

Blåbærsvingen 7

Porsgrunn – Stridsklev



Prisantydning: **kr 1 500 000,-**



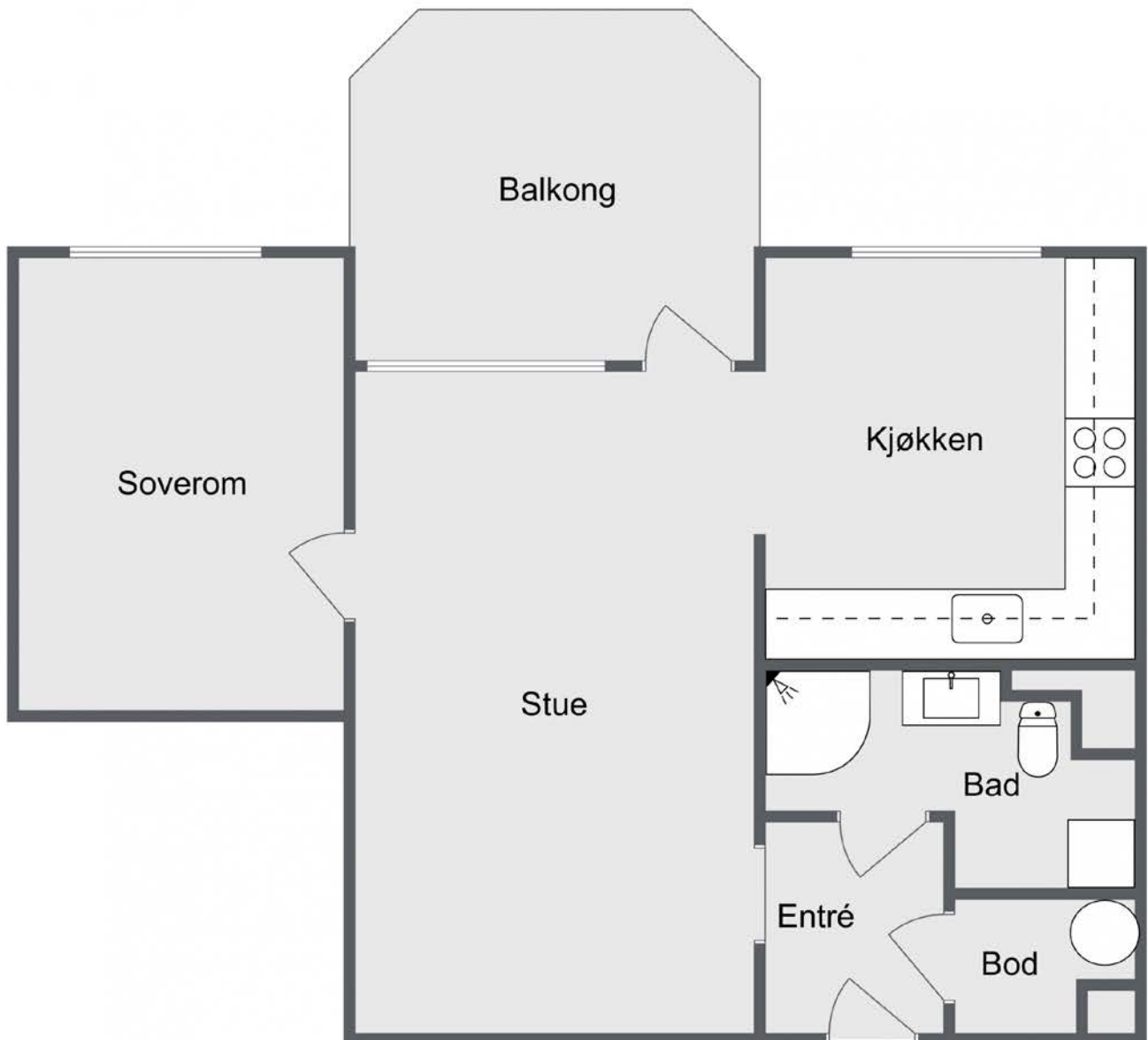
SØRMEGLEREN



sormegleren.no

Blåbærsvingen 7

3. Etasje



Attraktiv og romslig 2-roms leilighet med vestvendt balkong - Nyere bad

OMRÅDE

Porsgrunn - Stridsklev

ADRESSE

**Blåbærsvingen 7, 3930
PORSGRUNN**

Prisantydning

kr 1 500 000,-

Fellesgjeld: **kr 380 803,-**

Omkostninger: **kr 9 590,-**

Totalpris: **kr 1 890 393,-**

Formuesverdi: **kr 461 243,-**

Fellesutgifter: **kr 5 272,- pr. mnd.**

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 8 m²

BRA Total: 58 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1978

Soverom: 1

Rom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 9500.4 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

Blåbærsvingen 7

Velkommen til Blåbærsvingen!

Boligen tilhører et veldrevet og velholdt borettslag med en tilbaketrukket beliggenhet på Stridsklev. Her har man vestvendt og solrik, overbygget balkong utenfor stuen, som er skjermet for vær og innsyn. Borettslaget rehabiliterte baderommene i perioden 2018-2019, og leiligheten har et pent, helfliset bad med opplegg til vaskemaskin. Planløsningen ellers er god, med blant annet innvendig bod og gode romstørrelser.

Innhold: entré, stue, kjøkken, soverom, bad og bod. To boder i kjeller.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 250 i Porsgrunn kommune.
Andelsnr. 2897 i Stridsklevskogen Borettslag med orgnr.
952558218

Standard

Boligen holder normal standard, og synes velholdt. Planløsningen er god, og godt egnet for førstegangskjøpere. Fra felles oppgang er det inngang til entré med tilknyttet innvendig bod, som både er praktisk for ekstra klesoppbevaring, men også enkel lagring av for eksempel støvsuger og tørkestativ.

Stuen er romslig, og får godt med naturlig lys fra store vindusflater mot den vestvendte balkongen. Her i stuen er det plass til stor sofagruppe og tilhørende tv-møblement, og eventuelt en liten spisegruppe eller skrivepult.

Kjøkkenet har profilert innredning, som har godt med benke- og skapplass, og det er plass til spisegruppe ved vinduet.

Soverommet ligger med adkomst fra stuen, og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og det medfølger store garderobeskap. Entré, stue, kjøkken og soverom har laminatgulv.

Baderommet ble pusset opp av borettslaget cirka 2018, og har flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Det er montert dusjkabinett, servantseksjon med speilskap på vegg, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Over plassen til vaskemaskinen er det montert veggskap, som totalt sett gir badet godt med oppbevaringsplass.

I tillegg til den innvendige boden i leiligheten medfølger det to boder i kjeller.

Areal

BRA - i: 50 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

3. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod

BRA-e: 8 m² Boder i kjeller

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m²

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 04.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen TG3

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vegghengte skap ved plass for vaskemaskin.
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke svart ja på kjennskap til feil eller mangler på punkter i egenerklæringen. Se tilstandsrapport for utfyllende teknisk vurdering.

