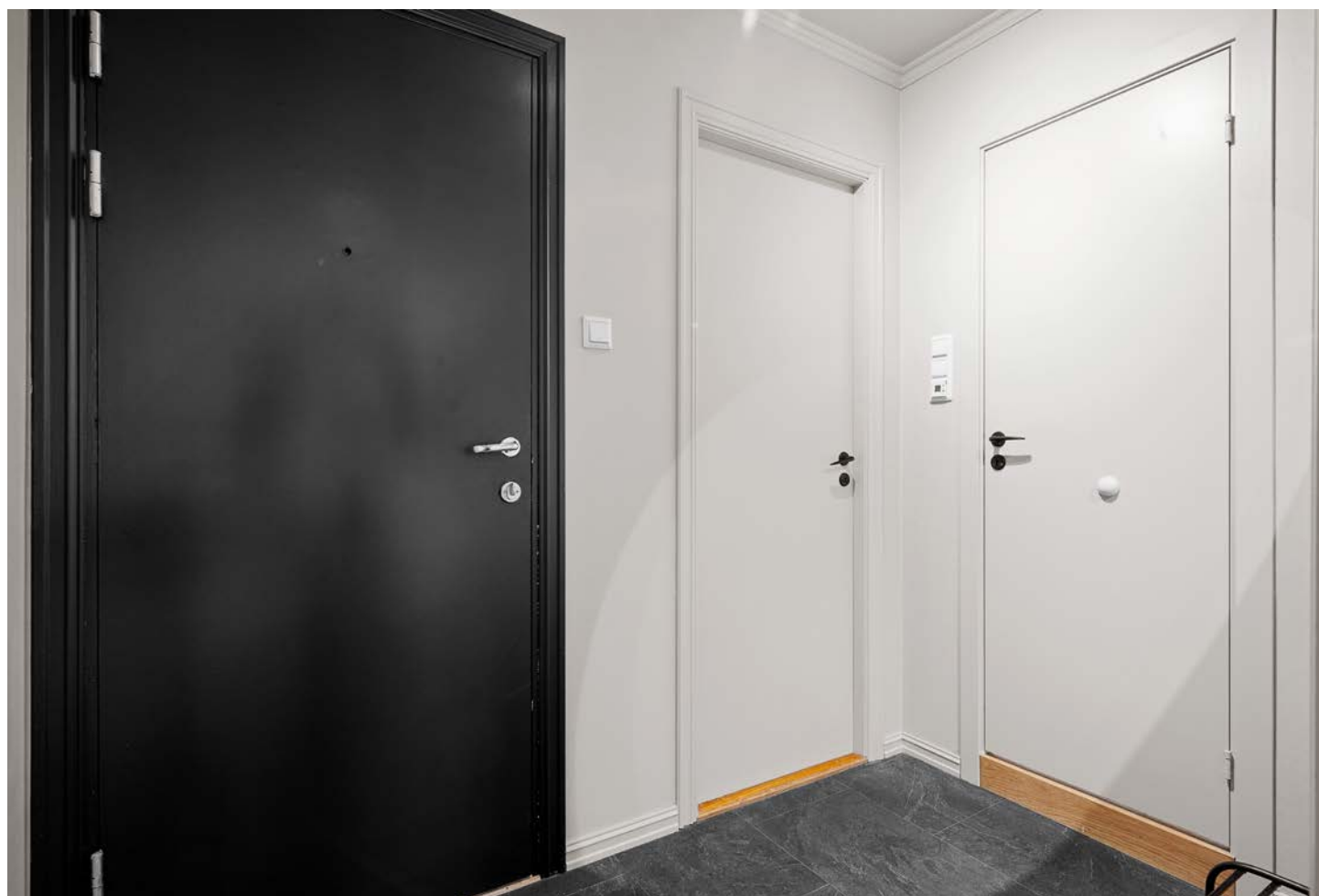


Skyvedørsgarderobe på soverommet





Entré med plass til å henge av yttertøy





Den innglassede balkongen er lun og fungerer som et ekstra uterom store deler av året



Balkongen har rullegardiner, integrert takbelysning og teppe på gulv



Nabolagsprofil

Sykehusvegen 25A - Nabolaget Grønli/Skrubberød - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sykehuset Porsgrunn Linje M3, M3N, 185	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 1.5 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	19 min 1.5 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	17 min 13.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	23 min 1.8 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	26 min 2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 ... 90 elever, 6 klasser	7 min 3.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min 2.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

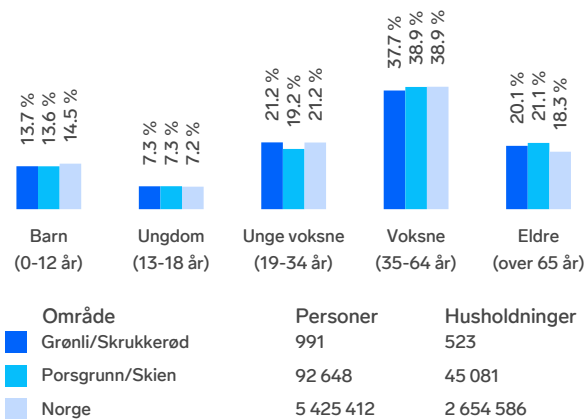
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 0.9 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	15 min 1.2 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Flåtten PostNord	19 min 1.4 km
Coop Extra Porsgrunn PostNord	18 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

