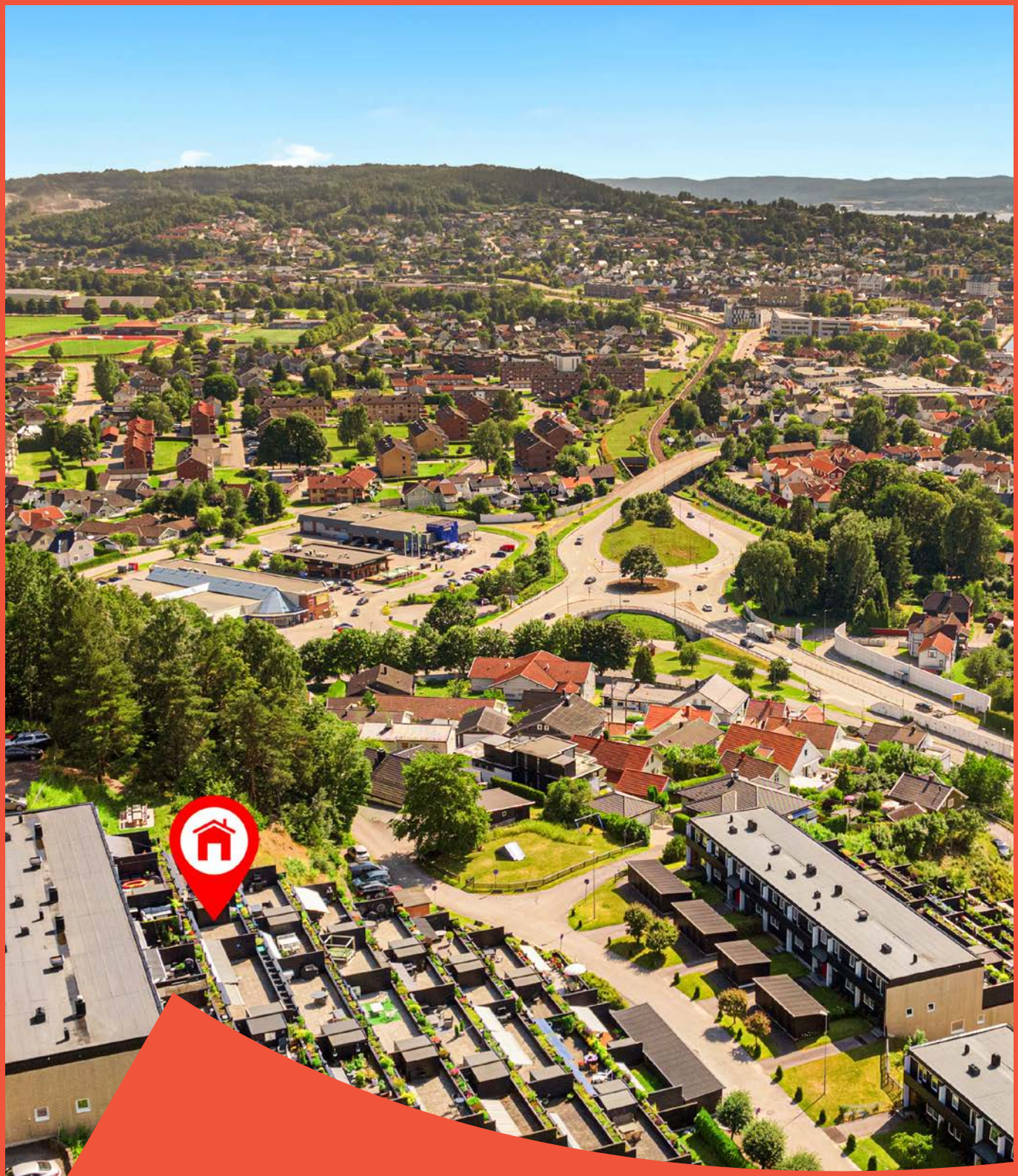


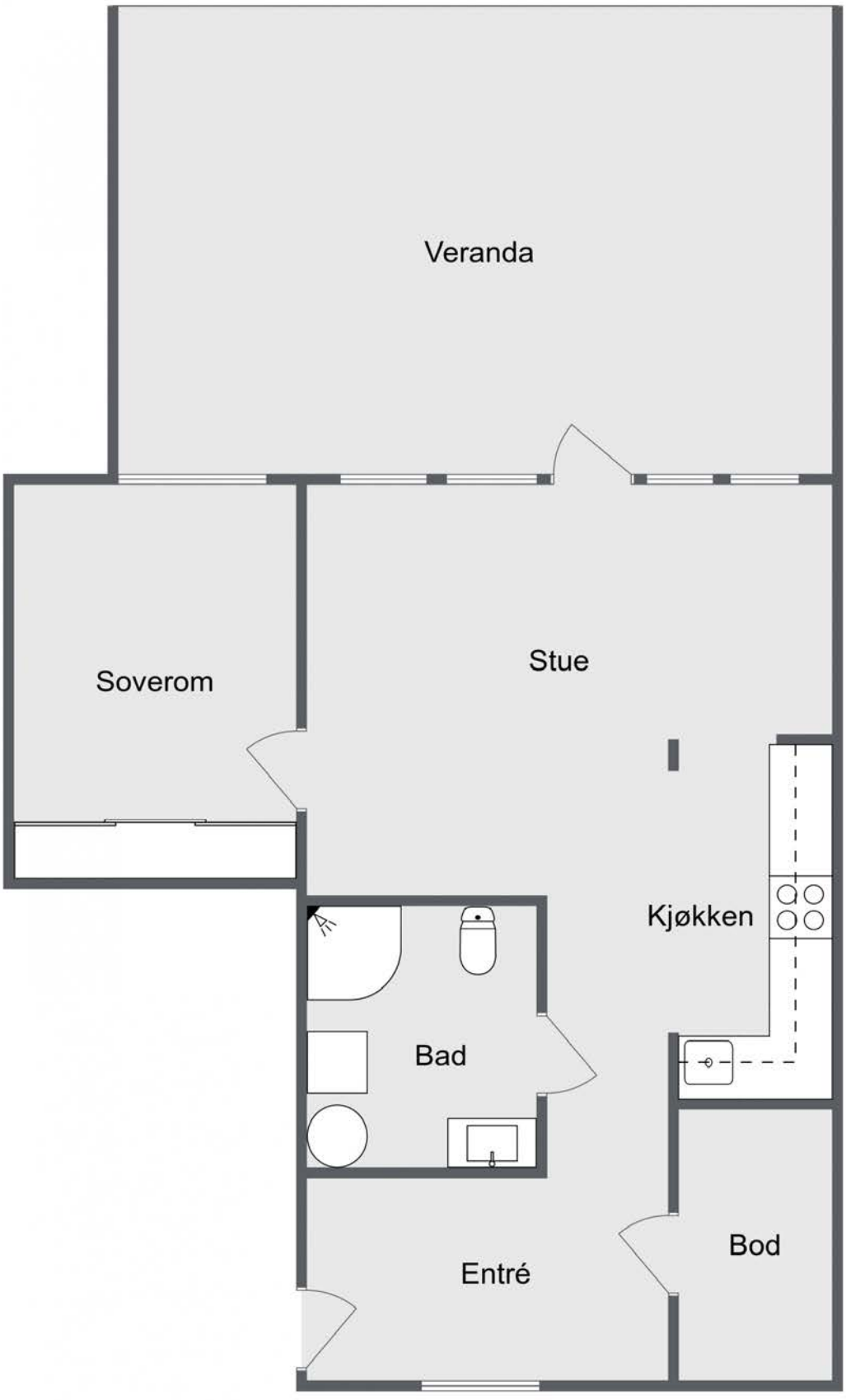
Utsikten 13,
3911 PORSGRUNN

Prisantydning: kr 2 290 000,-

Eiendomsmegler Norge

Utsikten 13

7. Etasje



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

Lekker og oppusset, romslig 2-romsleilighet med vidstrakt utsikt og optimale solforhold - Garasjeplass + parkeringsplass

Adresse
Utsikten 13, 3911 PORSGRUNN

Område
Porsgrunn - Breidablikk

Prisantydning
kr 2 290 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 59 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 64 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1982
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 7
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 22251.1 m²

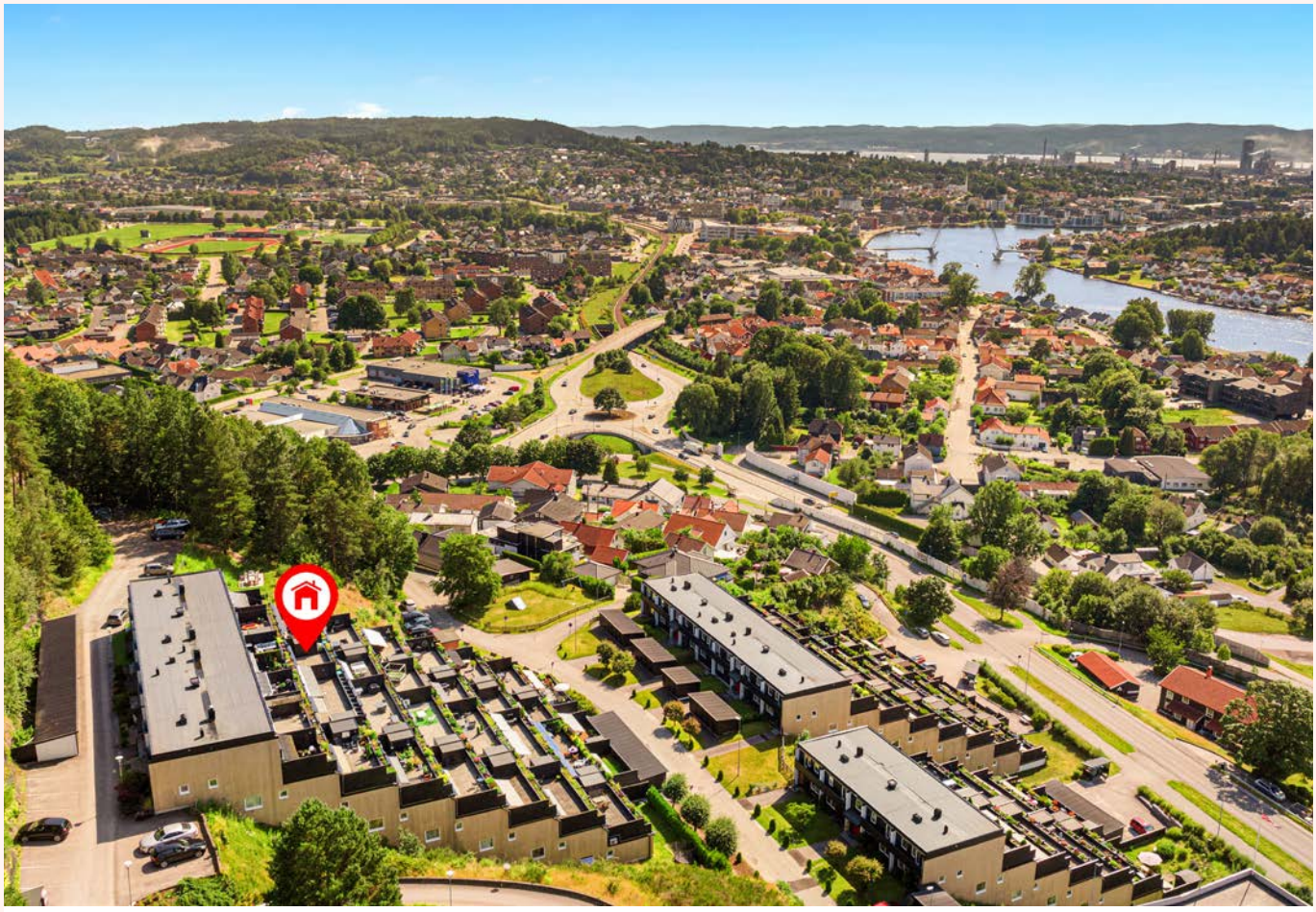
Fellesgjeld: kr 638 971,-
Omkostninger: kr 9 496,-
Totalpris: kr 2 938 467,-
Formuesverdi: kr 515 892,-
Fellesutgifter: kr 6 452,- pr. mnd.