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: Ingen

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv, vestvendt beliggenhet i et tilbaketrukket område av Stridsklev. Her har man gode solforhold på balkongen, som er skjermet for innsyn og med god plass til møblering.

Blåbærsvingen ligger sentralt til, like ved Stridsklevsenteret der det er Kiwi dagligvareforretning, apotek og det populære spisestedet Stridsklev Spiseri. I tillegg til Kiwi har man på Stridsklev også Rema 1000 som ligger på området ved Bryns gartneri langs Stridsklev ring.

Det er også kort vei til Stridsklevhallen med svømmehall

åpen for alle. Vil du mosjonere utendørs er det også kort vei til Uræddløypa - en flott opparbeidet, helårs turløype som kjøres opp til skispor vinterstid. Rundløypa er på cirka 7,5 kilometer, og størsteparten av traseen er lyssatt.

Gode bussforbindelser fra Stridsklev ring, der bussruten M3 som trafikkerer strekningen mellom Gulset og Langesund via Skien og Porsgrunn sentrum passerer. Med avganger opptil hvert tiende minutt og gode overgangsmuligheter er det enkelt å leve uten bil. Borettslaget har for øvrig stor parkeringsplass for beboere med elbilladere, og har et stort antall garasjer som selges internt når disse blir ledige.

Tomt

9500.4 m², eiet
Oppgitt areal er borettslagets tomteareal slik det er oppgitt fra kommune/forretningsfører

Parkering

Borettslaget har stor felles parkeringsplass med elbilladere, og disponerer også flere garasjer. Garasjene omsettes internt når disse er ledig ved oppslag i oppganger samt plakart på garasjene.

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 - E

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 461 243 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 844 973 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 03.01.1978. Ferdigattesten gjelder nybygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring datert 31.10.2001, og ferdigattest for baderomsrehabilitering datert 01.02.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.01.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til blokkbebyggelse, og tilhører reguleringsplan "VIII, IX og XVI - Stridsklevområdet", med tilhørende bestemmelser datert 18.11.1974.

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 boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen overdras fri for heftelser.

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 5 272

Felleskostnader inkluderer

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

Det er i følge GBBL registrert endringer i felleskostnader fra 01.03.2025. Felleskostnader blir da kr 5.150,- per måned. Felleskostnader faktureres med forfall den 20. hver måned

for inneværende måned.

Andel Fellesgjeld

Kr 380 803
Fellesgjeld pr. dato 29.01.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12111558718, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 29.01.2025: 4 597 845
Andel av saldo: 57 239
Første termin/første avdrag: 30.03.2008 (siste termin 30.09.2031)
Fastrente 4,95 % til 15.12.16.

Lånenummer: 12120157572, DNB
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 29.01.2025: 848 448
Andel av saldo: 10 562
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.12.2035)
Dette er et garasjelån

Lånenummer: 12132040948, DNB
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 29.01.2025: 5 048 491
Andel av saldo: 62 849
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12135653061, DNB
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 29.01.2025: 20 094 287
Andel av saldo: 250 154
Første termin: 30.03.2018Første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.09.2048)

Andel fellesformue

Kr 68 770
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Stridsklevskogen BorettslagOrgnr. 952558218

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 forkjøpsrett på kr 8.212,- betales kun dersom det benyttes forkjøpsrett, og gebyret betales av kjøper.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I felleskostnadene faktureres det månedlig kr 50,- per bolig. Dersom man deltar på den årlige dugnaden blir pengene refundert til eier.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 500 000

Fellesgjeld

Kr 380 803

Totalpris

Kr 1 890 393

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,00 (Prisantydning)

380 803,00 (Andel av fellesgjeld)

1 880 803,00 (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))

1 881 893,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 890 393,00 (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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 30 000,00 inkl. mva. i

provisjon.

Tilretteleggingshonorar kr 14.500,-

Markedspakke kr 20.000,-

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

IF Skadeforsikring

Polisenummer: SP0003215424

Selger

Nicolay Henriksen Hagen

Oppdragsansvarlig

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

fredrik.busk@sormegleren.no

Tlf: 450 73 647

Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

richard.arntsen@sormegleren.no

Tlf: 905 53 665

Ansvarlig megler

Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

fredrik.busk@sormegleren.no

Tlf: 450 73 647

Sørmegleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10

3701 Skien

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Oppdragsnummer

82250006

Salgsoppgavedato

07.02.2025



Attraktiv og romslig 2-roms leilighet med solrik, overbygget balkong



Leiligheten har pene overflater og en god planløsning



Store vindusflater mot vest i stuen slipper inn mye naturlig lys



Blaabaersvingen 7 - 08



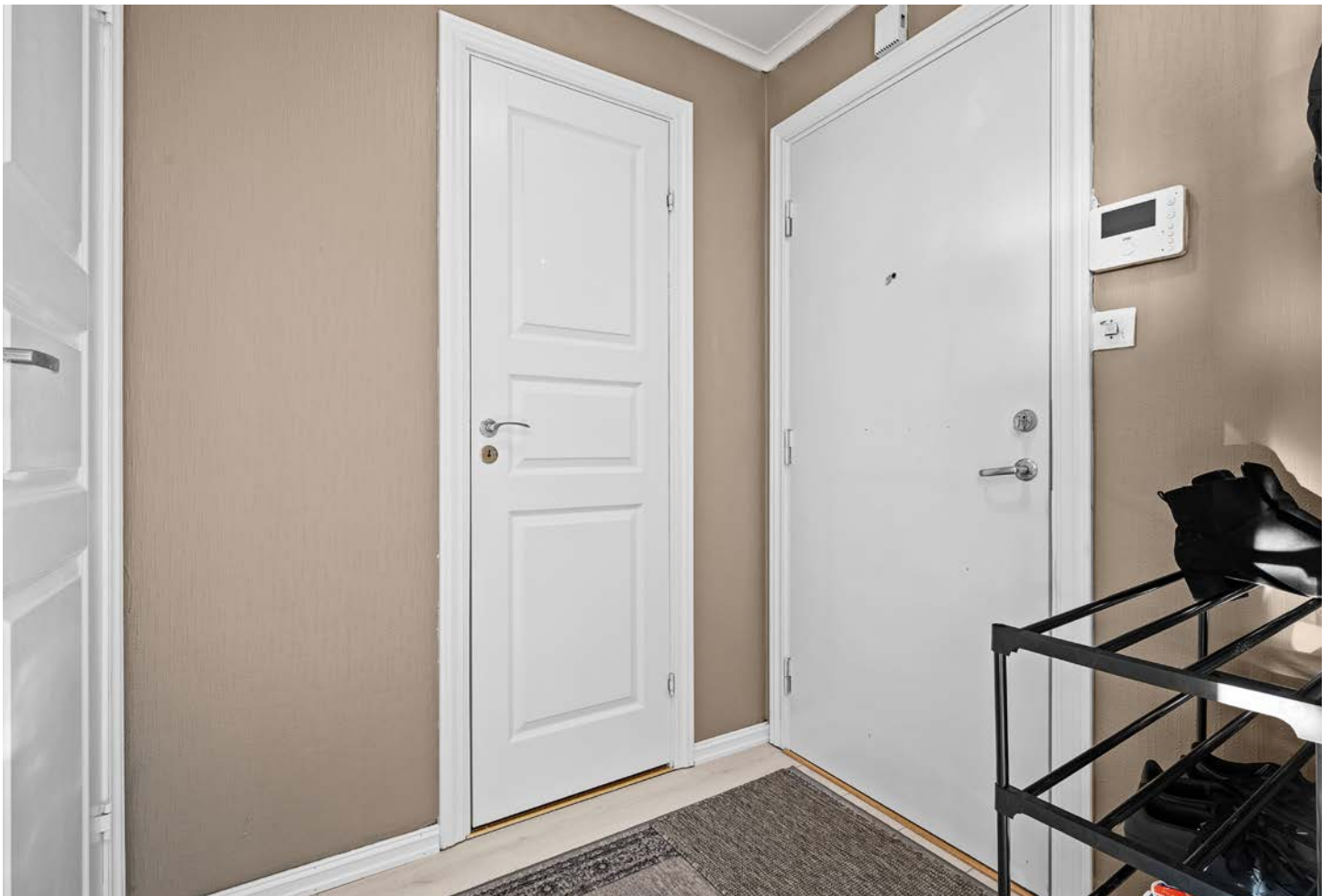
Stort kjøkken med plass til spisegruppe ved vinduet