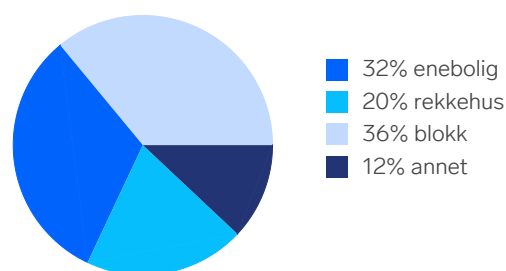
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 79/100

Sport

 Grønli skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
 Ballplass - Løkka	11 min 
 SATS Express Porsgrunn	18 min 
 Sats Ekspress Porsgrunn	19 min 

Boligmasse



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

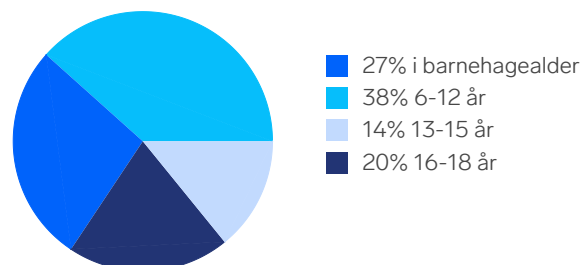
Sitat fra en lokalkjent



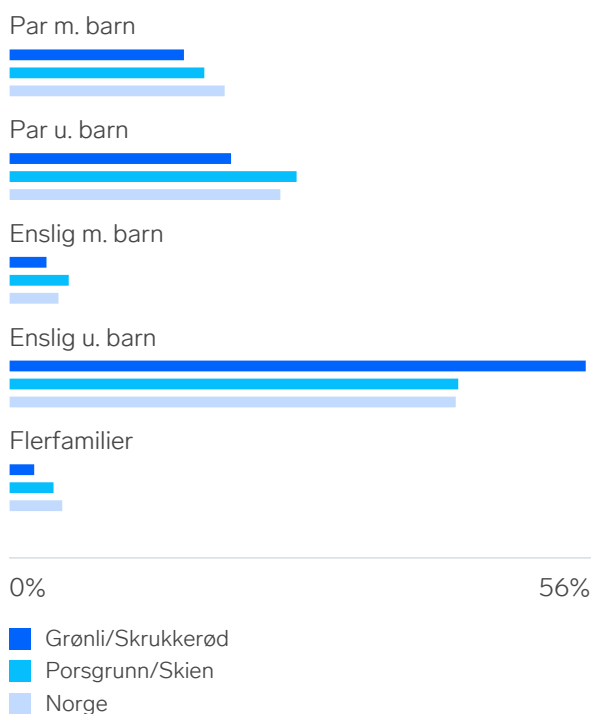
Varer/Tjenester

 Hammondgården	19 min 
 Vitusapotek Skippergata	20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