Fredrik Risanger Busk
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

Tlf.: 45 07 36 47
Fredrik.Busk@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,
3912 PORSGRUNN
35 52 01 00



Utsikten 13,
3911 PORSGRUNN

Velkommen til Utsikten!

Med en av byens flotteste utsikter og fantastiske solforhold, bor du her vestvendt og enkelt til i byggets nest øverste etasje. Det gir få trappetrinn til boligen, som er godt egnet for alle aldre. Leiligheten er en romslig 2-roms med god planløsning, og har godt med lagringsplass i innvendig og utvendige boder. Leiligheten er pent pusset opp, og her kan du flytte rett inn i en attraktiv leilighet i et veldrevet borettslag.

Boligene her på toppen av bygget disponerer både garasjeplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbillading på egen plass, samt egen parkeringsplass utenfor bygget, der du også finner noen gjesteparkeringsplasser.

Kort gangavstand til Hovengasenteret, bussforbindelser og turmuligheter i Borgemarka.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 373, bnr. 485
i Porsgrunn kommune.Andelsnr. 3276 i Borgeåsen Borettslag med orgnr. 947783920

Standard
Leiligheten har normal standard, og er pent pusset opp med nyere laminatgulv og moderne farger på vegger. Her kan du flytte rett inn i en romslig 2-romsleilighet med byens beste utsikt. Leiligheten ligger i byggets nest øverste etasje, og for beboere er det mulig å gå inn bunn og toppen av bygget alt etter som hvor du ankommer. Det medfølger både garasjeplass i felles garasjeanlegg samt biloppstillingsplass utenfor døren en trapp opp fra leiligheten.

Inn i leiligheten har du entré med plass til å henge av yttertøy og sko, og i tilknytning til entré er det også innvendig romslig bod. Her har du ekstra oppbevaringsplass i tillegg til to utvendige boder som medfølger. Videre inn i stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende tv-møblement, samt spisegruppe. Det er store vindusflater mot vest i stuen som gir godt med naturlig lys, og det er montert terrassemarkise samt utvendige persienner for solskjerming. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning med stuen, og har profilert innredning. Det medfølger komfyr og oppvaskmaskin, og det er montert kjøleskuffer.

Med adkomst fra stuen ligger soverommet. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og det er montert skyvedørsgarderobe med en kombinasjon av speilfronter og slette fronter.

Baderommet er oppgradert cirka 2015, og er et pent helfliset bad med store fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Det er montert servantseksjon med overliggende vask og tilhørende speilskap på vegg. I tillegg er det dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin. Stor varmtvannstank plassert på bad.

I tillegg til innvendig bod og frittstående bod på terrasse medfølger det romslig bod i bodrekke utenfor blokka.

Areal
BRA - i: 59 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje
7. etasje
BRA-i: 59 m² Gang, bod, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje
7. etasje
34 m² Terrasse

Ikke målbare arealer
Sportsbod på terrasse er ikke målbar grunnet lav takhøyde. Denne har areal på cirka 3 kvadratmeter.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tobias Tollefsjord den 07.07.2026, 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.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke er foretatt el-tilsyn de siste 5 årene eller mer.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Innvendig > Krypkjeller

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3:
Ingen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

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
Se egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Velkommen til Utsikten!

Boligene i det gamle sandtaket på Breidablikk er kjent for sine gode løsninger og plassering. Terrassehusene her har romslige leiligheter med svært gode solforhold og fantastisk utsikt fra store terrasser. Denne boligen ligger i byggets nest øverste etasje, som gir få trappetrinn ned til leiligheten.

Gangavstand til Hovengasenteret med flott Meny dagligvarebutikk, kafé, apotek og mer. På området er det også Rema 1000 og McDonald's. Gode bussforbindelser noen minutters gange unna boligen. Fra Breidablikkbakken nedenfor boligen er det bussholdeplass for ruten P4 mellom Herøya industripark og Skotfoss, via Skien og Porsgrunn sentrum, og gode overgangsmuligheter til metrolinjene videre. Garasjeplass i felles garasjeanlegg hører til leiligheten, i tillegg til at det medfølger egen parkeringsplass utenfor døren for boligen, samt et antall gjesteparkeringsplasser.

Fine turmuligheter i området rundt Borgeåsen, og ellers gangavstand til Kjølnesområdet med campus for Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen i Telemark, samt Kjølnes ungdomsskole og Porsgrunn videregående skole. Området har også et rikt tilbud til idretten, med blant annet flerbrukshall, svømmehall, skatepark og idrettsanlegg med fotballbaner og friidrettsanlegg.

Tomt
22251.1 m², eiet
Oppgitt areal er borettslagets tomteareal slik det fremkommer i opplysninger fra forretningsfører/ kommune.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Garasjeanlegget har mulighet for montering av elbillader på egen parkeringsplass. I tillegg medfølger det biloppstillingsplass utenfor blokka, slik at denne boligen disponerer to parkeringsplasser reservert til boligen.

Barnehage/Skole/Fritid
Barneskole: Borge skole
Ungdomsskole: Kjølnes ungdomsskole

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.

Energiklasse
E , farge: Rød

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 515 892 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 063 568 pr 2024

Info formuesverdi
Oppgitt formuesverdi er beregnet ved hjelp av Skatteetatens kalkulator for beregning av formuesverdi. Avvik vil kunne forekomme. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest. Ferdigattesten gjelder nybygg, blokk nr 6. Dato er vanskelig å lese grunnet innscannet kvalitet, men kan se ut til å være 26.03.1982. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til blokkbebyggelse, samt deler av tomten vist som felles avkjørsel og kjørevei og tilhører reguleringsplan for Sandtaket og del av Breidablikkbakken, med tilhørende bestemmelser dater 18.07.1978. Porsgrunn kommune opplyser om at rullering/endring av kommuneplanen er under arbeid. Dette gjelder ikke reguleringsplanen for eiendommen.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). 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 borett knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Andelen overdras fri for heftelser.

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 452

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renter på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører, samt kabel-tv og bredbånd. Felleskostnader har følgende fordeling:
Felleskostnader: kr 4.271,-
Felleskostnader vask: kr 107,-
Renter lån: kr 2.074,-

Andel Fellesgjeld
Kr 638 971
Fellesgjeld pr. dato 18.06.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 6250817401C, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 2.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 18.06.2026: 35 000 000
Andel av saldo: 352 189
Første termin: 30.12.2022

Lånenummer: 16369526050, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 18.06.2026: 28 500 000
Andel av saldo: 286 783
Første termin: 30.03.2025Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.09.2047)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 704,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue
Kr 19 317
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Borgeåsen BorettslagOrgnr. 947783920

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. Dersom forkjøpsrett benyttes må kjøper betale gebyr for denne bruken.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.
Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

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.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra generalforsamling, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra borettslaget fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 290 000

Fellesgjeld
Kr 638 971

Totalpris
Kr 2 938 467

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 290 000,- (Prisantydning)
638 971,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 928 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 296,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 938 467,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 947 267,- (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
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge 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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 32 500,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 9 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,-
Markedsføringspakke: kr. 19 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 91137113

Selger
Frida Fjellving

Oppdragsanvarlig

Fredrik Risanger Busk
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Fredrik.Busk@emnorge.no
Tlf: 450 73 647

Ansvarlig megler
Fredrik Risanger Busk
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Fredrik.Busk@emnorge.no
Tlf: 450 73 647

Eiendomsmegler Norge, Porsgrunn, Storgata 126C
3912 PORSGRUNN
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
65260074

Salgsoppgavedato
31.07.2026





Pen leilighet du kan flytte rett inn i - her fra entré



Fin stue med store vindusflater mot vest - her er også utgang til terrasse på 34 kvadratmeter



Plass til sofagruppe og spisemøblement



Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken



Spiseplassen har også utsikt



På kjøkkenet er det godt med benkeplass



Godt utnyttet kjøkken med blant annet kjøleskuffer







God plass til dobbeltseng - skyvedørsgarderobe



Godt med lagringsplass på soverommet



Badet er opplyst pusset opp cirka 2015



Stor terrasse med fantastiske solforhold og vidstrakt utsikt utover Skien og Porsgrunn



Terrassemarkise samt utvendige persienner



På terrasen er det oppført bod på cirka 3 kvadratmeter. Perfekt til f.eks puter og blomsterpotter