Kjøkkenet har godt med benkeplass og oppbevaring i skap



Stort soverom med medfølgende garderobeskap



Entré med tilknyttet innvendig bod (rett frem) - Borettslaget har montert videoporttelefon slik at du ser hvem som ringer på



Baderommet er pusset opp av borettslaget i nyere tid



Opplegg til vaskemaskin, samt ekstra veggskap på badet



Terrassen har gode solforhold og god plass til utemøbler



Her sitter man skjermet for vær og innsyn



Felles lekeplass i borettslaget



Fellesområde overfor blokka



Borettslaget har godt med parkeringsplass - og det er etablert elbillading



Kort vei til dagligvareforretning - Stridsklevhallen like bak

Nabolagsprofil

Blåbærsvingen 7 - Nabolaget Stridsklev - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stridsklevsenteret Linje M3, M3N, 185	5 min 0.4 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	6 min 3.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 6 km
Stathelle brygge Linje 282	15 min 10.3 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	16 min 9.3 km

Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 308 elever, 31 klasser	7 min 0.5 km
International School Telemark (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 7.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

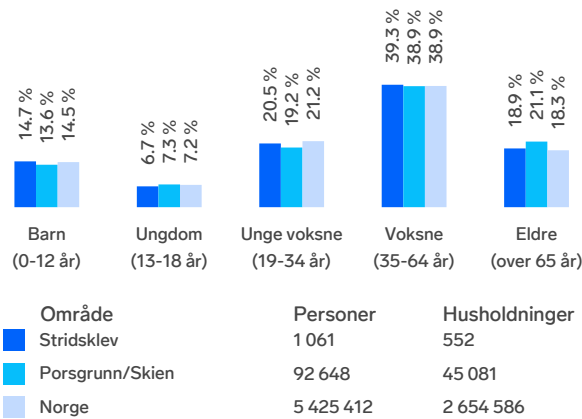
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	2 min 0.2 km
Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0-5 ... 54 barn	8 min 0.6 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	4 min
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	14 min 1.1 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

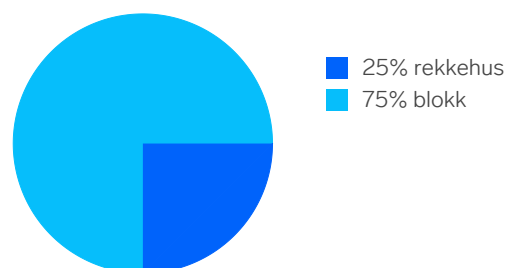
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

-  Blåbærsvingen ballplass 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Stridsklevskolene ballbinge 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  MOVA Skjelsvik 6 min 
-  Heistad Fysioterapi & Trening 7 min 

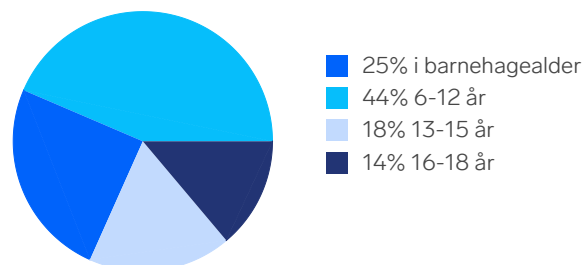
Boligmasse



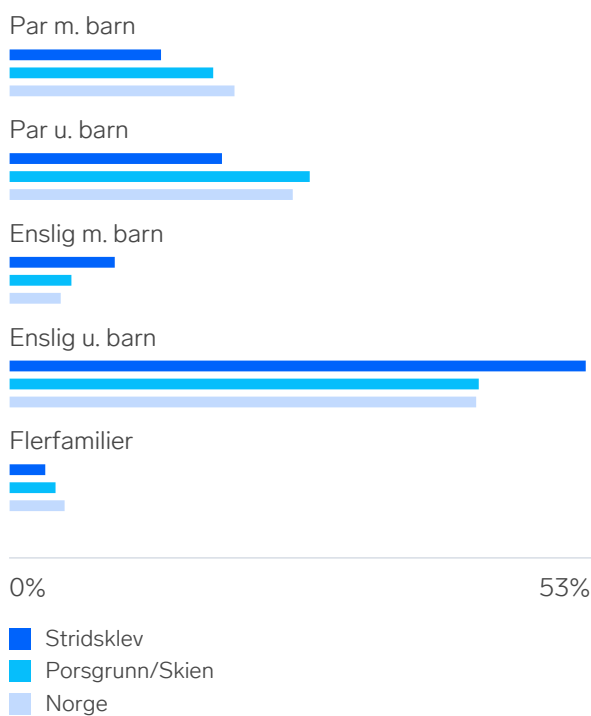
Varer/Tjenester

-  Down Town 8 min 
-  Vitusapotek Stridsklev 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