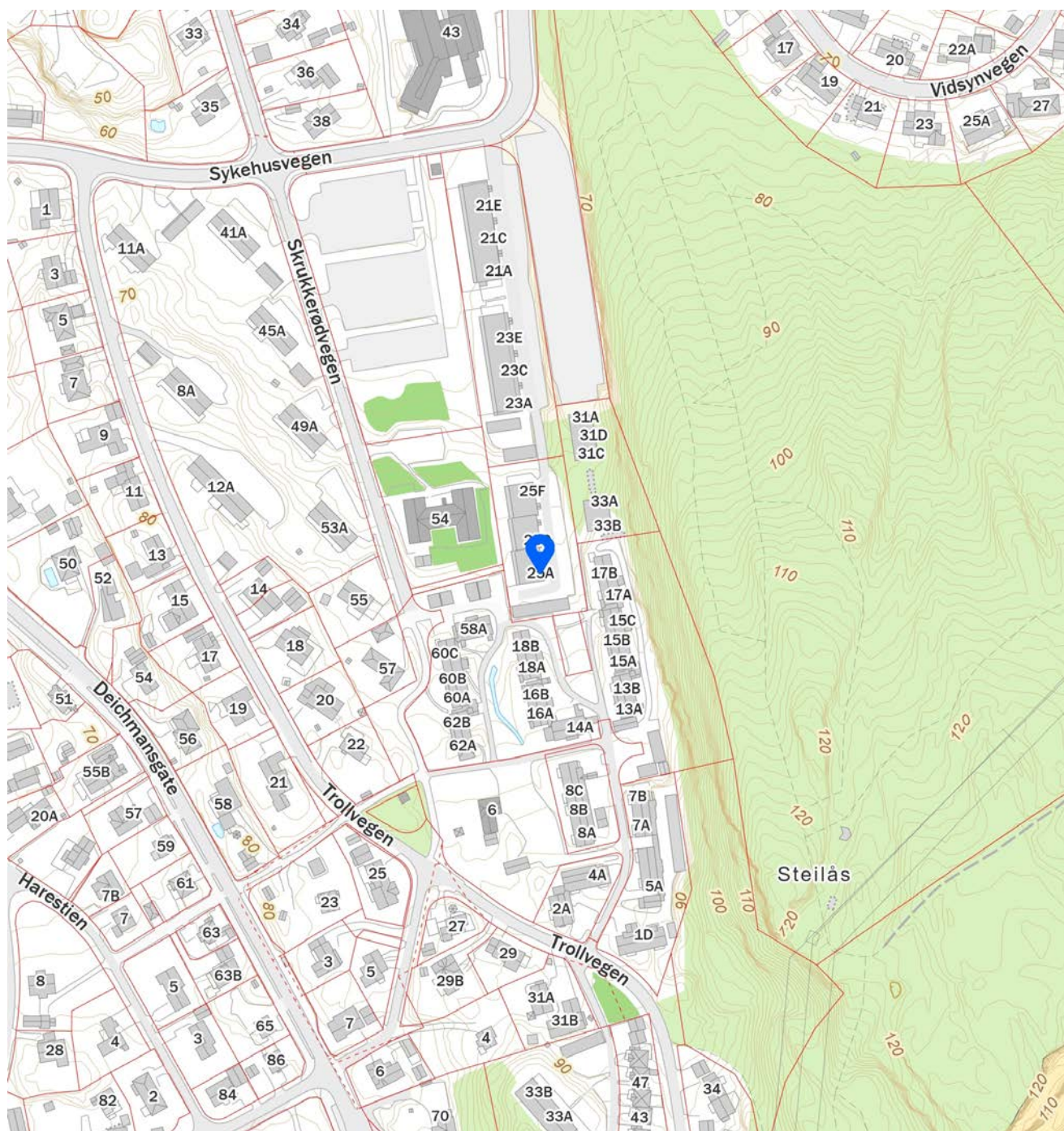
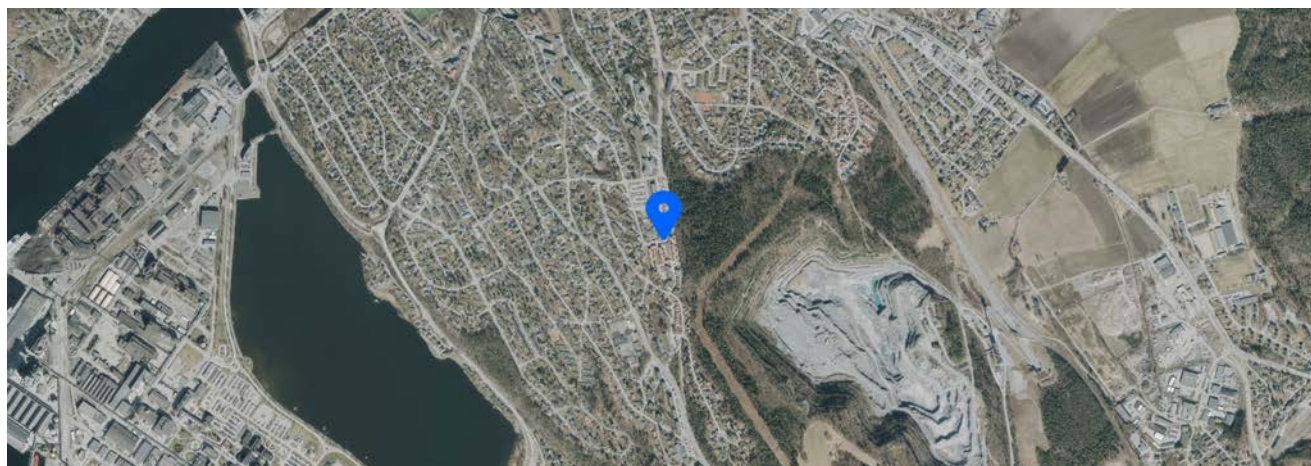


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sykehusvegen 25A, 3924 PORSGRUNN
 PORSGRUNN kommune
 gnr. 47, bnr. 68
 Andelsnummer 00882

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 11479-1253

Referansenummer: SK8004

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 er del av Skrukkerød 1 Borettslag og de utvendige vedlikeholdskostnader er del a borettslaget sine vedlikeholdsplikter iht vedtekter.

Leiligheten er påkostet med nytt bad, vannrør og avløpsrør i 2018 samt ny innglasset balkong i 2021.

I 2023 har leiligheten blitt påkostet med nytt kjøkken, enkelte el installasjoner samt tilsyn fra Lede uten avvik.

Veggoverflater, himling og innerdører er malt opp.

Bemerkninger TG 2

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i dusj.

Noe gjennomskinning av plateskjøter og sår i overflater samt enkelte fuktskjolder på gulv.

Ventilator med kullfilter.

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i klassisk mur/betong konstruksjon og fasader er kledd med teglstein.

Vinduer består av fastkarmsvinduer med isolerglass i stue fra 2021 og et toppsvingvindu med isolerglass fra 2014.