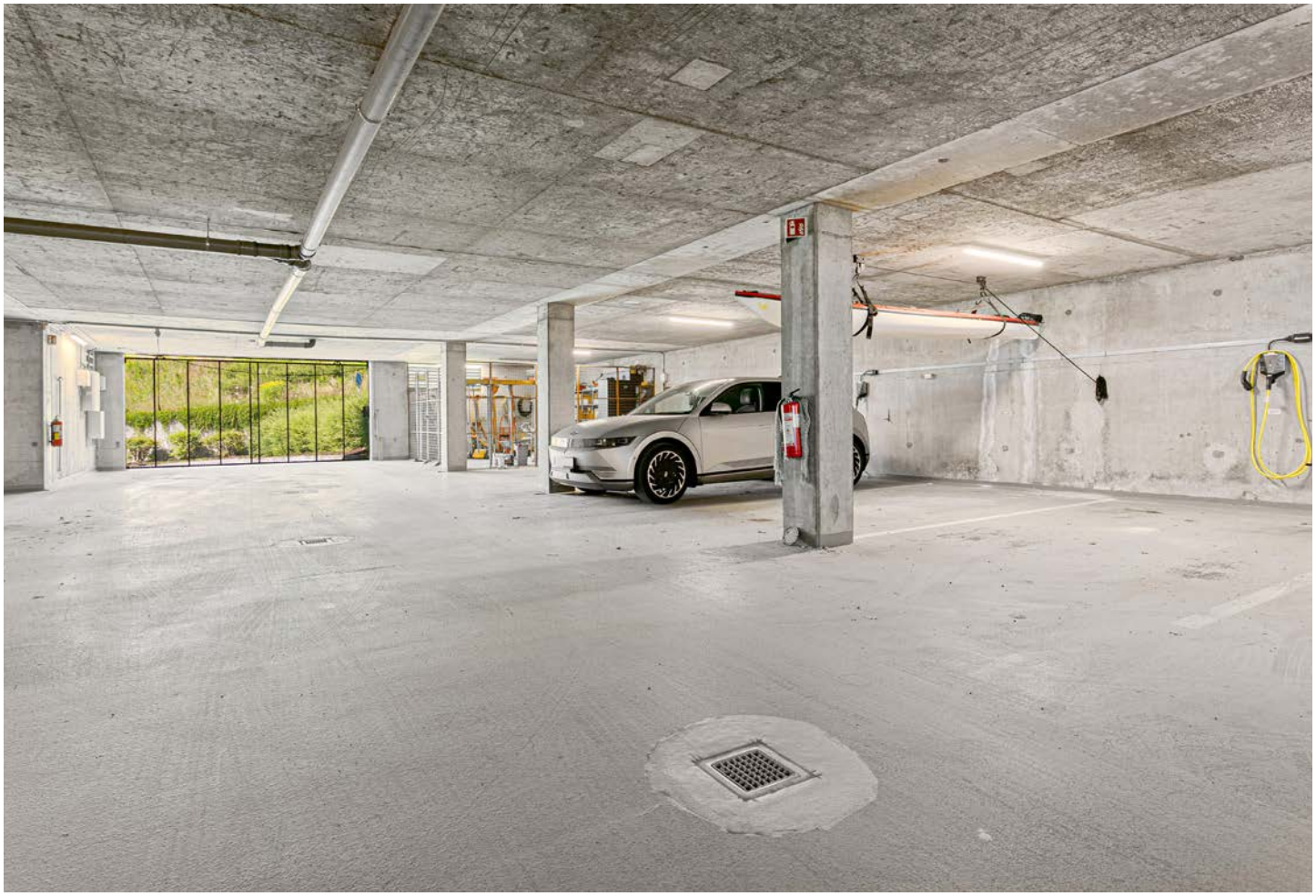








I tillegg til garasjeplass medfølger det også biloppstillingsplass utenfor blokka



Garasjeplass med mulighet for elbillader





Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Etablerere
Familier med barn
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra - Dr Munks gate	19 min
Coop Extra - Dr Munks gate	19 min

SPORT

Lundejordet ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Linnajordet ballplass Ballspill	12 min 1 km
SATS Express Porsgrunn	5 min
Sats Ekspress Porsgrunn	5 min

VARER/TJENESTER

Hovenga Senteret	10 min
Apotek 1 Hovenga	10 min

DAGLIGVARE

Meny Hovenga PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Hovenga Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje P4, P5	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
90	86	70
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	22 min 2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 ... 93 elever, 6 klasser	6 min 2.4 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 2.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	8 min 3.3 km

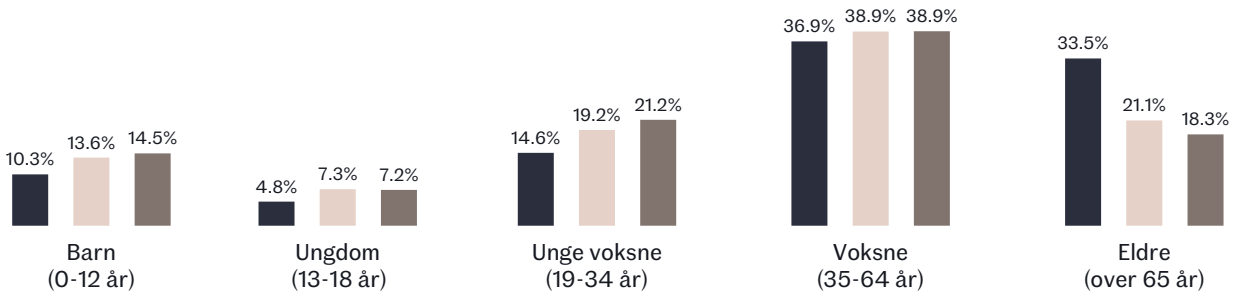
BARNEHAGER

Radehuset barnehage (1-6 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	11 min 1 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	14 min 1.2 km

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

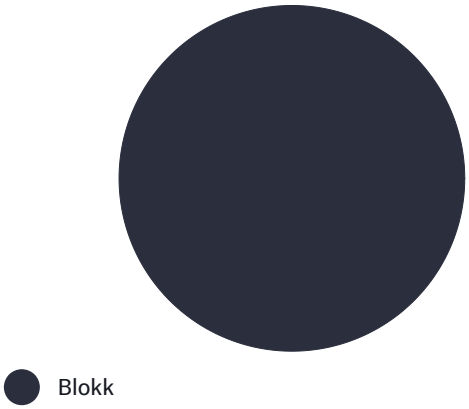


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Borgåsen/Sandtaket	788	395
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Gående

BOLIGMASSE



KVALITETER

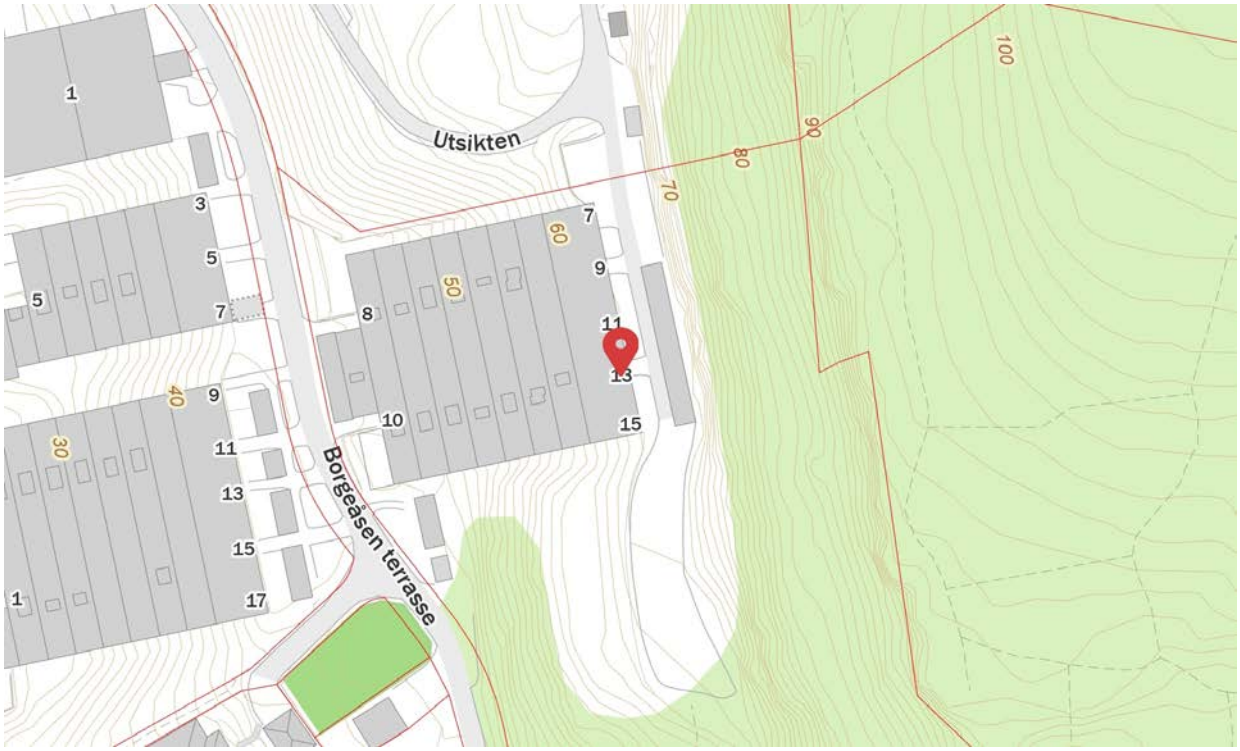
Turmulighetene
96
Nærhet til skog og mark

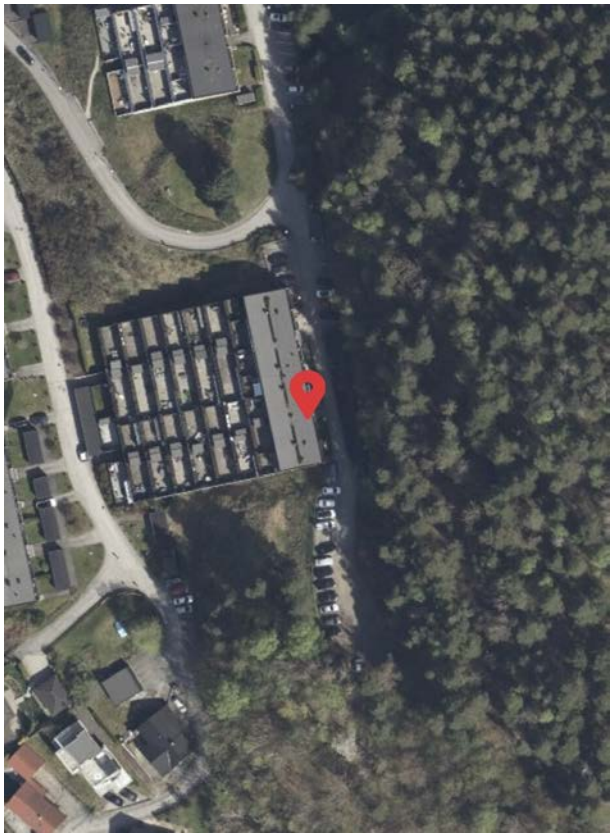
Støynivået
95
Lite støynivå

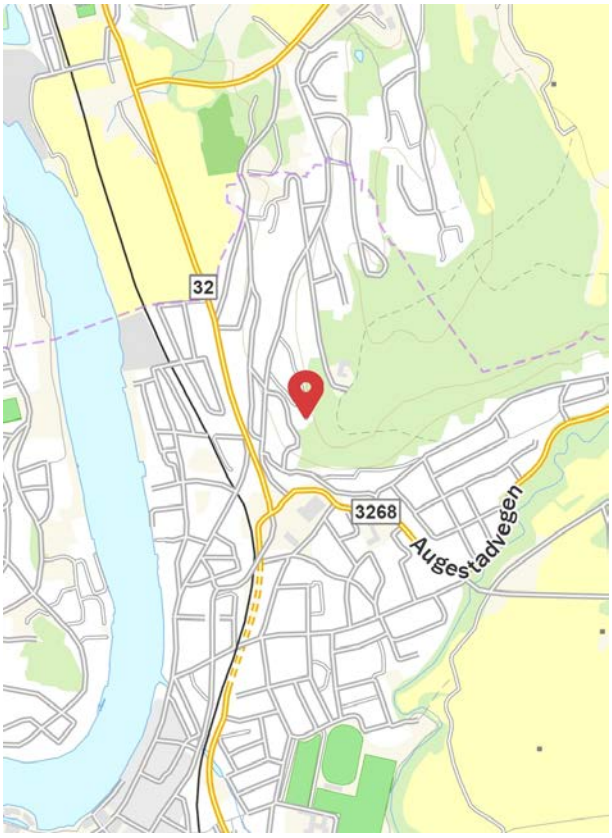
Gateparkering
90
Lett

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus

Utsikten 13, 3911 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 373, bnr. 485

Andelsnummer 3276

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22663-1042 **PropCloud ref nr:** RU3679

Foretak: BRA TAKSERING AS **Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:** Fredrik Risanger Busk

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BRA Taksering AS

BRA Taksering er et selskap med bakgrunn fra bygg og eiendom. Med fagbrev som murer og fagskoleingeniør innen bygg, samt over 10 års erfaring fra håndverksbransjen – blant annet innen byggdrift og taksering – har vi et godt grunnlag for å levere trygge og faglig gode tjenester.