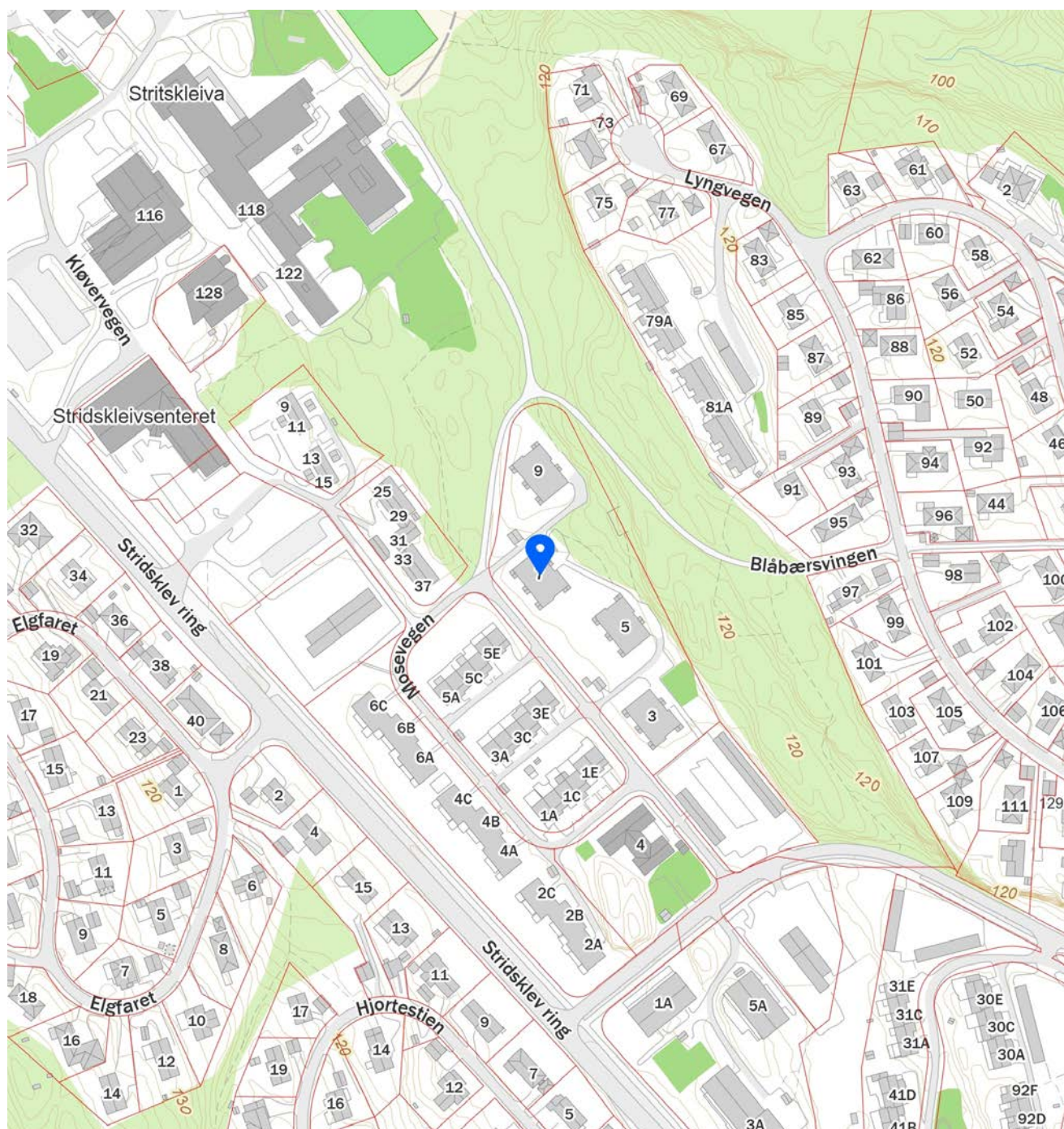
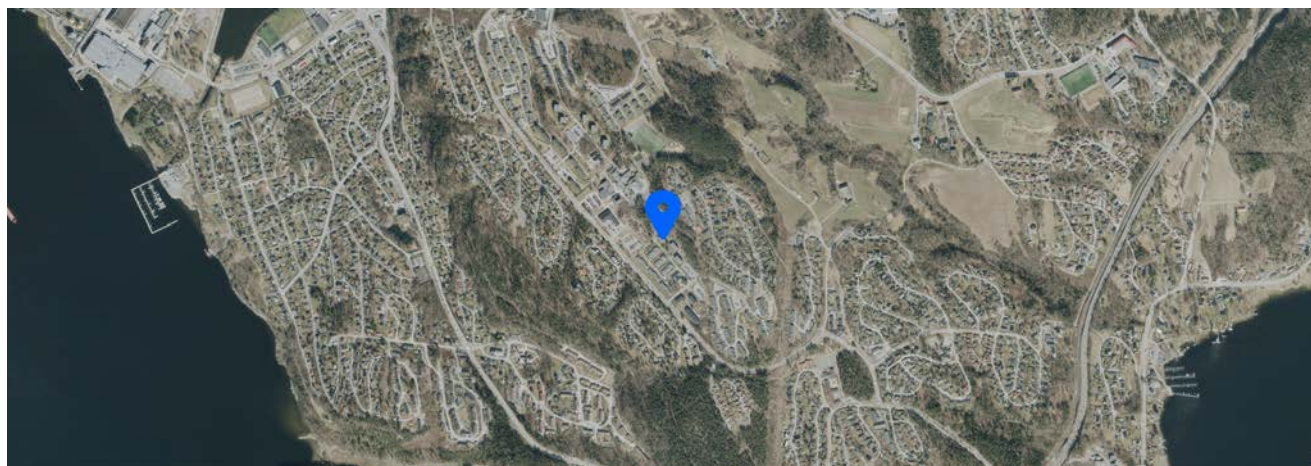


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Blåbærsvingen 7, 3930 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 53, bnr. 250

 Andelsnummer 2897

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 12956-1936

Referansenummer: TW3894

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



TAKSTFORUM
Telemark



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Telemark AS

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

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

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

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

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



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet ligger i 3.etg i boligblokk. Bygget antas å være oppført i betong/mur konstruksjoner og er utvendig forblendet med teglstein.

Leiligheten fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

Denne rapporten tar i hovedsak for seg leilighetens innvendige forhold da det utvendige er borettslagets ansvar.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør og verandadør. Veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner. Rakkverk av tre med stående kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himling (tak) er det malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel eller liknende.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad. Her er også stoppekraner plassert.
Det er avløpsrør av plast og jern.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
På bad og kjøkken er det mekanisk avtrekk.
Varmtvannstanken er på 112 liter og er plassert i bod. Det er montert automatisk vannstopper (waterguard).
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt plantegninger av leiligheten.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.
I andelsleilighet er normalt planløsning slik det var med opprinnelig planløsning og da godkjent. Er det gjort endringer på bruken og eller implementert felles areal til andelsleiligheten, er det søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vegghengte skap ved plass for vaskemaskin. [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadør har behov for justering.



UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



TO 2 Dører

Leilighetens ytterdører er brannklassifisert hoveddør og verandadør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- hoveddør har en skade i terskel.
- verandadør tar i terskel.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i betong og stålkonstruksjoner. Rekkverk av tre med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte vridde terrassebord.