Inngangsdør er en brann/lyddør iht krav og er av eldre-ukjent dato.

Det er montert en ny balkongdør i tre med isolerglass i 2021.

Vedlikehold er del av borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

Fra stue er det tilkomst til en innglasset balkong.

Disse ble oppgradert i regis av borettslaget i 2021

Det ble da lagt nye tepper på eksisterende murgulv, ny innglassing med stålramme og fornyet himling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegger: Murvegger med malt tapet samt dele vegger med plater i lik utførelse.

Himling: Malt betongdekke.

Etasjeskiller er oppført med støpt betongdekke.

Boligen har profilert tredør til stue og en slett finer dør til soverom.

Skyvedørs garderobe med slette fronter på soverom av eldre dato.

Baderomsdør er fra 2018 og består av formpresset-slett dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppgradert i regi av borrettslaget i 2018 og dokumentasjon foreligger.

Overflater på vegger består av keramiske fliser.

Overflater i himling består av MDF panel.

Flislagt gulv med oppkant og varmekabel i påstøp.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk, nedsenket dusjnise og god oppkant på terskel.

Av sanitærutstyr er det montert dusj vegger, vegg hengt wc, opplegg for vaskemaskin og servant innredning.

Det vil være plass til en mindre vaskemaskin i rommet.

Rommet er luftet via felles avtrekks anlegg i bygget og har tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkkne i 2023.

Det er montert en IKEA kjøkkeninnredning med laminerte og slette fronter og benkeplate av laminat.

Over vask er det montert en oppkant lik benkeplate og det er montert vask

Integrert plate topp, komfyr, oppvaskmaskin og nedfelt kompositt vask med et grep

blandebatteri,

Hvitevarer er fra IKEA.

WaterGuard er montert

Komfyrvakt er montert.

Kjøkkenventilator med kullfilter av fra 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens trykkvannsrør er oppgradert sammen med bad i 2018.
Disse består av PVC rør med rør-i-rør system.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.

Boligens avløpsrør er oppgradert sammen med bad i 2018 og består av PVC rør.
Stakemulighet via gulvsluk på bad.
Avløp er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer.
Det er også et felles avtrekks system som er gjennomgående i bygget med lufting på kjøkken og bad.

Varmtvann er via varmesentral i borettslaget.

Boligens elektriske anlegg med brytere/kontakter og ledningsnett ses å være av varierende alder.
Sikringsskap er plassert på vegg i trappegang til kjeller og leiligheter i 3. etasje deler sikringsskap.
Det ble montert nye sikringer i 2005 og disse består av 10, 13, 15 og 20 AMP kurser.
I 2023 har eier lagt opp ny strøm til kjøkken, byttet enkelte brytere og kontakter.
Samsvarserklæring foreligger.
Det er utført el-tilsyn fra Lede i 2023 og det er ikke kommentert avvik på dette.

Det er montert ny røykvarsler i 2023.
Det har tidligere vært montert brannslange i benkeskap på kjøkken - denne mangler.
Brannslukningsapparat står i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

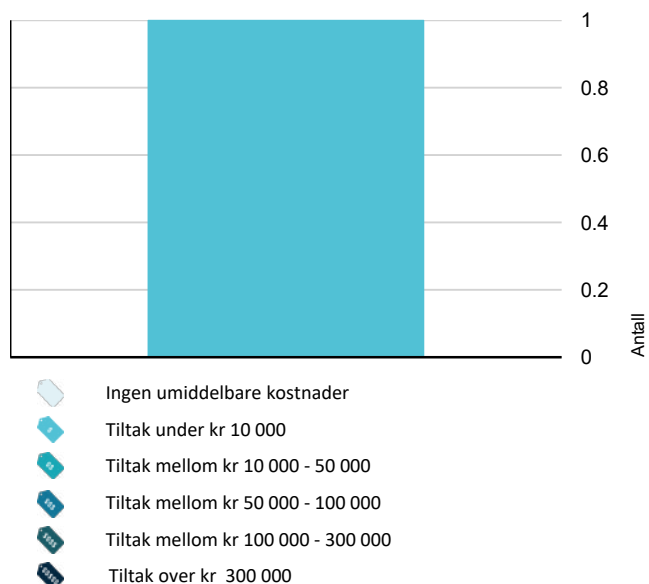
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014 og er målt med Leica Disto D510. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

 Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

 Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

 Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Leilighetens innvendige overflater er malt opp/pusset opp i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Oppgradering av bad. (opplysninger om dette er innhentet fra andre salgsoppgaver i boligblokken)
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i klassisk mur/betong konstruksjon og fasader er kledd med teglstein.
Ingen avvik som tilsier svikt er registrert på fasader tilstøtende til leiligheten.

Vedlikehold av fasader er del av borettslaget sin sitt vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av fastkarmsvinduer med isolerglass i stue fra 2021 og et toppsvingvindu med isolerglass fra 2014.

Vedlikehold av vinduer er del av borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

TG 1 Dører

Boligens inngangsdør er en brann/lyddør iht krav og er av eldre-ukjent dato.