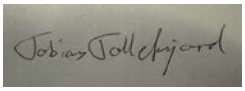
Vi tilbyr tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig og fritidsbolig, skadevurderinger, energirådgivning og kontroll av våtrom. Vi er opptatt av å gjøre jobben grundig og forståelig for deg som kunde.

Hos oss står pålitelighet, ærlighet og uavhengighet i fokus. Målet er enkelt: fornøyde kunder og leveranser du kan stole på til avtalt pris.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat.

salg@brataksering.no
454 28 014

Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias@brataksering.no
454 28 014

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i trappehus, 7. etasje, med stor terrasse. Boligen fremstår med normal tilstand, men har bygningsdeler med utbedrings behov. Boligen har konstruksjonsdeler som er tildelt TG2 og TG3, som en eventuell kjøper anbefales å lese nøye igjennom.

Kjedehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Isolering er forutsatt utført etter byggeårets standard. Det er foretatt stikkprøve på tilfeldige, men utsatte steder, med skarp gjenstand uten at det er avdekket tegn til råteskader.

Leiligheten har trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass av nyere men ukjent dato.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B30, 30dB) ytterdør i treverk fra 1982 (byggeår) og malt balkongdør i tre med utvendig beslag og 3-lags isolerglass fra 2020.

Leiligheten har en stor takterrasse på ca. 34m² over innredet bolig rom (underliggende nabo). Terrassedekket er tekket med asfaltpapp og overliggende betongheller. Sluk er tilgjengelig for jevnlig inspeksjon og rengjøring. Underliggende konstruksjons oppbygging er ukjent. Rekkverk består av blomstekasser med levegger/skillevegger i mot tilstøtende naboer i tre.
Det er etablert en enkel redskapsbod dirkete på terrassendekket og i tilknytting til levegg/skillevegg. Konstruksjonen er oppført med enkelt bindingsverk av tre og kledd med liggende bordkledning. Det er pultak (skråtak) tekket med asfaltpapp.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens gulv er utført med laminat og teppe.
Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Veggene har malt tapet, og himlingen har malte glatte flater.
Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Krypkjeller under betongdekke eller lignende.

Innvendig er det malte, glatte dører. Dører er eldre, men fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Himling har malt panel med downlights.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett (montert i dusjnisje), servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er varmekabler på gulv og avtrekksventilasjon med til-luftspalte under dør.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot våtsone (dusje). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Beskyttelsesplate på vegg over benk. Det er kjøleskuffer og utsparing til oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller nevneverdige skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk er utført med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og tilstandsvurdert.

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leilighetens innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør system) og er besiktiget i rørskap plassert på våtrom. Rørskap har avrennings muligheter til sluk via avrenningspunkt på vegg (siklemikk). Stoppekraner er lokalisert i rørskap, samt en eldre stoppekran ved innkassing til innbygd sisterne.

Leilighetens innvendige avløpsrør består av plastrør. Stakepunkt er lokalisert ved innkasset sisterne. Lufting av avløpsanlegg er ukjent og ikke kontrollerbart.
Merknad:

Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av funksjonstest, alder og eventuell dokumentasjon.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon, med til-lufts ventil i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en 198 liters varmtvannsbereder plassert på våtrom med fast el-tilkobling iht. gjeldene forskrift og avrennings muligheter til sluk.

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Leiligheten har sikringsskap i felles trappeoppgang med automatsikringer fra 2015 og ledningsnett for øvrig er av ukjent alder.

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat iht. brannforskriften.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

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

Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Bod

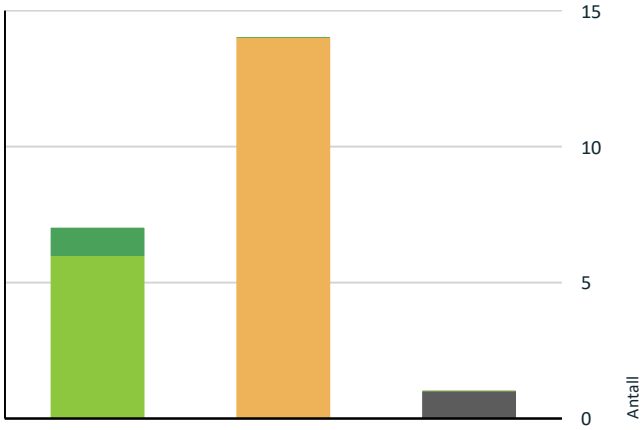
• Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke er foretatt el-tilsyn de siste 5 årene eller mer.	

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1982

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må likevel påregnes i tiden som kommer som følge av alder og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Isolering er forutsatt utført etter byggeårets standard. Det er foretatt stikkprøve på tilfeldige, men utsatte steder, med skarp gjenstand uten at det er avdekket tegn til råteskader.

Vurdering av avvik:
• Kledning er ført helt ned til terrassedekke og har stedvis oppsprekking. Konstruksjonens lufting og musetetting er vanskelig å kontrollere grunnet manglende inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Kledning som er ført helt ned til terreng er mer skadeutsatt i form av råteskader. Lufting og musetetting bør ytterligere kontrolleres for å påse at faktiske forhold tilfredsstiller anbefalt løsning. Manglende tiltak vil kunne medføre at eventeull fukt ikke ventileres ut av konstruksjonen og at gnagere trenger inn i konstruksjonen.

Til opplysning:
Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer tilfaller normalt borettslaget, men dette er ikke ytterligere kontrollert av undertegnede. Eventuelle kjøpere anbefales å undersøke dette nærmere. Konstruksjonsdelen er medtatt og vurdert i rapporten da den har særdeles nær tilknytning til boligen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass av nyere men ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at soveromsvindu er vanskelig å lukke, samt vinduskarmer med fuktskader i form av svelling.

Konsekvens/tiltak
• Soveromsvindu bør utbedres for å opprettholde tiltenkt funksjonalitet og god lufttetthet. Manglende tiltak vil medføre redusert funksjonalitet, økt slitasje og nedsatt energieffektivitet -og levetid. Fukt skadede vinduskarmer ser ut til å stamme fra potteplanter eller lignende. Avviket er hovedsakelig av estetisk art og strakstiltak anses derfor som unødvendig, men avviket må likevel utbedres for å få TG1.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B30, 30dB) ytterdør i treverk fra 1982 (byggeår) og malt balkongdør i tre med utvendig beslag og 3-lags isolerglass fra 2020.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dørhåndtak ved ytterdør er noe løst.

Konsekvens/tiltak
• Dørhåndtak må etterstammes for å unngå ytterligere slitasje og opprettholde tiltenkt funksjon. Det anbefales å jevnlig etterstramme dørhåndtak grunnet høy bruksfrekvens.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en stor takterrasse på ca. 34m² over innredet bolig rom (underliggende nabo). Terrassedekket er tekket med asfaltpapp og overliggende betongheller. Sluk er tilgjengelig for jevnlig inspeksjon og rengjøring. Underliggende konstruksjons oppbygging er ukjent. Rekkverk består av blomstekasser med levegger/skillevegger i mot tilstøtende naboer i tre.

Vurdering av avvik:
• Underliggende tettesjikt har begrenset inspeksjonsmuligheter grunnet overliggende betongheller, samt alder og konstruksjonens oppbygging er ukjent (ventilering, materialvalg, isolasjon, fall og lignende).

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på konstruksjonens oppbygging og alder da dette vil si noe om forventet gjenværende brukstid. Balkong over innredet rom er en skadeutsatt konstruksjon og krever jevnlig tilsyn. Det anbefales derfor jevnlig rengjøring av sluk og omkringliggende området for å sørge for god avrenning og dermed minimere sjansen for stående vann.

Til opplysning:
Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer tilfaller normalt borettslaget, men dette er ikke ytterligere kontrollert av undertegnede. Eventuelle kjøpere anbefales å undersøke dette nærmere. Konstruksjonsdelen er medtatt og vurdert i rapporten da den har særdeles nær tilknytning til boligen.


Oversiktsbilde


Sluk

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en enkel redskapsbod dirkete på terrassendekket og i tilknytting til levegg/skillevegg. Konstruksjonen er oppført med enkelt bindingsverk av tre og kledd med liggende bordkledning. Det er pultak (skråtak) tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis råteskader i bordkledning, israft og undertaksplater.

Konsekvens/tiltak
• Strakstiltak anses som unødvendig da konstruksjonen ennå opprettholder sin tiltenkte funksjon, men råteskadede materialer bør byttes ut i tiden som kommer. Nedsatt levetid på materialer må påregnes da konstruksjonen er etablert rett på terrassedekket og nedre del av kledning/konstruksjon derfor er ekstra fuktutsatt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Avvik



Avvik



Avvik

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

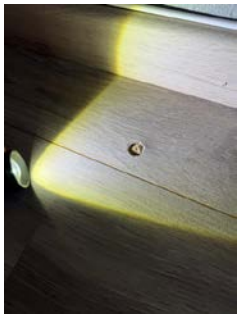
Leilighetens gulv er utført med laminat og teppe.

Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre skade på laminat gulv i stue, samt stedvis delaminering på gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Strakstiltak anses som unødvendig da gulv og lister ennå opprettholder sin tiltenkte funksjon, men lokale reparasjoner må påregnes i tiden som kommer. Manglende tiltak vil kunne medføre nedsatt levetid og funksjon i lokale områder.

Merknad:
Det er ukjent om laminat gulv på kjøkken er fuktbestandig og vil tåle mindre fukt over kortere perioder.



Avvik



Avvik

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt tapet, og himlingen har malte glatte flater.

Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert brudd i gipsplate mot våtrom, i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Strakstiltak anses som unødvendig da avviket hovedsakelig er av estetisk art, men noe strukturelle svakheter må påregnes ved opphenging av gjenstander i det aktuelle området. Avviket må utbedres for å få TG1.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under betongdekke eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig grunnet gjenskrudd luke. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Til opplysning:
Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer tilfaller normalt borettslaget, men dette er ikke ytterligere kontrollert av undertegnede. Eventuelle kjøpere anbefales å undersøke dette nærmere. Konstruksjonsdelen er medtatt og vurdert i rapporten da den har særdeles nær tilknytning til boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte, glatte dører. Dører er eldre, men fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Himling har malt panel med downlights.
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett (montert i dusjnisje), servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er varmekabler på gulv og avtrekksventilasjon med til-luftspalte under dør.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra el-arbeid i sammenheng med rehabilitering av våtrom.



Oversiktsbilde

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra el-arbeid i sammenheng med rehabilitering av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert monteringshull i dusjsone (tette med ukjent tetningsmasse).

Konsekvens/tiltak
• Monteringshull i dusjsone vil indikere at bak omliggende tettesjikt er punktert og at tettesjiktets integritet er redusert, men videre bruk av dusjkabinett vil mer eller mindre ufarliggjøre forholdet da vannsøl på overflater vil være minimal.

Tilstandsrapport



Avvik

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er under 1:100. Fall i dusjnisje er ukjent grunnet montert av dusjkabinett.

Merknad:
Fallforhold under innredning, dusjkabinett, varmtvannsbereder og vaskemaskin er naturlig ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra el-arbeid i sammenheng med rehabilitering av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tettesjikt. Det er eldre plast sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16mm (gjelden forskrift krever 25mm). Dørterskel av tre på ca. 10mm vil fungere som en barriere ved en eventuell vannlekkasje, men er ikke å regne som en del av våtrommets tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra el-arbeid i sammenheng med rehabilitering av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring i dusjsone. Membran er smurt ned på sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Jevnlig tilsyn og rengjøring av sluk er derfor viktig for å sørge for god avrenning og lav vannstand.

Merknad:
Hjelpesluk under varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



Sluk



Hjelpesluk

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra el-arbeid i sammenheng med rehabilitering av våtrom.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og til-luftspalte under dør.



Ventilasjon

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

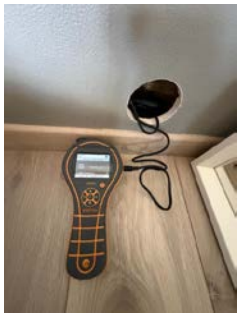
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot våtsone (dusje). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Beskyttelsesplate på vegg over benk. Det er kjøleskuffer og utsparing til oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er av ukjent alder.
Rommet har malt tapet på vegger og laminat på gulv. Himling har malt overflate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller nevneverdige skader ble påvist i utsatte soner. Fuktsøk er utført med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og tilstandsvurdert.



Oversiktsbilde

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er redusert avtrekk fra kjøkkenventilator og at dette er et kjent problem i borettslaget.

Konsekvens/tiltak

• Rensing av kanaler og bytte av filter er foretatt opplyser eier, men forholden har ikke bedret seg nevneverdig. Ytterligere undersøkelser bør foretas og det bør påregnes tiltak i sammenheng med problematikken.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leilighetens innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør system) og er besiktiget i rørskap plassert på våtrom. Rørskap har avrennings muligheter til sluk via avrenningspunkt på vegg (siklemikk). Stoppekraner er lokalisert i rørskap, samt en eldre stoppekran ved innkassing til innbygd sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er registret redusert vanntrykk i boligen, samt rørkurser er ikke merket og det mangler sprutdeksel i rørskap.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyser at redusert vanntrykk er et kjent problem i borettslaget og at det er foretatt tiltak i form av vannpumper for å bedre trykket. Rørkurser bør merkes og sprutdeksel bør etableres iht. god håndverksmessig utførelse.

Merknad:
Stoppekran ved innbygd sisterne fungere tilfredsstillende ved befaring, men ytterligere stoppekraner er etablert i rørfordelerskap.



Rørfordelerskap



Stoppekran (innkassing)

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens innvendige avløpsrør består av plastrør. Stakepunkt er lokalisert ved innkasset sisterne. Lufting av avløpsanlegg er ukjent og ikke kontrollerbart.

Merknad:
Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av funksjonstest, alder og eventuell dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Stakeluke

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon, med til-lufts ventil i stue. Anlegget er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (soverom).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Utbedring bør foretas i samråde med borettslag/sameiet. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.



Avtrekksventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en 198 liters varmtvannsbereder plassert på våtrom med fast el-tilkobling iht. gjeldene forskrift og avrennings muligheter til sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Leiligheten har sikringsskap i felles trappeoppgang med automatsikringer fra 2015 og ledningsnett for øvrig er av ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke er foretatt el-tilsyn de siste 5 årene eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede da el-installasjoner er utenfor takstmannens kompetansefelt. Nye eiere anbefales derfor å søke råd hos fagkyndig personell.



Sikringsskap

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat iht. brannforskriften.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke er foretatt el-tilsyn de siste 5 årene eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må likevel påregnes i tiden som kommer som følge av alder og slitasje.

Beskrivelse
Bygget er oppført på støpt plate på mark. Vegger har uisolert bindingsverk av tre som er kledd med liggende bordkledning. Tak er av typen pulttak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

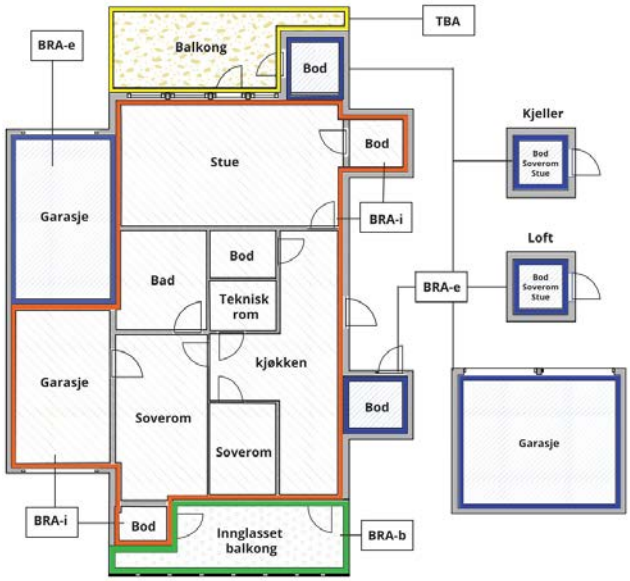
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	59			59	34
SUM	**59**				**34**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 5m² i felles bodrekke (medtatt som BRA-e under eget bygg), samt en redskapsbod på terrasse som ikke er måleverdig grunnet takhøyde (ca. 3m²).

Merknad:
Redskapsbodens BYA (bebygd areal) er trukket fra terrassearealet grunnet manglende måleverdighet. Toaltalt areal på terrasse er derfor ca. 37m².

Til opplysning:
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. "

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			

SUM BRA	5

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Til opplysning:
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. "

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

BRA TAKSERING AS
Kongerødvegen 46C
3737 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør
	Frida Fjellving	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	373	485		0	22251.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsikten 13

Hjemmelshaver
Borgeåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0701/BORGEÅSEN BORETTSLAG	947783920	H0701		Fjellving Frida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3276

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, og en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken nøye.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026	Signert egenerklæring er fremvist etter befaring og datert 30.07.26. Eventuelle opplysninger som fremkommer av denne er derfor ikke nærmere kontrollert eller vurdert ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.07.2026	Ferdigattest er fremvist. Datert 06.09.82 og utstedt av Porsgrunn kommune.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.07.2026	Samsvarserklæring (25.08.2015) for rehabilitering av våtrom og sikringsskap er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2026	Godkjente og byggemeldte tegninger er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Tidligere boligsalgsoppgave er etterspurt, men ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig

Forutsetninger

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. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk. Om kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn. Om selgers opplysningsplikt: Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eiers representant 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".
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet for leiligheter tilknyttet borettslag/sameier. Det er kun observasjoner gjort inne i leiligheten og byggebeskrivelser nevnt i denne rapporten som er kontrollert. Det henvises til borettslag/sameie vedrørende utvendig ansvarsforhold.

Eiendomsmegler Norge,
Porsgrunn

Gjensidige

Egenerklæring

Utsikten 13, 3911 PORSGRUNN

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 13	Utsikten 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

19.6.2024

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.

Helt siden den ble kjøpt

Informasjon om selger

Selger

Fjellving, Frida

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere lekkasje på det ene utvendige røret til varmtvannstanken. Feilen er utbedret av Porsgrunn Rørleggerforretning.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det som har blitt byttet ut er kaldt- og varmtvanns kobberrør og deler mellom vegg og bereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rørleggerforretning

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

På badet var det et utvendig kobberrør som lakk, feilen er utbedret av fagpersoner.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedringer av vanntrykket i oppgangen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ventilasjonen ble rengjort og feil ble utbedret i borettslaget. Ingen feil ble funnet i H0701.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Insider AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sett sølvkre tre ganger på badet, i løpet av to år.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er kvikkleire 1km øst for leiligheten. Er ikke betydelig for leiligheten.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny fiber fra Telenor er trekt inn og koblet til i leiligheten. Nytt gulv i garasje ble lagt i juni 24 og drenering i garasje ble utbedret i følge med dette.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Frida Fjellving Andersen	**2026-07-30**

Identification

Frida Fjellving Andersen

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



HUSORDENSREGLER

FOR

BORGEÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

GRENLAND BOLIGBYGGELAG

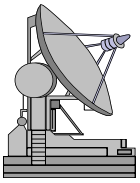
Vedtatt på generalforsamling 18.04.2005
Endret i generalforsamling 28.04.2025

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.



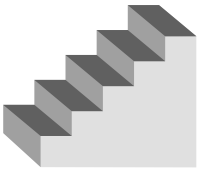
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene.

- Montering av ny varmepumpe skal godkjennes av styret. Dette gjelder ikke bytte av eksisterende varmepumpe.

2. Felles inngangspartier / trapper



- Ordensmann sørger ukentlig for at papir/reklame i felles postkasser legges i grønn container.

- Ordensmann har ansvar for snømåking ved behov.

- I fellesareal nederst i blokkene kan barnevogn og rullator parkeres.

- Sykler tillates ikke oppbevart i inngangspartiene. Disse settes i stativ eller egen bod.

3. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- 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.

4. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at lufteventiler alltid står åpne og at sentralvifta står på.

5. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall komprimeres og legges i egne dunker/containere.

  Matavfall og plastavfall skal kildesorteres. Det henstilles å til ikke å h enge ut plastsekkene for inntil fem dager før henting, dersom dette er praktisk mulig. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

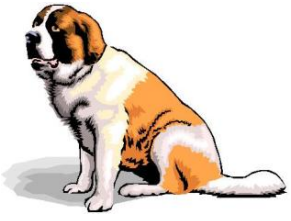
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



6. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.

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



7. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere disponerer parkeringsplass i garasjehus og bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Montering av ladestasjon i garasjen avtales med styret.

- Lagring av campingvogner/båter/hengere og eller bobiler må avtales med styret i borettslaget.