Topprekke er slitt i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generelt behov for overflatebehandling.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

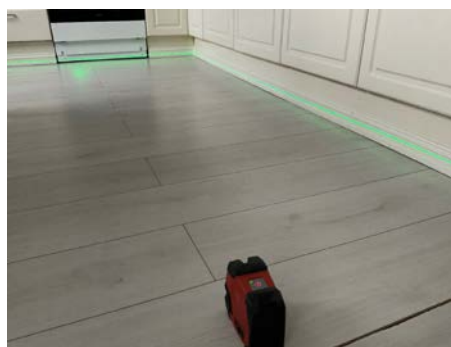
Det ble i stue målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 19mm innenfor 2m,

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

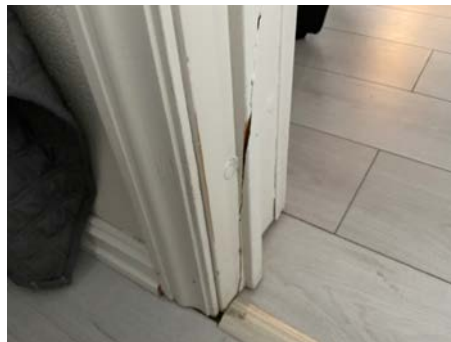
Avvik som ble registrert er:

- dør til soverom har sprekker i karm og listverk.
- dør til bad har svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene kan vurderes og skiftes, men fungerer med dagens tilstand.



Tilstandsrapport



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Det foreligger dokumentasjon for varmekabler fra 2018, det foreligger også ferdigattest fra 2019.



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



3.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

3.ETASJE > BAD

! TG 2 Vegghengte skap ved plass for vaskemaskin.

Det er 2.stk vegghengte skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter har svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frontene kan vurderes og skiftes.



3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.



Svelling i bunn av front.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe avskalling og svelling i fronter.
- noe svelling i benkeplate ved vask.
- manglende lysstoffrør i armatur under overskap ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Oppgradering etter eget ønske og behov.



Svelling i benkeplate.

3.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator mangler filter og deksel til lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er mulig med lokal utbedring er usikkert og må undersøkes av fagfolk på område. Det kan ikke utelukkes at kjøkkenventilator må skiftes for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På bad og kjøkken er det mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 112 liter og er plassert i bod. Det er montert automatisk vannstopper (waterguard).

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

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

Tilstandsrapport



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

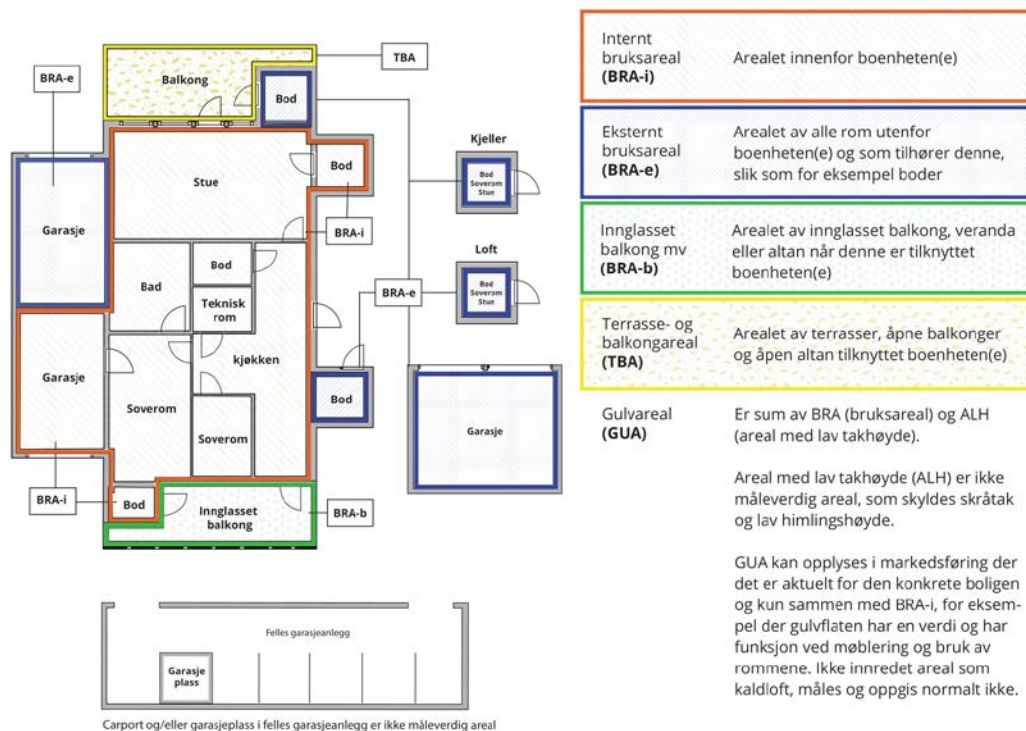
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

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	50			50	9
Kjeller		8		8	
SUM	50	8			9
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré , Bod , Bad , Stue , Soverom , Kjøkken		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke mottatt plantegninger av leiligheten.

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

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

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	48	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	53	250		0	9500.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåbærsvingen 7

Hjemmelshaver

Stridsklevskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRIDSKLEVSKOGEN BORETTSLAG	952558218			Hagen Nicolay Henriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2897

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.01.2025		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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 elektro faglig 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boligomsetningen. 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/TW3894>

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

Blåbærsvingen 7, 3930 PORSGRUNN

29 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Blåbærsvingen 7

Postadresse

Blåbærsvingen 7

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?

September 2022

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.

To år og fire måneder

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Hagen, Nicolay Henriksen

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

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Hagen, Nicolay Henriksen

Date

2025-01-29

Identification

 Hagen, Nicolay Henriksen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hagen, Nicolay Henriksen

29/01-2025
14:52:04

BANKID



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

ORDENSREGLER

FOR

STRIDSKLEVSKOGEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15.03.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettslaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger. Gass- og brannfarlige væsker **skal ikke oppbevares i kjeller.**
- Der ikke annet er bestemt skal hovedinngangsdør være låst mellom kl. 21.00 – 06.00. Det oppfordres ikke å åpne hovedinngangsdør etter lukketiden for uvedkommende.



2. Fellesrom

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



. **Trappevask**

- Trapper/trappeoppganger rengjøres av ansatt vaskehjelp. Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å ha klessnorer spent under tak på balkong. Snorer/tørkestativ som ikke er høyere enn balkongrekkverk er tillatt.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Tørketromler

Tørketromler kan benyttes gratis av lagets beboere. Pollett fås utlevert ved behov hos styremedlem/vaktmester.



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/containerere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- 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 og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- 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. Det er ikke tillatt med snekring, banking og boring hverdager mellom kl. 21.00 – 06.00 lørdager etter kl 18.00 til mandager kl 08.00.
- 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.