Døren er overflatebehandlet i 2023.

Vedlikehold faller under borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

TG 1 Balkongdør

Det er montert en ny balkongdør i tre med isolerglass i 2021.

Vedlikehold er del av borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det tilkomst til en innglasset balkong på 11 m2.

Disse ble oppgradert i regi av borettslaget i 2021

Det ble da lagt nye tepper på eksisterende murgulv, ny innglassing med stålramme og fornyet himling.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendig overflater

Gulv: Laminat

Vegger: Slette vegger som er sparklet opp og malt. Soverom og gang er malt opp.

Himling: Malt himling

Flere av leihetens overflater ble pusset opp i 2023.

Skyvedørs garderobe har behov for mindre justeringer.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ses en del gjennomskinning av plateskjøter, sår i overflater som ikke er sparket og pusset før maling

Gulv i stue og soverom har enkelte skjolder/sår.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført med støpt betongdekke.

Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik som tilsier svikt i konstruksjonen over gitte toleranse krav.

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon.
Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Boligen har profilert tredør til stue og en slett finer dør til soverom. Begge dører er av eldre dato som er malt opp i 2023

Skyvedørs garderobe med slette fronter på soverom av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Stuedør subber noe mot karm. Skyvedørs garderobe har behov for justering av glideskinne.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst oppgradert i regi av borrettslaget, dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av keramiske fliser. Overflater i himling består av MDF panel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant og varmekabel i påstøp. Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk, nedsenket dusjnise og god oppkant på terskel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist bom i enkelte gulv fliser i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Arbeider er utført av fagfolk og med dokumentasjon i regi av PBBL. Det fremkommer at det er benyttet smøremembran og alle bad er funksjonstestet med å stå under vann et døgn. Arbeider er utført av fagfolk og med dokumentasjon i regi av PBBL.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert dusjvegger, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin og servantinnredning.

Det vil være plass til en mindre vaskemaskin i rommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet er luftet via felles avtrekks anlegg i bygget og har tilluft under dørrblad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er montert en IKEA kjøkkeninnredning med laminerte og slette fronter og benkeplate av laminat. Over vask er det montert en oppkant lik benkeplate og det er montert vask. Integrert plate topp, komfyr, oppvaskmaskin og nedfelt kompositt vask med et grep blandebatteri, Hvitevarer er fra IKEA.

WaterGuard er montert. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter av fra 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter settes automatisk til TG 2 iht NS 3600.
Det er ikke registrert noen avvik med ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligens trykkvannsrør er oppgradert sammen med bad i 2018.
Disse består av PVC rør med rør-i-rør system.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
Ingen avvik er registrert annet enn nøkkel til fordelerskap mangler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er oppgradert sammen med bad i 2018 og består av PVC rør.
Stakemulighet via gulvsluk på bad.
Avløp er luftet over tak.
Ingen avvik er registrert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer.
Det er også et felles avtrekks system som er gjennomgående i bygget med lufting på kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Boligens varmtvann er via felles varmesentral i teknisk rom. Det er ikke egen varmtvannsbereder i boligen.
Vedlikehold av varmesentral er via borettslaget.
Teknisk rom i felles areal er ikke vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg med brytere/kontakter og ledningsnett ses å være av varierende alder.
Sikringsskap er plassert på vegg i trappegang til kjeller og leiligheter i 3.etasje deler sikringsskap.
Det ble montert nye sikringer i 2005 og disse består av 10, 13, 15 og 20 AMP kurser.

I 2023 har eier lagt opp ny strøm til kjøkken, byttet enkelte brytere og kontakter.

Samsvarserklæring foreligger.

Det er utført el-tilsyn fra Lede i 2023 og det er ikke kommentert avvik på dette.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Elkontroll i 2023 fra Lede uten avvik.
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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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 plassert brannslukningsapparat i gang, men røykvarsler er ikke montert opp.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