8. Terrassene.

- Det tillates ikke at partytelt settes opp på permanent basis, men at disse kan anvendes for kortere perioder etter avtale med styret.

- Foruten boder og varmepumper tillates det ikke at permanente installasjoner skrus eller spikres fast i fasade, terrasseheller eller delevegger. Med dette menes bord, benker, disker, barer og pergolaer

- Det må søkes styret om oppsetting av nye boder og disse skal kun lages etter godkjente tegninger.

- Beboerne sørger for at maksimal høyde på plantene i blomster-kassene holdes under en meter og ikke henger på utsiden av kassene.

- Trampoliner og lignende installasjoner er ikke tillatt på borettslagets områder. Dette gjelder også på verandaer og uteplasser til den enkelte leilighet.

9. Ro og orden.



- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Støyende arbeid i forbindelse med oppussing/vedlikehold, kan utføres i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 ukedager, og kl.09.00 – 18.00 lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

- Utgangsdørene skal være låst.

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

GBBL

Vedtekter

for **BORGEÅSEN** borettslag org nr 947 783 920.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.04.1980, sist endret den 28.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borgeåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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) Nekter 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Høytrykksspyler må ikke anvendes ved oppstaking og rensing av sluk da dette kan ødelegge rørsystemet. Bruk av skarpe gjenstander/verktøy ned mot membran skal ikke forekomme. Eventuell pipe, forblendinger og annet murverk i leiligheten er andelseiers vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder ventilasjonsvifte med motor inn til felleskanalen.

Montering av utekran på terrassen skal kun utføres av fagfolk og være frostsikker. Der hvor det er montert varmepumpe må andelseier selv sørge for at det ikke bygger seg opp is fra kondensatet inn mot treverket på vinterstid.

Beboerne sørger for at treverket som tilhører egen terrasse og ytterkantene av blomsterkassene på terrassen over egen leilighet beises etter behov. Beboerne i øverste etasje beiser i tillegg sin vegg på motsatt side av terrassen. Tillitsvalgte ordner beis og koster.

(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 ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

Innkalling til generalforsamling

i Borgeåsen Borettslag (107)

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00, Norkirken Skaugensgate 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Styrets forslag til godtgjøring 2025/26

kr. 90.000,- Leder Ivar Frisnes
kr. 60.000,- Nestleder Thor Paul Gjelseth
kr. 50.000,- Sekretær Brit Heimdal

kr. 1500,- Varamedlemmer pr møte

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Leder Ivar Frisnes

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

5.4 Valg

Valgkomiteens forslag til styre i Borgeåsen borettslag 2026:

Leder: Ivar Frisnes - velges for 2 år
Nestleder: Thor Paul Gjelseth(ikke på valg)
Sekretær: Brit Heimdal(ikke på valg)

Varamedl:
Linn Karine Odden - velges for 1 år
Steinar Dahl- velges for 1 år
Bjarne Halvorsen- velges for 1 år

Alle er spurt og takket ja.
Ingen innkomne forslag.

Valgkomite:
Leder: Hanne Larsen- velges for 2 år
Medl.: Liv Berit Oseid- velges for 2 år
Medl.: Terje Johannessen velges for 1 år.

Forslag fra valgkomiteen til Generalforsamlingen:
I tillegg til leder av valgkomiteen velges også 1 medl for 2 år.
Det sikrer kontinuitet for valgkomiteens arbeid.

Mvh. Valgkomiteen v/ Hanne Larsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas

6. HMS Plan

1. **Plan for evakuering, tiltak og varsling ved brann og/eller annen kritisk hendelse. Gjerne definert som en beredskapsplan**

Trusselbildet har blitt utvidet og det er flere forhold som peker mot at vi som samlet borettslag bør ha en gjennomgang mtp. forannevnte hendelser.

6.1 Bruk av systemnøkkel bør hjemles i egen prosedyre.

Jeg har tatt opp dette i en tidligere anledning da en av røykvarslerne våre slo ut mens vi var bortreist. Den gang ble det sagt at det ikke var mulig å etablere en ordning med systemnøkkel.

Ved service på lufteanlegget ble det brukt systemnøkkel og jeg er kjent med at flere mente dette ikke ble gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Bruk av systemnøkkel må primært være knyttet til å sikre liv og verdier, dvs. ved branntilløp, vannskader oa. Tilgang til systemnøkkel bør være enkel, men sikker.

Følgende kan utløse bruk av systemnøkkel:

- Anmodning fra borettshaver, helst dokumentert med SMS ea.
- Når personer er bortreist/ikke mulig å få tak i og det utløses f.eks. brannalarm (i vårt tilfelle ulte røykvarsleren i nesten 3 timer før vi rakk hjem fra hytta. Dette var til sjenanse for naboer, og det skapte usikkerhet for disse), mistanke om at det har vært innbrudd, vannlekkasje ea.

I slike tilfeller bør reglene definere at minst to personer låser seg inn, hvorav minst en fra styret eller boligbyggelaget. Det må skrives en protokoll hvor det fremgår hvem som var inne i leiligheten, årsaken og hva som var resultatet av undersøkelsen. Dette inngår i en fastlagt protokoll og kopi sendes borettshaver.

I et borettslag må dedikerte personer ha tilgang til leilighetene da de inngår i en felles bygningsmasse. På denne bakgrunn kan ikke respektive borettshavere i kritiske tilfeller reservere seg mot dette. Bruk av systemnøkkel i andre sammenhenger bør brukes etter aksept og ikke negativ aksept.

Styrets innstilling: Styret takker for forslagene, HMS plan er laget, men styret stiller seg negativ til å etablere en ordning med systemnøkkel.

Bakgrunnen er hensynet til personvern og beboernes rett til kontroll over egen bolig. En slik ordning vil etter styrets vurdering innebære risiko knyttet til misbruk, feil og uklare ansvarsforhold.

Ved akutte hendelser som brann eller vannlekkasje er det nødetater som har hjemmel til å skaffe seg tilgang ved behov.

Styret mener at de foreslåtte rutinene ikke i tilstrekkelig grad oppveier de prinsipielle utfordringene. Beboere oppfordres i stedet til å gjøre egne tiltak, som å gi nøkkel til en betrodd person.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Borgeåsen Borettslag

Om Borgeåsen Borettslag

Borgeåsen Borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Borgeåsen Borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 1 ansatt i boligselskapet.

Borgeåsen Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var 7 leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Ivar Frisnes
Styremedlem, Brit Heimdal
Styremedlem, Thor Paul Gjelseth
Varamedlem, Steinar Dahl
Varamedlem, Linn Karine Odden
Varamedlem, Bjarne Halvorsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Borgeåsen Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Styremøte på Jonas B i des hele styret kr. 4 000.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ___8___ styremøter, hvor __27_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlemer har deltatt på ___5___ av møtene.

HMS og bomiljø

Ikke noen meldte hendelser til styret.

Det er utarbeidet et nytt HMS skriv som blir presentert på beboermøte.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Noen saker styret har behandlet

· Det ble avholdt vårdugnad 23.april og høstdugnad den 17. september 2025. Det var veldig godt oppmøte på begge dugnadene, vi får gjort mye når vi er mange, og som vanlig hadde vi hyggelig samvær etterpå.

· Vår dyktige vaktmester Bjarne Halvorsen har utført plenklipping og annet vedlikehold for borettslaget sesongen 2025

· Det er sendt ut 5 infoskriv til beboerne.

· Borettslaget har fornyet brøyteavtale med Pors Gjerdefabrikk AS for sesongen 2025/2026.

· Porsgrunn Rørleggerforretning AS har montert ekstra vannpumpe for å bedre trykket i Utsikten.

· Det har blitt montert rekkverk langs nedgangene i garasjen.

· Sosial sone nedenfor parkeringsplassen i Utsikten er blitt laget. Takk til dugnadsgjengen for den jobben.

· Helders Malerforretning AS har malt alle murer i fronten av blokkene.

· Grenland Betongboring AS har utbedret og laget flere sluk i garasjen. Bjarne og Thor monterte rørene i etterkant av dette.

. Ødelagte fliser fikset på våre innganger.

Saker under arbeid og planlegging

· Skifte ut alt lys i garasjen til LED. Det vil også bli montert flere sensorer.

· Skifte ut lys i 4 master oppe på garasjen til LED.

· Rensing av ventilasjon i alle leiligheter og oppganger.

· Telenor skal legge inn fiber til alle leilighetene.

· Merking av parkeringsplasser.

· Vurdere å skifte ut porselens-sikringer med automatsikringer i 5 teknisk rom og i garasjen.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Disponible midler for Borgeåsen Borettslag pr. 31.12.25

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	1 936 275	3 273 812
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 328 920	-433 414
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	33 540	33 540
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 500 000	-2 000 000
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-522 266	1 062 337
C: Årets endring disponible midler	**-659 806**	**-1 337 537**
D: Disponible midler 31.12.	**1 276 469**	**1 936 275**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 268 802**	**1 928 127**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 720 248	4 494 936	4 720 200	5 093 600
Innkrevde felleskostnader renter		2 697 540	2 922 900	2 697 800	2 472 800
Innkrevde felleskostnader tilleggsareal		81 000	81 000	81 000	96 300
Salgsinntekter		4 000	5 000	5 000	5 000
Sum inntekter		**7 502 788**	**7 503 836**	**7 504 000**	**7 667 700**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 341	13 725	14 400	15 100
Styrehonorar	2	218 000	215 000	215 000	218 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		48 345	46 465	46 200	48 983
Forretningsførerhonorar		214 106	204 978	214 300	217 500
Medlemskontigent		20 747	16 598	20 800	20 800
Kontigent NBBL		9 960	9 960	10 500	10 500
Sikringsfond felleskostnader		10 458	10 458	11 000	11 000
Andre lønnskostnader	3	124 875	114 539	112 500	129 400
IT-tjenester		1 599	0	0	1 700
Sommer og vinterkostnader		98 172	109 033	111 000	125 000
Vedlikehold	4	467 211	487 334	403 800	270 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	83 838	1 686 065	300 000	400 000
Serviceavtaler		7 657	8 037	0	8 000
Kabel-tv		648 904	605 080	635 000	575 000
Forsikring		298 461	409 904	300 000	330 000
Kommunale avgifter	7	1 019 629	1 042 614	1 100 000	1 100 000
Lys og varme fellesarealer		106 875	104 895	110 000	110 000
Renhold, fellesareal		91 516	81 673	81 000	96 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		57 716	14 854	40 000	40 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	775	3 000	3 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		0	937	1 500	1 000
Andre driftskostnader	5	12 233	16 199	27 000	16 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		4 000	6 400	0	0
Bomiljø		20 081	20 230	15 000	15 000
Avskrivninger	6	33 540	33 540	0	33 540
Sum driftskostnader		**3 612 263**	**5 259 293**	**3 772 000**	**3 795 823**
Driftsresultat		**3 890 525**	**2 244 543**	**3 732 000**	**3 871 877**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		78 455	153 341	50 000	40 000
Andre finansinntekter		0	43 094	40 000	0
Rentekostnad		2 640 061	2 874 392	2 697 800	2 472 780
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 561 606**	**-2 677 957**	**-2 607 800**	**-2 432 780**
Årsresultat		**1 328 920**	**-433 414**	**1 124 200**	**1 439 097**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 328 920	-433 414	1 124 200	1 439 097
Sum overføringer		1 328 920	-433 414	1 124 200	1 439 097