11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter



for **STRIDSKLEVSKOGEN** Borettslag org nr 952 558 218

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.1976, sist endret den 16.04.12.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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 slik som varmtvannsbereder, apparater, kraner/batteri, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av 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, servanter og vannklosett 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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

(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.

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Stridsklevskogen Borettslag, tirsdag 18. april -24,
kl. 18.00, møterom punkthus 5.

1) Konstituering

1.1 Møtet ble åpnet av:

Johann Guldbjørnsen

1.2 Antall andelseiere:

22

1.3 Antall fullmakter:

7

1.4 Godkjenning av innkalling:

Godkjent

1.5 Godkjenning av dagsorden:

Godkjent

1.6 Til møteleder ble valgt:

Johann Guldbjørnsen

1.8 Til referent ble valgt:

Lene Kristiansen

1.7 Evt. Tellekorps ble valgt:

Eva Marthinsen

1.8 Valg av minst en andelseiere til å underskrive protokollen

sammen med møteleder:

Eli Haugeberg

2) Årsmelding

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3) Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak: 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.

Leder kr. 62.000,-

Nestleder kr. 16.000,-

Styremedlemmer kr. 13.000,-

Varamedlemmer kr. 500,- pr møte.

Vedtak: Godkjent

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

Følgende vedtak ble gjort:

Styremedlem: Frode Stenehjøm, Blåbærsvingen 9, ikke på valg (1 år igjen).

Styremedlem: Lene Kristiansen, Blåbærsvingen 3, ikke på valg (1 år igjen).

Leder, 2 år: Johan Guldbjørnsen

Styremedlem: Blåbærsvingen 5, 2 år: Jane Mari Glittum

Styremedlem: Blåbærsvingen 7, 2 år: Thomas Løyland

Varamedlem: Blåbærsvingen 3, 1 år: Sonny Hartvigsen

Varamedlem: Blåbærsvingen 5, 1 år: ~~Beate~~ Beate ~~Ross~~ SEIBERS

Varamedlem: Blåbærsvingen 7, 1 år: Wenche Leerstang

Varamedlem: Blåbærsvingen 9, 1 år: Sonja Nilsen

6) Valg av valgkomite 2023, 4 representanter

Blåbærsvingen 3: Johan Olav

Blåbærsvingen 5: Åge Lund

Blåbærsvingen 7: Beathe Pettersen

Blåbærsvingen 9: Gro Fossrud

7) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

Delegat: Beathe Pettersen

Delegat: Frode Stenehjøm

Varadelegat: Johan Guldbjørnsen

8) Innkomne forslag nevnt i innkallingen til årets generalforsamling:

8.1 Forslag fra Jane Mari Glittum om å felle stor furu foran blokk 5:

Vedtak: ikke godkjent
19 imot
10 for

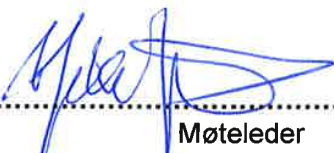
8.2 Forslag til å bevilge kr. 100.000 til prosjekt energiutredning for energibesparende til Enova:

Vedtak: godkjent
28 for
1 imot

8.3 Styrets medlemmer kan jobbe for borettslaget og motta lønn: nær grillplass.

Vedtak: godkjent, enstemmig

Protokollunderskrivere:


Møteleder

Eli Haugberg
Protokollunderskriver.

Styret i Stridsklevskogen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Torsdag 18.04.2024 kl.18:00
Møterom, underetg blokk 5

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)

- Leder: 62.000,-
- Nestleder: 16.000,-
- Styremedlemmer: 13.000,-
- Varamedlemmer: 500,- pr møte.

Med hilsen

Styret Stridsklevskogen Borettslag.

Forslag til vedtak: · Leder: kr. 62.000,-
· Nestleder: kr. 16.000,-
· Styremedlemmer: kr. 13.000,-

· Varamedlemmer: kr. 500,- pr møte.

Med hilsen

Styret Stridsklevskogen Borettslag.

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 Stridsklevskogen Borettslag for 2023

Generell informasjon

Stridsklevskogen 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, Johan Mikal Guldbjørnsen, Blåbærsvingen 5
Styremedlem, Lene Kristiansen, Blåbærsvingen 3
Styremedlem, Frode Stenehem, Blåbærsvingen 9
Styremedlem, Jane Mari Glittum, Blåbærsvingen 5
Styremedlem, Thomas Løyland, Blåbærsvingen 7
Varamedlem, Eli Haugeberg, Blåbærsvingen 7
Varamedlem, Sonja Nilsen, Blåbærsvingen 9
Varamedlem, Jonny Hartvigsen, Blåbærsvingen 3
Varamedlem, Mohammad Ali Al-Ahmad, Blåbærsvingen 5

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: Ingen fast ansatte.

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor 227 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 7 sak om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

En delegat hadde anledning til å stille på PBBLs generalforsamling -23.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

I tråd med årsmelding for 2023 og godkjent av generalforsamlingen «Saker under arbeid og planlegging» valgte styret å prioritere følgende:

- 1) HC-parkering- og inngjerding blokk 7/9 ferdigstilt og skiltet.
- 2) Bygget skur oppbevaring av plastavfall.
- 3) Bygget og tilrettelagt platting for utemøbler ved blokk 7 og 5 til felles bruk. Utført på dugnad.
- 4) Generell oppfordring til andelseierne om å vedlikehold tak og toppbord på balkongene.
- 5) To furutrær mellom blokk 5 og 7 felt, 1 furu på grillplass felt, samt ryddet i løvtrær mot grillplass.

Det vil ved gjennomgang av årsregnskap bli redegjort for de ulike

vedlikeholdskostnadene og hva som forventes av framtidig prioritert vedlikehold.

Stryet kjøpte inn maling- og utstyr for vedlikehold av toppbord på rekkverk og tak på balkong som den enkelte andelseier skal utføre. Dette videreføres også for året 2024.

Dessverre fikk vi problemer med skadedyr i blokk 7 som tok noen måneder å få utryddet. Hva som var årsak, er uvisst.

Dugnadsinnsats har vært viktig og med god deltagelse. Styret får gode tilbakemeldinger på at dugnad er viktig og lager et godt sosialt tilbud for oss. Vårdugnad var lørdag 5/6 mai og høstdugnad 7.oktober. Planlagt grillfest måtte avlyses både pga dårlig vær og få påmeldte.

Fremtidsplaner

Generelt er det ikke planlagt omfattende vedlikeholdsarbeid- eller nye prosjekt i 2024.

Styret i samarbeid med PBBL Teknisk avd ser behov for en plan for framtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering iom balkonger, vinduer mv har passert 25 år og bærer preg av det.