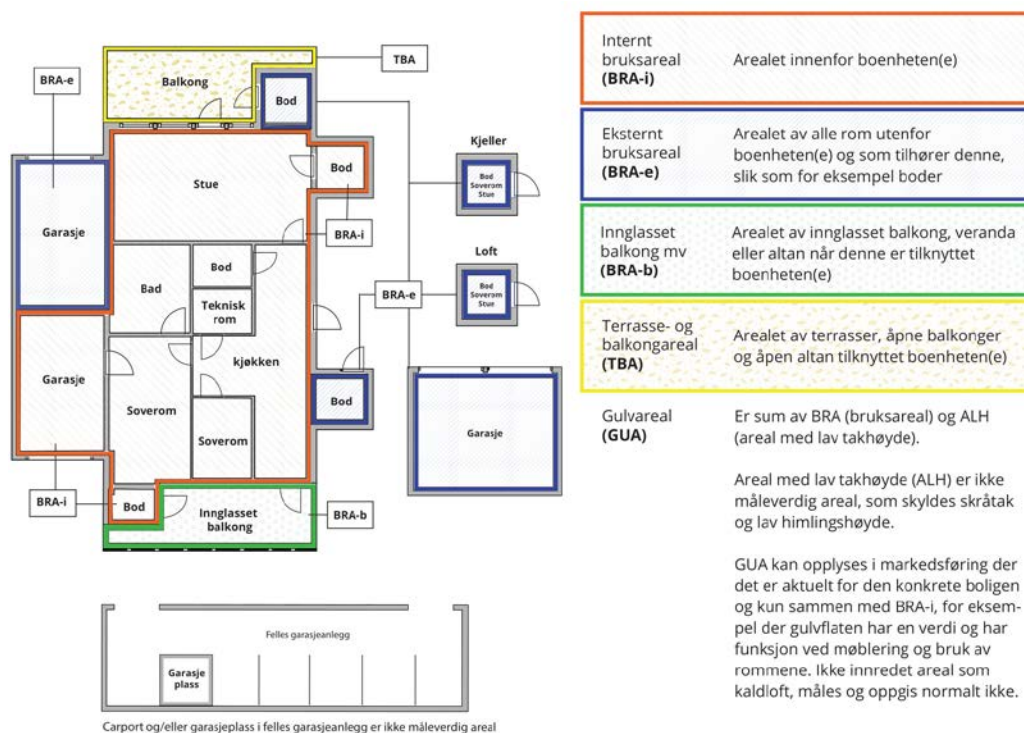
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	38		11	49	
SUM	38		11		
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke fremskaffet tegnings grunnlag på leiligheten.

Det er opplyst at et medfølger to boder i kjeller på 4 og 2 m².

Bod i kjeller er ikke medtatt som eksternt bruksareal i arealoppsettet da denne ligger i fellesareal.

Eier har påvist/opplyst bod tilhører leiligheten, men det er ikke mottatt noen dokumentasjon på på dette.

Som følge bod er i fellesareal kan denne omdisponeres av borettslaget og dette vil kunne påvirke boligens eksterne bruksareal.

Eier vil fortsatt ha rett på bodplass selv om areal kan omdisponeres. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Bad er oppgradert i 2018 inkl vann og avløpsrør.

Ny innglasset balkong i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innglasset balkong inngikk ikke i eldre arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	47	68		0	2843.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sykehusvegen 25A

Hjemmelshaver

Skrukkerød 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H301/Skrukkerød I Borettslag	952064487	H301	PBBL	Frida Guasnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

00882

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 2843.9 m² - dette gjelder hele eiendommen til borettslaget.
Tomten er opparbeidet med asfalt, parkingsplasser og plen/beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad fra PBBL			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK8004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sykehusvegen 25A, 3924 PORSGRUNN

24 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sykehusvegen 25A

Postadresse

Sykehusvegen 25A

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?

25.mai 2023

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.

9.juni 2023 - august 2024

Ikke bodd i leilighet men eid leilighet August 2024- 24.01.25

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Gausnes, Frida

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tidligere eier har pusset opp leiligheten

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 94482541

Egenerklæringsskjema

Name

Gausnes, Frida

Date

2025-01-24

Identification

 Gausnes, Frida



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gausnes, Frida

24/01-2025
22:24:59

BANKID



Porsgrunn Bamble Borgestad

Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

SKRUKKERØD I BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD

BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 31.03.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

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



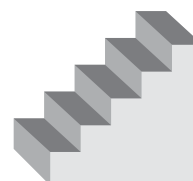
2. Fellesrom

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



3. Trappevask

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



utgiftene påføres andelseier.

Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting

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

5. Vaskerier

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

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

7. Avfall

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



8. Husdyrhold

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



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

9. Bilkjøring og parkering

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



10. Ro og orden

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



11. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter



for **SKRUKKERØD I** Borettslag org nr 952 064 487

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.11.1962, sist endret 25.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Likevel kan Porsgrunn kommune eie inntil 20 andeler, Sykehuset Telemark kan eie inntil 7 andeler og Norcem AS kan eie inntil 4 andeler i borettslaget. Boligene skal av Porsgrunn kommune framleies til arbeidstakere eller vanskeligstilte boligsøkende i kommunen. Sykehuset Telemark skal framleie boligene til arbeidstakere ved sykehuset og Norcem AS skal framleie sine boliger til tidligere arbeidstakere.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

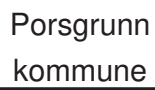
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