Balanse pr 31.12.25 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	32 043 951	32 043 951
Tomter	9, 14	423 724	423 724
Andre driftsmidler	8	183 322	216 862
Sum varige driftsmidler		**32 650 997**	**32 684 537**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	635 396	113 130
Sum finansielle anleggsmidler		**635 396**	**113 130**
Sum anleggsmidler		**33 286 393**	**32 797 667**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 668	8 148
Andre leierestanser		0	105
Periodisert kostnad		689 919	607 849
Sum fordringer		**697 586**	**616 102**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		965 736	1 384 284
Sum bankinnskudd og liknende		**965 736**	**1 384 284**
Sum omløpsmidler		**1 663 323**	**2 000 386**
SUM EIENDELER		**34 949 716**	**34 798 053**

Balanse pr 31.12.25 for Borgeåsen Borettslag orgnr: 947 783 920

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	8 300	8 300
Opptjent egenkapital	11	-40 646 638	-41 975 557
Sum egenkapital	**11**	**-40 638 338**	**-41 967 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	63 500 000	65 000 000
Klausuleringstilskudd		10 000	10 000
Borettsinnskudd	13, 14	11 691 200	11 691 200
Sum langsiktig gjeld		**75 201 200**	**76 701 200**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 452	0
Leverandørgjeld		347 395	27 576
Skyldig off. myndigheter		11 323	9 055
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 875	12 727
Påløpne renter		7 808	14 753
Sum kortsiktig gjeld		**386 853**	**64 111**
Sum gjeld		**75 588 053**	**76 765 311**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 949 716**	**34 798 053**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ivar Frisnes	Brit Heimdal	Thor Paul Gjelseth
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling 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 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	14 341	13 725
Sum	**14 341**	**13 725**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	218 000	215 000
Sum	**218 000**	**215 000**

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	111 000	101 813
5150 Opptjente feriepenger	13 875	12 727
Sum	**124 875**	**114 539**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	416 930	127 434
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 770	13 384
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 270
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	32 429	344 246
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 083	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	83 838	1 686 065
Sum	**551 048**	**2 173 399**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6490 Annen leiekostnad	69	0
7720 Generalforsamling	6 819	10 256
7740 Øredifferanser	0	21
7770 Bank og kortgebyrer	4 823	5 342
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	523	580
Sum	**12 233**	**16 199**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	33 540	33 540
Sum	**33 540**	**33 540**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	5 572	0
7760 Eiendomskatt	1 014 057	1 042 614
Sum	**1 019 629**	**1 042 614**

Note 8 - Andre driftsmidler

	Feiemaskin	Ladeanlegg infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 000	309 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 000	309 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 583	131 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 417	177 905
Årets avskrivninger :	2 600	30 940
Anskaffelsesår :	2018	2021
Antatt levetid i år :	10	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskriving oppstår.

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 043 951	423 724
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 043 951	423 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 043 951	423 724

Antatt levetid i år :

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	518 450	0
1396 12 m Sparekonto 15068984596	116 946	113 130
Sum	**635 396**	**113 130**

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

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	8 300	8 300
2070 Akkumulert resultat	-40 646 638	-41 975 557
Sum	**-40 638 338**	**-41 967 257**

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

Borrettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Refinansiering Nordea	
Lånenummer:	**16369526050**	**6250817401C**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.00 %	2.95 %
Betingelser:		Fastrente swap 2,75% til 30.09.27
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	32 000 000	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	30 000 000	35 000 000
Avdrag i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**28 500 000**	**35 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	25 740 026	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369526050	5	378 461	1 892 305
	5	367 561	1 837 805
	4	361 627	1 446 508
	20	360 053	7 201 060
	32	348 911	11 165 152
	4	310 520	1 242 080
	12	286 783	3 441 396
	1	273 703	273 703
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 6250817401C	5	464 777	2 323 885
	5	451 391	2 256 955
	4	444 104	1 776 416
	20	442 170	8 843 400
	32	428 487	13 711 584
	4	381 340	1 525 360
	12	352 189	4 226 268
	1	336 127	336 127

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16369526050 har første avdrag 30.03.2028 med kr 214 761	5	378 461	951
	5	367 561	923
	4	361 627	908
	20	360 053	904
	32	348 911	876
	4	310 520	780
	12	286 783	720
	1	273 703	687

Pantegjeld

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	11 691 200	11 691 200
Sum	**11 691 200**	**11 691 200**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	63 500 000	65 000 000
Borettsinnskudd	11 691 200	11 691 200
Sum	**75 191 200**	**76 691 200**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	423 724	423 724
Bygninger, garasjer og boder	32 043 951	32 043 951
Sum	**32 467 675**	**32 467 675**

Resultat og balanse med noter for Borgeåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borgeåsen Borettslag

Styreleder	Ivar Frisnes (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Thor Paul Gjelseth (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Brit Heimdal (sign.)	24.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borgeåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgeåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende 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 utilsiktede 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 avvikle 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

Penneo document key: N1B3C-BYVMG-9QH0O-ZZR2W-JBYXF-GXHOU

Shape the future
with confidence

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: N1B3C-BYVMG-9QH0O-ZZR2W-JBYXF-GXHOU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 08:11:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N1B3C-BYVMG-9QH0O-ZZR2W-JBYXF-GXHOU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HMS-SJEKKLISTE-LEILIGHETER BORGEÅSEN BORETTSLAG

Dato: _____ Leilighet nr: _____

Signatur beboer: _____

Nr	Spørsmål	JA	NEI
1	**Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til?** Gjennomgå rømningsveier og tenk gjennom hvordan dette kan fungere ved brann.	☐	☐
2	**Er brannslokkingsutstyr i orden?** Håndslokkeapparat. Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Vend på apparatet for å hindre at pulveret klumper seg. Sjekk at brannalarm fungerer	☐	☐
3	**Er sikringsskapet i orden – ingen varmgang?** Alt som ikke trenger å være i sikringsskapet ryddes vekk. Sjekk om kursene er skikkelig merket.	☐	☐
4	**Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden?** Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes, eller komme for nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.	☐	☐
5	**Skrur du av elektriske apparater på en forsvarlig måte etter bruk?** Vurdere å ta ut støpsler etter bruk av løse elektriske apparater/verktøy. Rengjøre lofilteret etter bruk av tørketrommel.	☐	☐
6	**Rengjøring av avtrekksvifte** Det er viktig å regelmessig rengjøre avtrekksvifta over komfyren. Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting.	☐	☐
7	**Har du kontrollert våtrom (bad, kjøkken) for mulig vannlekkasje?** Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin og vaskemaskin kan bli porøse og bør sjekkes om de er gamle. Sjekk for lekkasjer bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder og vask på kjøkken og bad. Ta en sjekk på avløp fra vaskemaskin/oppvaskmaskin om det er godt festet. Rens av sluk er også å anbefale.	☐	☐

BRANNINSTRUKS

Borgeåsen Borettslag

VARSLE

Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles på 110 umiddelbart.
Forsøk så å varsle beboere

REDDE

Evakuer bygningen. Eldre/uføre og barn hjelpes ut om mulig.

SLOKKE

Ved mindre branntilløp, forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeustyr.

GJØR DEG KJENT MED:

Rømningsveier og nødutganger.
Hvor slokkeutstyr er plassert i fellesarealer og hvordan det skal brukes.

SØRG FOR AT NØDUTGANG/RØMNINGSVEIER ALLTID ER FRIE

VED BRANN:

Lukk dører og vinduer.



OPPMØTESTED VED BRANN:

Parkeringsplass ved Utsikten, og garasjetak i Borgeåsen Terrasse.

Brann: 110 Politi: 112 Ambulanse: 113

HMS-informasjon Borgeåsen Borettslag

Gjelder alle beboere.

I borettslaget vårt ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi ønsker å ha fokus på brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som borettslag må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensingsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til borettslaget ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer mm. Derfor har vi i styret, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekkliste som du gjennomgår for din leilighet. Dette skal utføres en gang i året.

Beboers ansvar (egen leilighet)	**Borettslagets ansvar**
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget. - Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning. - Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer. - Melde fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer, og/eller som skal følges opp av borettslaget.	- Etablere og utøve nødvendig internkontroll(egenkontroll) - Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder. - Følge opp feil og mangler som rapporteres inn. - Informere beboere om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Husk å gjøre deg kjent med branninstruksen. Der står det viktig informasjon om hvordan du bør gå frem dersom du oppdager en brann. Det gjøres oppmerksom på at alle beboere selv har ansvar for å forsikre sine egne eiendeler.

Et trygt og godt bomiljø er vårt felles ansvar!

Med vennlig hilsen

Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borgeåsen Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Norkirken Skaugensgate 4.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 25
Antall godkjente fullmakter: 0
Fra GBBL: Ingen

Møtet ble åpnet av: Thor Paul Gjelseth

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Thor Paul Gjelseth

Referent: Brit Heimdal

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Hanne Larsen og Steinar Dahl

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den ___11__._04____ 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr __1 276 469_____. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Styrets forslag til godtgjøring 2025/26

kr. 90.000,- Leder Ivar Frisnes
kr. 60.000,- Nestleder Thor Paul Gjelseth
kr. 50.000,- Sekretær Brit Heimdal

kr. 1500,- Varamedlemmer pr møte

Vedtak:
Leder: kr. 90 000;

Styremedlem: kr. 60 000,-

Styremedlem: kr. 50 000,-

Varamedlem: kr. 6 000,-

Varamedlem: kr. 9 000,-

Varamedlem: kr. 6 000,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg: Leder Ivar Frisnes

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Ivar Frisnes (Enstemmig valgt for 2 nye år)

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

Vedtak:
Delegat: Ivar Frisnes

Varadelegat: Thor Paul Gjelseth

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

5.4 Valg

Valgkomiteens forslag til styre i Borgeåsen borettslag 2026:

Leder: Ivar Frisnes - velges for 2 år
Nestleder: Thor Paul Gjelseth(ikke på valg)
Sekretær: Brit Heimdal(ikke på valg)

Varamedl:
Linn Karine Odden - velges for 1 år
Steinar Dahl- velges for 1 år
Bjarne Halvorsen- velges for 1 år

Alle er spurt og takket ja.
Ingen innkomne forslag.

Valgkomite:
Leder: Hanne Larsen- velges for 2 år
Medl.: Liv Berit Oseid- velges for 2 år
Medl.: Terje Johannessen velges for 1 år.

Forslag fra valgkomiteen til Generalforsamlingen:
I tillegg til leder av valgkomiteen velges også 1 medl for 2 år.
Det sikrer kontinuitet for valgkomiteens arbeid.