Derimot ser vi behov for vedlikehold av kjellernedganger/gulv pga saltutslag samt maling av felles inngang/oppganger. Følgende blir prioritert samt lagt inn som forslag til generalforsamlingen, uthevet prioritert:

- 1) Utbedre gulv/vegg kjellernedgang pgs saltutslag.
- 2) Hvis behov male (alternativt vask) av felles inngang/oppganger alle blokker.
- 3) Male Tak/toppbord på balkonger.
- 4) Forbedre tilgang til grillplass fra blokk 9 (rekkverk/håndrekke).
- 6) Bomiljø, beplantning og vegetasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2024

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.	1 487 365	2 164 067
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	1 120 672	1 348 066
Tilbakef ³ rjing av-/nedskrivninger	70 479	27 544
Fradrag investering/p ³ kostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakef ³ rjing avskrivning garasjer	-38 080	-488 562
Endring langsiktig l ³ n inkl. ev. nedk ³ ittering IN	-1 121 087	-1 325 126
Endring langsiktig fordringer	54 316	60 533
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-150 106	-299 157
C: i rets endring disponible midler	-63 807	-676 702
D: Disponible midler 31.12.	1 423 558	1 487 365
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 346 794	1 439 536

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Stridsklevskogen Borettslag orgnr: 952 558 218

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 238 048	2 518 992	2 238 100	2 033 300
Innkrevde felleskostnader dugnad		38 400	600	38 400	38 400
Innkrevde felleskostnader renter		1 413 604	746 064	1 413 600	1 824 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 119 360	1 313 520	1 119 500	1 030 900
Leieinntekt garasjer		8 400	8 400	8 400	8 400
Leieinntekt lokaler		4 560	0	0	0
Andre inntekter		7 227	15 987	0	0
Salgsinntekter		28 716	16 275	16 300	18 700
Sum inntekter		4 858 315	4 619 838	4 834 300	4 954 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 778	8 153	8 500	13 200
Styrehonorar	2	132 500	119 400	123 800	132 500
Arbeidsgiveravgift og lnnsrelaterte kostn.		23 620	24 198	17 500	18 700
Forretningsfjrrerhonorar		151 512	145 686	151 600	158 400
Teknisk forvaltningsavtale		37 440	33 139	34 500	39 200
Medlemskontigent		12 799	12 799	12 800	12 800
Kontigent NBBL		7 680	7 296	7 700	7 700
Sikringsfond felleskostnader		8 064	7 680	8 100	8 100
Andre lnnskostnader	3	34 633	51 831	0	0
Bryting - strjing		81 326	69 795	102 000	102 000
Plenklipp		0	903	0	0
Vedlikehold	4	155 334	382 856	154 800	104 800
Serviceavtaler		1 200	0	0	0
Kabel-tv		413 429	380 912	404 222	380 000
Forsikring		128 257	116 535	125 900	138 600
Kommunale avgifter		776 632	801 318	909 400	815 500
Energi, strjm		131 989	102 656	127 000	127 000
Renhold, fellesareal		89 671	82 071	88 000	95 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		10 747	37 270	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	942	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		1 565	356	0	0
Drift maskiner		702	0	0	0
Andre driftskostnader	5	42 956	30 666	106 500	107 200
Styremjter; lokaler, mat mm.		4 068	9 546	0	0
Bomiljy		28 519	19 902	0	0
Utbetaling dugnad		1 200	1 800	38 400	38 400
Avskrivninger	6	70 479	27 544	19 400	70 500
Sum driftskostnader		2 357 098	2 475 254	2 440 122	2 369 600
Driftsresultat		2 501 217	2 144 583	2 394 178	2 584 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		85 599	21 065	0	10 000
Rentekostnad		1 466 144	817 583	1 413 600	1 824 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 380 545	-796 517	-1 413 600	-1 814 400
j rsresultat		1 120 672	1 348 066	980 578	770 100
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 120 672	1 348 066	0	0

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Stridsklevskogen Borettslag orgnr: 952 558 218

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum overføringer		1 120 672	1 348 066	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Stridsklevskogen Borettslag orgnr: 952 558 218

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 18	21 859 756	21 859 756
Tomter	11, 18	189 305	189 305
Garasjer	7, 18	2 024 130	2 024 130
Innløst garasjer	8, 18	15 660	15 660
Fellesanlegg	9	135 809	155 210
Andre driftsmidler	10	467 421	480 419
Sum varige driftsmidler		24 692 081	24 724 479
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	12	3 107 917	2 957 811
Langsiktige fordringer		902 497	956 813
Sum finansielle anleggsmidler		4 010 414	3 914 624
Sum anleggsmidler		28 702 494	28 639 103
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		76 765	47 829
Andre leierestanser		6 155	3 240
Andre fordringer	13	15 607	3 813
Periodisert kostnad		332 544	328 314
Sum fordringer		431 071	383 196
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 547 605	1 180 219
Sum bankinnskudd og liknende		1 547 605	1 180 219
Sum omløpsmidler		1 978 676	1 563 415
SUM EIENDELER		30 681 170	30 202 517

Balanse pr 31.12.23 for Stridsklevskogen Borettslag orgnr: 952 558 218

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	14	6 400	6 400
Opptjent egenkapital	14	-6 113 740	-7 234 412
Sum egenkapital		-6 107 340	-7 228 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	15, 18	31 679 263	32 800 350
Borettsinnskudd	16, 18	2 530 000	2 530 000
Garasje innskudd	17	2 024 130	2 024 130
Sum langsiktig gjeld		36 233 393	37 354 480
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		171	-15
Leverandørgjeld		360 254	-96 865
Skyldig off. myndigheter		5 484	2 366
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		3 433	3 540
Pålypne renter		13 786	6 630
Garasjedrift 1	20	174 433	162 569
Annen kortsiktig gjeld	19	-2 445	-2 176
Sum kortsiktig gjeld		555 118	76 049
Sum gjeld		36 788 510	37 430 529
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 681 170	30 202 517

Porsgrunn 31.12.2023

Stridsklevskogen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Johan Mikal Guldbjørnsen
Leder

Thomas Ljøylund
Styremedlem

Jane Mari Glittum
Styremedlem

Lene Kristiansen
Styremedlem

Frode Stenebjørn
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 håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	10 778	8 153
Sum	10 778	8 153

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	132 500	119 400
Sum	132 500	119 400

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5100 Lønn til ansatte	31 200	46 700
5150 Oppptjente feriepenger	3 433	5 131
Sum	34 633	51 831

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 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	24 214	243 186
6602 Vedlikehold VVS	0	450
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	36 512
6604 Vedlikehold uteanlegg	58 079	77 000
6605 Vedlikehold lekeplass	4 750	4 750
6607 Vedlikehold/leie garasjer	6 000	4 800
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	52 291	0
6620 Vedlikehold utstyr	0	6 157
6630 Egenandel skader	10 000	10 000
Sum	155 334	382 856

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6430 Leie av andre kontormaskiner	10 141	9 029
6462 Containerleie, søppelutrymning	13 680	8 164
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 950	1 875
6942 Njkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/ ³ rsmøte	10 072	3 753
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 878	3 301
7790 Andre kostnader	2 588	3 896
Sum	42 956	30 666

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	70 479	27 544
Sum	70 479	27 544

Note

Note 7 - Garasjer

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1110 Garasjer		2 024 130	2 024 130
Sum	18	2 024 130	2 024 130

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

Note 8 - Innlyste garasjer

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1116 Innlyste garasjer		15 660	15 660
Sum	18	15 660	15 660

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

Note 9 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	194 013
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	194 013
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	58 204
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	135 809
i rets avskrivninger :	19 401
Anskaffelses ³ r :	2020
Antatt levetid i ³ r :	10

Andre fellesanlegg bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk levetid vurderes, og eiendelene avskrives over like mange ³ r som den økonomiske levetiden.