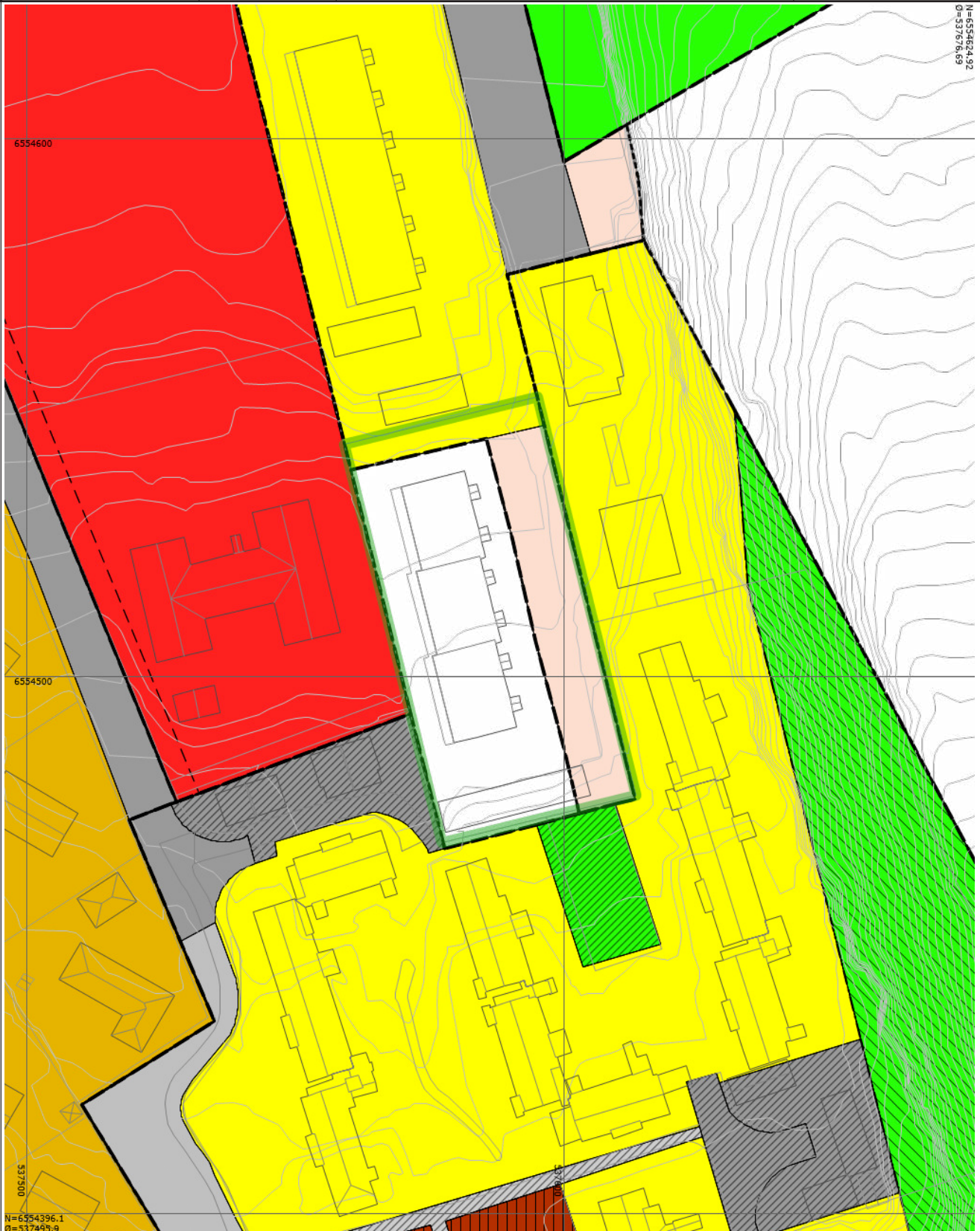
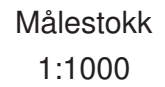
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Sykehusvegen 25A 3924 PORSGRUNN, m.fl.
----------	---

Annen info:	Skrukkerød II, arealene A, B og C
-------------	-----------------------------------



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Kanal
	Høydekurve		Byggegrense		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Bevaring av bygninger
	Rasfare		RbFormålOmråde		Byggeområde
	Boliger		Konsentrert småhusbebyggelse		Blokkbebyggelse
	Offentlig bebyggelse		Allmennyttig formål		Offentlig trafikkområde
	Kjørevei		Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde
	Unyansert formål		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Styret i Skrukkerød I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 14.05.2024 kl.18:00
Hotell Vic

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

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

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

7. Valg av valgkomite

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

9.

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

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

Årsmelding fra styret i Skrukkerød I Borettslag for 2023

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

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

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

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

Fram til 22.02.2024 besto styret av :

Leder, Ken Morgan Nordeide

Styremedlem , Ane Haugnes

Styremedlem, Svein Henriksen

Varamedlem, Kjell Olaf Tangen

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

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fremtidsplaner

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Note

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om ³ regnskap og ³ beretning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette inneb³rer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³ regnskapet. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilh³rende noter.

i regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige ³konomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l³ n, samt kj³p og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de ³konomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som oml³psmidler fratr³kket kortsiktig gjeld. St³rrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er n³dvendig ³ endre st³rrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³ n, eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m³ f³ljge spesielt godt med p³ tallst³rrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

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

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

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

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

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

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

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	14	10 800	10 800
Opptjent egenkapital	14	-63 470 041	-64 533 352
Sum egenkapital	21	-63 459 241	-64 522 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
L³ n i bank	15, 19	71 368 734	72 867 761
Borettsinnskudd	16, 19	846 000	846 000
Garasje innskudd	17	63 000	63 000
Andre innskudd	18	3 000	3 000
Sum langsiktig gjeld		72 280 734	73 779 761
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 788	16 102
Gjeld mellomregning		-245	0
Leverandørgjeld		2 035 181	245 428
P³ l³ ppne renter		20 775	14 382
Garasjedrift 1	20	693 402	660 426
Sum kortsiktig gjeld		2 765 901	936 338
Sum gjeld		75 046 635	74 716 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 587 394	10 193 547