Mvh. Valgkomiteen v/ Hanne Larsen

Vedtak:

Valgkomiteens forslag vedtas

6. HMS Plan

6.1 Bruk av systemnøkkel bør hjemles i egen prosedyre.

Jeg har tatt opp dette i en tidligere anledning da en av røykvarslerne våre slo ut mens vi var bortreist. Den gang ble det sagt at det ikke var mulig å etablere en ordning med systemnøkkel.

Ved service på lufteanlegget ble det brukt systemnøkkel og jeg er kjent med at flere mente dette ikke ble gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Bruk av systemnøkkel må primært være knyttet til å sikre liv og verdier, dvs. ved branntilløp, vannskader oa. Tilgang til systemnøkkel bør være enkel, men sikker.

Følgende kan utløse bruk av systemnøkkel:

- Anmodning fra borettshaver, helst dokumentert med SMS ea.
- Når personer er bortreist/ikke mulig å få tak i og det utløses f.eks. brannalarm (i vårt tilfelle ulte røykvarsleren i nesten 3 timer før vi rakk hjem fra hytta. Dette var til sjenanse for naboer, og det skapte usikkerhet for disse), mistanke om at det har vært innbrudd, vannlekkasje ea.

I slike tilfeller bør reglene definere at minst to personer låser seg inn, hvorav minst en fra styret eller boligbyggelaget. Det må skrives en protokoll hvor det fremgår hvem som var inne i leiligheten, årsaken og hva som var resultatet av undersøkelsen. Dette inngår i en fastlagt protokoll og kopi sendes borettshaver.

I et borettslag må dedikerte personer ha tilgang til leilighetene da de inngår i en felles bygningsmasse. På denne bakgrunn kan ikke respektive borettshavere i kritiske tilfeller reservere seg mot dette. Bruk av systemnøkkel i andre sammenhenger bør brukes etter aksept og ikke negativ aksept.

Vedtak:

Styret takker for forslagene, HMS plan er laget, men styret stiller seg negativ til å etablere en ordning med systemnøkkel.

Bakgrunnen er hensynet til personvern og beboernes rett til kontroll over egen bolig. En slik ordning vil etter styrets vurdering innebære risiko knyttet til misbruk, feil og uklare ansvarsforhold.

Ved akutte hendelser som brann eller vannlekkasje er det nødetater som har hjemmel til å skaffe seg tilgang ved behov.

Styret mener at de foreslåtte rutinene ikke i tilstrekkelig grad oppveier de prinsipielle utfordringene. Beboere oppfordres i stedet til å gjøre egne tiltak, som å gi nøkkel til en betrodd person.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Flertallet var enige om styrets forslag. 5 stemte imot.

Protokoll for Borgeåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Paul Gjelseth (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Brit Heimdal (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Hanne Larsen (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Steinar Dahl (sign.)	28.04.2026

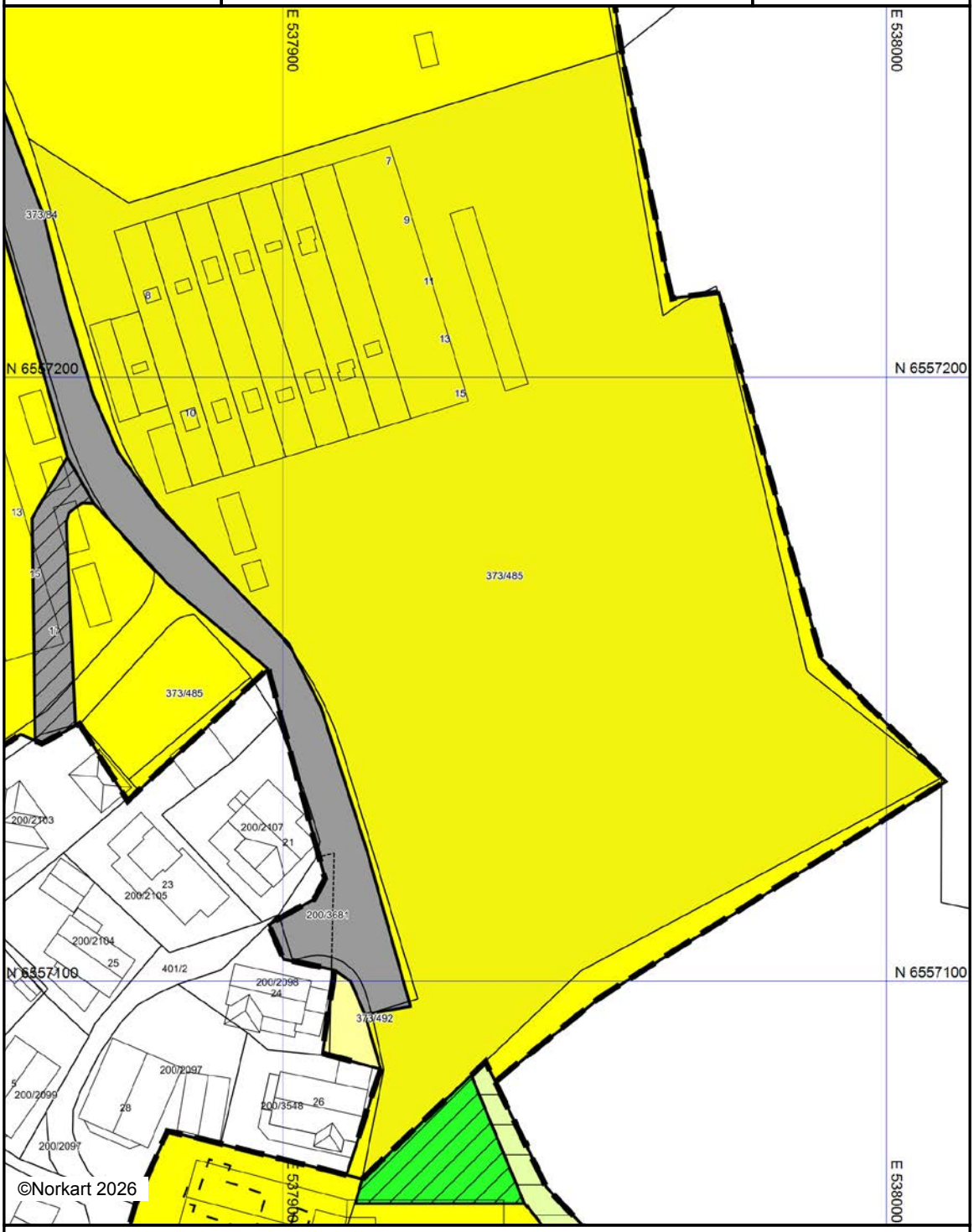
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 373/485
Adresse: Utsikten 13
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

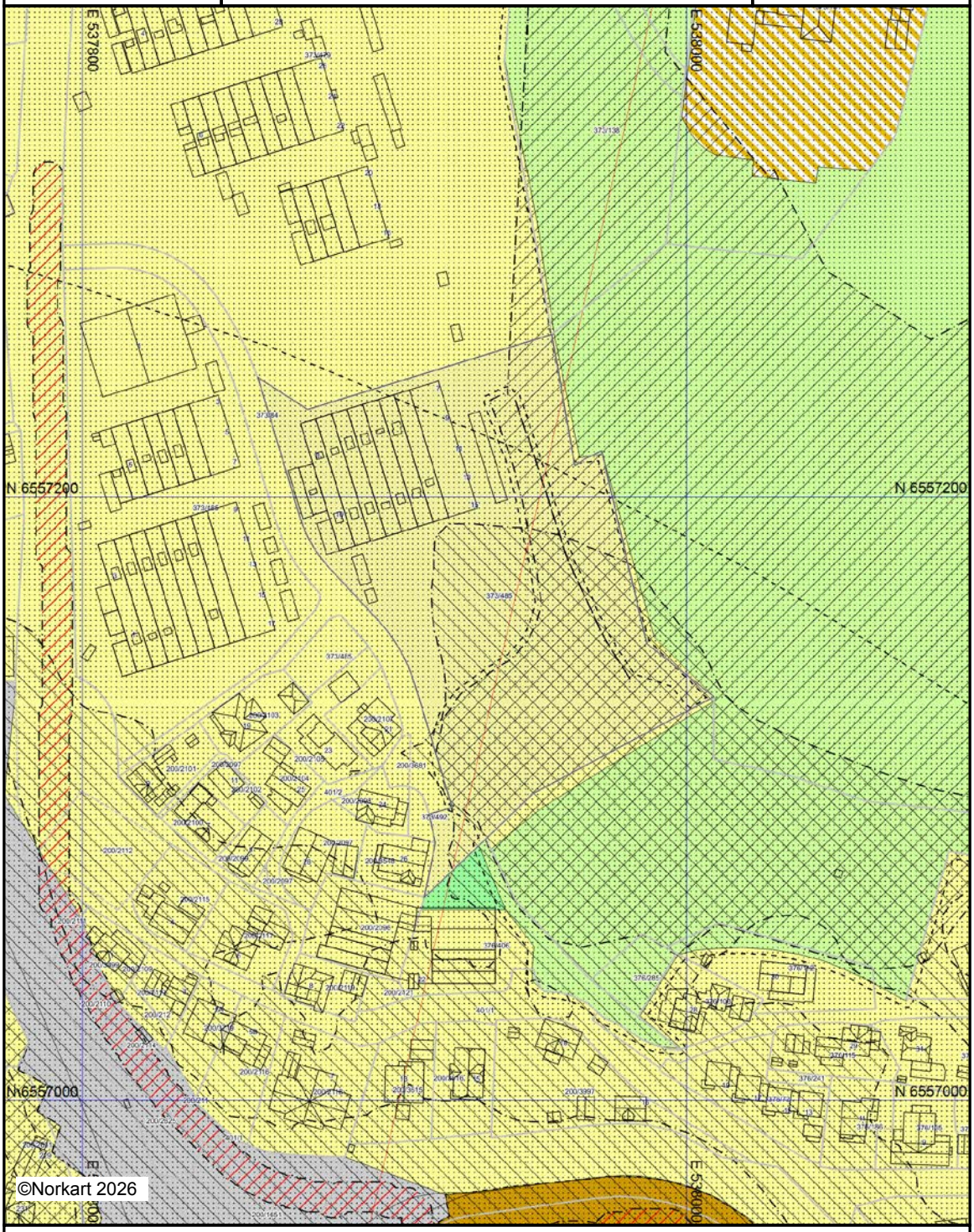
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 373/485
Adresse: Utsikten 13
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Hege Ibsen Jullum
hege.jullum@sor.no
Tlf.: 400 47 222



Ida Zoi Salvesen Waatevik
ida.salvesen@sor.no
Tlf.: 979 94 295

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Budskjema

Eiendom:
Utsikten 13, 3911 PORSGRUNN. Gnr. 373, bnr. 485, andelsnr. 3276 i Borgeåsen Borettslag med orgnr. 947783920 i Porsgrunn kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,
3912 PORSGRUNN
35 52 01 00