Eiendelene blir nedskrevet, utover ³ rlig avskrivning, når det foreligger indikasjon om nedskrivning.

Note 10 - Andre driftsmidler

	El-bil lading	Tilbygg til bod	Tørketromler	Kabel - TV	Gressklipper	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	488 562	0	71 715	236 000	20 400	36 990
i rets tilgang :	0	38 080	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	488 562	38 080	71 715	236 000	20 400	36 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 999	2 221	71 715	236 000	20 400	36 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	431 563	35 859	0	0	0	0
i rets avskrivninger :	48 856	2 221	0	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	2022	2023	2001	2005	2001	2009
Antatt levetid i ³ r :	10	10	10	10	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. 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 på nedskrivning oppstår.

Note 11 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 859 756	189 305
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 859 756	189 305
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 859 756	189 305
Anskaffelses ³ r :	1977	1977
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	3 107 917	2 957 811
Sum	3 107 917	2 957 811

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
1504 Kundefordring	10 000	0
1505 Restanse forretningsførsel	16	0
1509 Restanse purregebyr eksterne kunder	70	0
1560 Diverse fordringer	0	3 813
1561 Restanse begj ³ ring tvangssalg avgiftspliktig	3 982	0
1562 Restanse begj ³ ring tvangssalg avgiftsfri	1 539	0
Sum	15 607	3 813

Note 14 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	6 400	6 400
2070 Akkumulert resultat	-6 113 740	-7 234 412
Sum	-6 107 340	-7 228 012

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordin³ r drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas ³ v³re høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes ³ v³re positiv.

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB BANK ASA	DNB
Form ³ l:	total renovering brl			
L ³ nenummer:	12132040948	12120157572	12111558718	12135653061
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2015	2011	2006	2017
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	31.12.2035	30.09.2031	30.09.2048
Opprinnelig l ³ nebelnp:	6 500 000	1 873 000	15 400 000	28 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 304 543	956 813	5 676 317	20 862 677
Avdrag i perioden:	131 866	54 316	534 739	400 167
L ³ nesaldo 31.12:	5 172 678	902 497	5 141 578	20 462 510
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 474 874	598 872	2 087 084	18 274 097

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12111558718	4	93 289	373 156
	4	92 559	370 236
	8	91 131	729 048
	12	88 409	1 060 908
	16	80 043	1 280 688
	4	75 859	303 436
	16	64 007	1 024 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12120157572	4	16 375	65 500
	4	16 247	64 988
	8	15 996	127 968
	12	15 518	186 216
	16	14 050	224 800
	4	13 316	53 264
	16	11 235	179 760
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12132040948	4	93 853	375 412
	4	93 118	372 472
	8	91 682	733 456
	12	88 943	1 067 316
	16	80 527	1 288 432
	4	76 318	305 272
	16	64 395	1 030 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12135653061	4	371 272	1 485 088
	4	368 365	1 473 460
	8	362 684	2 901 472
	12	351 850	4 222 200
	16	318 554	5 096 864
	4	301 906	1 207 624
	16	254 738	4 075 808

Pantegjeld

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

Note

Note 16 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		2 530 000	2 530 000
Sum	18	2 530 000	2 530 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 17 - Garasjeinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2253 Innskudd garasjer		2 024 130	2 024 130
Sum		2 024 130	2 024 130

Note 18 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevl ³ n		31 679 263	32 800 350
Borettsinnskudd		2 530 000	2 530 000
Sum		34 209 263	35 330 350

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		189 305	189 305
Bygninger, garasjer og boder		23 935 404	23 899 545
Sum		24 124 709	24 088 850

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsr ³ kning)		-2 445	-2 176
Sum		-2 445	-2 176

Note 20 - Garasjedrift

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2923 Garasjedrift		174 433	162 569
Sum		174 433	162 569

Her vises garasjedriftens utg³ ende beholdning. Dersom størrelsen 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.

Resultat og balanse med noter for Stridsklevskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stridsklevskogen Borettslag

Styreleder	Johan Mikal Guldbjørnsen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Thomas Løyland (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Jane Mari Glittum (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Lene Kristiansen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Frode Stenehjem (sign.)	11.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Stridsklevskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stridsklevskogen 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, 19.03.2024
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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 14:40:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FYTL2-Z68CZ-PO4O1-EB07M-P4IGP-3EMEM

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>

8.0 Innkomne forslag til generalforsamlingen 2024.

8.1 Forslag fra Jane Mari Glittum om å felle stor furu foran blokk 5.

Grunnen er at den har blitt så høy og ruvende og den tar mye av solen. Ønsker heller å plante mere lavtvoksende prydbusker som er mere vedlikeholdsfrie og gjør nytte for seg i forhold til å suge vann på plenene.

Forslag til vedtak: 1) Generalforsamlingen gir sin tilslutning til felling.
2) Generalforsamlingen gir ikke sin tilslutning til felling.

8.2 Forslag til å bevilge kr. 100.000 til prosjekt energiutredning for energibesparende tiltak Enova.

Ift til framtidige vedlikeholdsbehov vil det være viktig å ha fokus på nye krav/forskrifter til forbedring av energibruk. Det er ønskelig at styret går i gang med prosess som ivaretar alle hensyn og behov som framtidig rehabilitering og vedlikehold vil kreve.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret benytter kr. 100.000 til energiutredning. PBBL tekniske avdeling bistår i prosessen.

8.3 Styrets medlemmer kan jobbe for borettslaget og motta lønn.

Styrehonorar fastsettes av Generalforsamlingen. Når styremedlemmer tar på seg jobb utover vanlig styrearbeid – f.eks. prosjektledelse eller vaktmesteroppgaver, må det også være et generalforsamlingsvedtak som gjør det mulig – jfr. Borettslagsloven §8-4. Når noen skal jobbe for borettslaget og motta lønn, må det inngås en arbeidsavtale.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styrets medlemmer kan jobbe for borettslaget og motta lønn.

Med hilsen

Styret i Stridsklevskogen borettslag.



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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



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:

Blåbærsvingen 7, 3930 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Notater

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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