Porsgrunn 31.12.2023

Skrukkernd I Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ken Morgan Nordeide
Leder

Ane Haugnes
Styremedlem

Svein Henriksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående 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 har endtes etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

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

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Lønnskostnader

Pr 31.12.23 Pr 31.12.22

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

Note 4 - Andre tjenester

Pr 31.12.23 Pr 31.12.22

6799 Andre konsulenttjenester	3 750	0
Sum	3 750	0

Note 5 - Vedlikehold

Pr 31.12.23 Pr 31.12.22

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

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

Note 6 - Andre driftskostnader

Pr 31.12.23 Pr 31.12.22

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

Note 7 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange ³ r som vurdert njkonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

Pr 31.12.23 Pr 31.12.22

6010 Avskrivninger	71 201	15 980
Sum	71 201	15 980

Note

Note 8 - Garasjer

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

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

Note 9 - Innlyste garasjer

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

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

Note 10 - Andre driftsmidler

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

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

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

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover ³ rlig avskrivning, derom indikasjon p³ nedskrivning oppst³ r.

Note 11 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 12 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

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

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold p³ egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 13 - Andre fordringer

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

Note 14 - Egenkapital (negativ)

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

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Budsjettert med ett positivt resultat i 2024 for ³ bedre p³ situasjonen. Borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den faktiske egenkapitalen vurderes ³ vN re positiv.

Note 15 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 114864978	108	22 531	2 433 348

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94947046734	108	332 622	35 923 176
--	-----	---------	------------

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94947057280	108	305 669	33 012 252
--	-----	---------	------------

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

Note 16 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 17 - Garasjeinnskudd

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

Note 18 - Andre innskudd

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

Pr 31.12.23

Pr 31.12.22

Note 18 - Andre innskudd

Sum

3 000

3 000



Note 19 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl ³ n	71 368 734	72 867 761
Borettsinnskudd	846 000	846 000
Sum	72 214 734	73 713 761
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	678 492	678 492
Bygninger, garasjer og boder	6 672 356	6 672 356
Sum	7 350 848	7 350 848

Note 20 - Garasjedrift

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

Her vises garasjedriftens utg³ ende beholdning. Dersom styrrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har g³ tt med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Note 21 - Disponible midler

Borettslaget har negative disponible midler. Budsjettert med ett positivt resultat i 2024 for³ bedre p³ situasjonen.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512931518

Dokument

A9u92l_årsoppgjør med noter gjennom altinn - 16_2023
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2024-03-15 08:37:50 CET (+0100) av Stig Runar Berthiniussen (SRB)
Ferdigstilt den 2024-04-15 08:11:31 CEST (+0200)

Initiativtaker

Stig Runar Berthiniussen (SRB)
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Organisasjonsnr. 947173219
srb@pbbl.no
+4799315387

Underskriverne

Ken Morgan Nordeide (KMN)
Skrukkerød I Borettslag
Kenmorgan.nordeide@skien.kommune.no
+4790833231
Signert 2024-03-22 16:50:01 CET (+0100)

Ane Haugnes (AH)
Skrukkerød I Borettslag
ane_haugnes@hotmail.com
+4798440742
Signert 2024-04-09 11:18:50 CEST (+0200)

Svein Henriksen (SH)
Skrukkerød I Borettslag
srb@pbbl.no
+4795791986
Signert 2024-04-15 08:11:31 CEST (+0200)

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



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skrukkerød I Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Porsgrunn, 16.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-16 12:53:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J2F0O-21B2G-3VGM4-TSO7T-YCD5Q-W8QEU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Skrutkerød I Borettslag
 Dato: 14.05.2024
 Sted: Hotell Vic, Porsgrunn

1) Konstituering

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

2) Arsmelding

Arsmeldingen ble gjennomgått. godkjent
Vedtak: Arsmeldingen ble godkjent.

3) Arsregnskap

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

4) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres **hvilket beløp** leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.
 Evt. samlet sum styret får til fordeling.

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

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

Følgende vedtak ble gjort:

Stryk det som ikke passer:

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

6) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

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

Delegat: Robert Immerstein
 Delegat: Ragnhild Stensholt
 Delegat: _____
 Varadelegat: Trine Lunde Hansen / Line Hordtveit

7) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar:
Det er vedtatt at timelistene fra Svein Iknriksen
legges sammen med styrehonorar for 2023. Timelistene
for 2021 og 2022 blir lagt inn sammen med styrehonorar.

8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

[Signature]
 Møteleder

[Signature]
 Protokollunderskriver



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”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Sykehusvegen 25A, 3924 PORSGRUNN

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

FREDRIK RISANGER BUSK | Eiendomsmegler | **45 07 36 47**

fredrik.busk@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Cappelens gate 10 | 35 52 01 00